ПРОЕКТ

|  |  |
| --- | --- |
| **უძრავი ქონების**  **ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება**  ქ.თბილისი  \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 წ  **გამყიდველი**  **შპს “კემპინსკი“** დირექტორი – ნიკოლოზ კირვალიძე პ/ნ 01020005966 საიდენტიფიკაციო ნომერი: **(ს/ნ 405624365)**  მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რ-ნი, ვიქტორ ნოზაძის N15.  **მყიდველი**  \_\_\_\_\_\_\_\_ მიერ, რომელიც მოქმედებს 2023 წლის \_\_\_\_ ნოემბრის No.\_\_\_ გადაწყვეტილების საფუძველზე.  მყიდველი და გამყიდველი ერთად მხარეებად, ხოლო ცალ-ცალკე მხარედ წოდებულნი,  საქართველოს კანონმდებლობისა და ურთიერთიერთშეთანხმების საფუძველზე, ვდებთ უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „წინარე ხელშეკრულება”) შემდეგზე: | **ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР**  **КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**  г. Тбилиси  \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.  **Продавец**  ООО «Кемпински» (Идентификационный номер: 405624365),  Директор – Николоз Кирвалидзе (личный No 01020005966)  Идентификационный номер: 405631473  Адрес: Грузия, Тбилиси, Район Сабуртало, ул. Виктора Нозадзе, N 15.  **Покупатель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице представителя \_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Решения №\_\_\_ от \_\_\_\_ ноября 2023 г.  Продавец и Покупатель в дальнейшем совместно именуются «Стороны», а по отдельности -«Сторона»,  на основании законодательства Грузии и взаимного соглашения Стороны заключают предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества (в дальнейшем - «Предварительный договор») о нижеследующем: |
| **მუხლი 1. ტერმინთა განმარტება**  1.1 წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:  1.1.1 ნასყიდობის საგანი: უძრავი ქონება (მშენებარე ბინა) საცხოვრებელი ფართი (კვ.მ) Asgard Towers-ის კომპლექსში), რომელსაც გამყიდველი საკუთრებაში გადასცემს მყიდველს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით.  1.1.2 ნასყიდობის ფასი: ფულადი თანხა, რომელსაც წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობითა და წესით მყიდველი გადაიხდის გამყიდველის სასარგებლოდ ნასყიდობის საგნის სანაცვლოდ.  1.1.3 მხარე: გამყიდველი ან მყიდველი.  1.1.4 მხარეები: მყიდველი და გამყიდველი ერთდროულად.  1.1.5 მესამე პირი: ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, გარდა მხარეებისა.  1.1.6 ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება: ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ, რომელიც დაიდება მხარეებს შორის წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესაბამისად. | **Статья 1. Определение терминов**  1.1. Термины, используемые в настоящем Договоре, имеют следующие значения:  1.1.1. Предмет купли-продажи: недвижимое имущество (строящаяся квартира) в жилом комплексе Asgard Towers), которое Продавец передает Покупателю в собственность в порядке и на условиях, установленных основным договором купли-продажи.  1.1.2. Покупная цена: денежная сумма, которую Покупатель уплатит Продавцу в обмен на Предмет купли-продажи в размере и порядке, установленных настоящим Договором.  1.1.3. Сторона: Продавец или Покупатель.  1.1.4. Стороны: Покупатель и Продавец совместно.  1.1.5. Третье лицо: любое физическое или юридическое лицо, за исключением Сторон.  1.1.6. Основной договор купли-продажи: договор купли-продажи недвижимого имущества, который будет заключен между Сторонами в соответствии с условиями, установленными настоящим Договором. |
| **მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი**  2.1. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს გამყიდველისა და მყიდველის ვალდებულება დადონ ამ ხელშეკრულების 2.4 პუნქტში მითითებული უძრავი ქონების შესახებ ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, იმ პირობით, რომ მხარეები შეასრულებენ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს.  2.2. წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება განსაზღვრავს მხარეთა უფლებებსა და ვალდებულებებს და წარმოადგენს უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების მიზნით მხარეთა მიერ განსახორციელებელ ქმედებებს, უფლებებსა და ვალდებულებებს.  2.3. მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულების შემდგომ გამყიდველი იღებს ვალდებულებას მყიდველს გადასცეს საკუთრების უფლება ნასყიდობის საგანზე ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად. გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემა განხორციელდება მხარეთა შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე, რაც დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.  2.4. ქონება, რომლის ნასყიდობაც უნდა განხორციელდეს მყიდველის მიერ, წარმოადგენს შემდეგი უძრავი ქონება (ნასყიდობის საგანი):  2.4.1. ს/კ - 01.13.05.001.183  2.4.2. მისამართი: ქალაქი თბილისი, სამტრედიის ქუჩა N50ა, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო ფართობი: 5069.0 კვ.მ  2.4.3. მესაკუთრე: შპს „კემპინკსი“  2.4.4. საკუთრების ტიპი: საკუთრება  2.4.5. საკუთრება: ბინა (მშენებარე);  2.4.6. ფართი: **\_\_\_\_** კვ.მ  2.4.7. ნასყიდობის საგანი არის მრავალფუნქციური დანიშნულების მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის (შენობა-ნაგებობის) ნაწილი, რომელიც, ამ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არის მშენებარე.  2.5. ნასყიდობის საგნის ფართის დაანგარიშებისას ნასყიდობის საგნის ფართში შედის: ნასყიდობის საგნის შიდა ტიხრები, კოლონები, შახტები, აივნები/ტერასები(არსებობის შემთხვევაში), შემომსაზღვრული სამეზობლო კედლ(ებ)ი.  2.6. მყიდველისთვის ცნობილია, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება არ წარმოშობს ავტოსადგომზე საკუთრების უფლებას და აღნიშნულის შეძენა უნდა მოხდეს ინდივიდუალურად შეთანხმებული პირობების შესაბამისად.  2.8 წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის ნასყიდობის საგანს არ ადევს ყადაღა და არ არის დატვირთული იპოთეკით.  2.9 ნასყიდობის საგანი მყიდველს ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაეცემა მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელიც შედგება მას შემდეგ, რაც მყიდველის მიერ სრულად იქნება შესრულებული წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. | **Статья 2. Предмет Договора**  2.1. Предметом Договора является обязательство Продавца и Покупателя заключить Основной договор купли-продажи недвижимого имущества, указанного в пункте 2.4 настоящего Договора, при условии исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.  2.2. Настоящий Предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества определяет права и обязательства Сторон и описывает действия, права и обязанности, которые должны быть выполнены Сторонами для заключения Основного договора купли-продажи недвижимого имущества.  2.3. После полного и надлежащего исполнения Сторонами обязательств, указанных в настоящем Договоре, Продавец обязуется передать Покупателю право собственности на Предмет купли-продажи в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре. Передача Продавцом права собственности на Предмет купли-продажи Покупателю осуществляется на основании Основного договора купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между Покупателем и Продавца и зарегистрирован в публичном реестре.  2.4. Имуществом, приобретаемым Покупателем, является следующее недвижимое имущество (Предмет купли-продажи):  2.4.1. к/к: 01.13.05.001.183  2.4.2. Адрес: город Тбилиси, улица Самтреди N50A  2.4.3. Собственник: ООО «Kempinski»  2.4.4. Тип собственности: собственность  2.4.5. Собственность: квартира (строящаяся)  2.4.6. Площадь: **\_\_\_\_** кв.м (Квадратный метр)  2.4.7. Объектом покупки является часть многофункционального многоквартирного жилого комплекса (здания), находящегося в стадии строительства на момент подписания настоящего договора..  2.5. При расчете площади Предмета купли-продажи в нее включаются: внутренние перегородки Предмета купли-продажи, колонны, шахты, балконы/террасы (при их наличии), окружающие соседние стены.  2.6. Покупателю известно, что настоящий Договор не порождает права собственности на автостоянку, и ее покупка должна быть осуществлена в соответствии с индивидуально оговоренными условиями.  2.8. На момент заключения настоящего Договора на Предмет купли-продажи не наложен арест и он не обременен ипотекой.  2.9. Предмет купли-продажи передается в фактическое владение Покупателю на основании акта сдачи-приемки, который составляется после полного исполнения Покупателем обязательств по настоящему Договору. |
| **მუხლი 3. ნასყიდობის ფასის ოდენობა და გადახდის წესი**  3.1. ნასყიდობის ფასი 1კვ.მ-ზე შეადგენს \_\_\_\_\_\_**აშშ დოლარს. მთლიანი ნასყიდობის ფასია --------- აშშ დოლარი.** პირველადი შენატანი შეადგენს მთლიანი ნასყიდობის ფასის 30%-ს.  3.2. ნასყიდობის ფასის გადახდა მყიდველის მიერ განხორციელდება ხელშეკრულების გაფორმებიდან 12 თვის განმავლობაში, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე თანდართული გრაფიკის შესაბამისად, რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების დანართ #1-ს და არის მისი განუყოფელი ნაწილი. ამ ხელშეკრულების დადებიდან 12 თვის შემდეგ მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილი ანაზღაურდება ერთიანი გადახდით მყიდველის მიერ ან იპოთეკის გამოყენებით. თუ მყიდველი ვერ შეძლებს ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადახდას, საკუთარი სახსრებით ან იპოთეკის გამოყენებით, მაშინ წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეთა დამატებითი შეთანხმების საფუძველზე მხარეებს უფლება აქვთ შეთანხმდნენ შემდეგზე:  (ა) ამ შეთანხმების დანართ No1-ით დადგენილი ნაწილობრივი გადახდების პერიოდის გაგრძელება მომდევნო 6 (ექვსი) კალენდარული თვით, შემდგომში ნასყიდობის ფასის დარჩენილი თანხის ერთიანი გადახდის პირობით, იპოთეკის ან მყიდველის მიერ საკუთარი სახსრების გამოყენებით, ან  (ბ) ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის გადანაწილება ნასყიდობის საგნის გადაცემის თარიღამდე (პროპორციული გადახდები მთელი პერიოდზე), ან  გ) წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა ნასყიდობის ფასის გადახდილი ნაწილის 10%-ის ოდენობით პირგასამტეხლოს დაკავებით 7.3 პუნქტით გათვალისწინებული წესით, ან  (დ) მყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების გადაცემა გამყიდველის თანხმობით.  თუ მყიდველი უარს განაცხადებს დამატებითი შეთანხმების ხელმოწერაზე, მაშინ ეს ხელშეკრულება ავტომატურად შეწყდება 10 (ათი) კალენდარული დღის შემდეგ იმ დღიდან, როდესაც გამყიდველი მყიდველს გაუგზავნის შესაბამის შეტყობინებას 7.4 პუნქტით გათვალისწინებული წესით.  3.3. ნასყიდობის ფასის გადახდას მყიდველი განახორციელებს ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების გზით.  3.5. ნაღდი ანგარიშსწორების შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადასცეს მყიდველს სალაროს შემოსავლის ორდერი ან თანხის მიღების დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი. | **Статья 3. Покупная цена и порядок оплаты**  3.1. Стоимость предмета купли-продажи за 1 кв.м составляет \_\_\_\_\_\_ долларов США. Общая покупная цена предмета купли-продажи составляет \_\_\_\_\_\_ долларов США. Первый взнос составляет 30 % от общей покупной цены.  3.2. В течение 12 месяцев с момента заключения настоящего договора Покупатель оплачивает покупную цену частичными платежами в соответствии с графиком платежей, прилагаемым к настоящему Договору, который является Приложением №1 к настоящему Договору и его неотъемлемой частью. По истечении 12 месяцев с момента заключения настоящего договора неуплаченная Покупателем часть покупной цены погашается единовременным платежом за счет средств Покупателя или с использованием ипотеки.  Если Покупатель не может погасить неуплаченную часть покупной цены за счет собственных средств или с использованием ипотеки, то на основании дополнительного соглашения сторон к настоящему договору, стороны вправе договориться о нижеследующем:  (а) продление срока частичных платежей, установленных Приложением № 1 к настоящему договору на следующие 6 (шесть) календарных месяцев с последующей оплатой оставшейся части покупной цены единовременным платежом с использованием ипотеки или собственных средств Покупателя, ИЛИ  (b) рассрочка неуплаченной части покупной цены на срок до даты сдачи объекта (пропорциональными платежами на весь срок), ИЛИ  (с) расторжение настоящего договора с удержанием неустойки в размере 10 % от уплаченной части покупной цены в порядке, предусмотренном п. 7.3. настоящего договора, ИЛИ  (d) переуступка Покупателем прав требований по настоящему договору с согласия Продавца.  Если Покупатель уклоняется от подписания дополнительного соглашения, то настоящий договор автоматически расторгается по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента направления Продавцом в адрес Покупателя соответствующего уведомления в порядке, предусмотренном п. 7.4. настоящего договора,  3.3. Покупатель оплачивает покупную цену наличными или безналичным расчетом.  3.4. В случае оплаты наличными Продавец обязан выдать Покупателю кассовый приходный ордер или иной документ, подтверждающий получение суммы, в порядке, установленном законодательством Грузии. |
| **მუხლი 4. გამყიდველის გარანტიები**  4.1. გამყიდველი ადასტურებს, რომ მას გააჩნია ყველა წინაპირობა, რაც აუცილებელია შენობის მშენებლობისა და მისი დასრულებისათვის. | **Статья 4. Гарантии Продавца**  4.1. Продавец подтверждает, что у него есть все предпосылки, необходимые для строительства здания и его завершения. |
| **მუხლი 5. საკუთრების უფლების გადასვლა**  5.1. მყიდველს ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლება წარმოეშობა ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.  5.2. ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების წინაპირობაა მყიდველის მიერ ნასყიდობის საფასურის გადახდა, არანაკლებ 50%-ის ოდენობით, ხოლო გამყიდველის მიერ ნასყიდობის საგნის მყიდველისათვის გადაცემა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.  5.3. გამყიდველი უფლებას იტოვებს გადადოს მყიდველისათვის ნასყიდობის საგნის საკუთრებაში გადაცემის თარიღი იმ ვადით, რა ვადითაც მყიდველმა დააგვიანა ნასყიდობის ფასის გადახდა.  5.4. მყიდველის მიერ ვალდებულების შესრულებად ჩაითვლება წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით დადგენილი ნასყიდობის ფასის არანაკლებ 50%-ის ოდენობით გადახდა, შეთანხმებული გრაფიკით.  5.5. მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, მხარეთა შორის დაიდება უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მყიდველს გადაეცემა საკუთრების უფლება ნასყიდობის საგანზე.  5.6. უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება უნდა გაფორმდეს უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის შეტყობინებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღისა, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა ვადა არ არის განსაზღვრული.  5.7. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი უარს აცხადებს უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადებაზე / რეგისტრაციაზე საჯარო რეესტრში მშენებლობის დასრულების შემდეგ (ასგარდ თაუერსის საცხოვრებელი კომპლექსი), გამყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება. ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ხელშეკრულების მე-7 მუხლით განსაზღვრული დებულებები. | **Статья 5. Переход права собственности**  5.1. Право собственности на Предмет купли-продажи возникает у Покупателя путем регистрации Основного договора купли-продажи в Публичном реестре.  5.2. Обязательным условием основного договора купли-продажи является уплата покупателем не менее 50 % покупной цены и передача предмета покупки покупателю в соответствии с правилами, установленными настоящим договором.  5.3. Продавец оставляет за собой право перенести дату передачи Предмета купли-продажи в собственность Покупателя на период времени, на который Покупатель просрочил оплату Покупной цены.  5.4. Основной договор купли-продажи будет заключен после полной уплата покупателем не менее 50 % покупной цены, определенной в пункте 3.1 настоящего Договора, в соответствии с согласованным графиком.  5.5. В случае полного и своевременного выполнения обязательств, принятых сторонами по настоящему договору, между сторонами будет заключен основной договор купли-продажи недвижимого имущества, на основании которого покупателю будет предоставлено право собственности на предмет купли-продажи  5.6. Основной договор купли-продажи недвижимого имущества должен быть заключен не позднее 10 (десяти) рабочих дней после уведомления Продавцом Покупателя о заключении Основного договора купли-продажи недвижимого имущества, если иной срок не установлен соглашением Сторон.  5.7. В случае отказа Покупателя от заключения и/или регистрации в Публичном реестре Основного договора купли-продажи недвижимого имущества после окончания строительства объекта (ЖК Asgard Towers) Продавец имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке. В этом случае применяются положения, приведенные в статье 7 настоящего Договора. |
| **მუხლი 6. მხარეთა ვალდებულებები**  6.1. გამყიდველი ვალდებულია:  6.1.1. დადოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება მყიდველთან, წინამდებარე ხელშეკრულების 5.2 პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში.  6.1.2. ნასყიდობის საგანი მყიდველს გადასცეს იმ კონდიციაში, რაც გათვალისწინებულია წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი №2-ით.  6.1.3. მშენებლობა დაასრულოს მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ვადაში, ამასთან ობიექტური გარემოებების არსებობის, საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის მაღალი სტანდარტების უზრუნველყოფის საჭიროების ან/და მშენებლობის სპეციფიკის გათვალისწინებით, გამყიდველი იტოვებს უფლებას, გადაავადოს მშენებლობის დასრულების თარიღი ყოველგვარი კომპენსაციის ან ჯარიმის გადახდის ვალდებულების გარეშე.  6.2. მყიდველი ვალდებულია:  6.2.1. დადოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება გამყიდველთან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით.  6.2.2. გადაიხადოს ნასყიდობის ფასი წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ ვადაში და ოდენობით.  6.2.4. გაიღოს ხელშეკრულებ(ებ)ის გაფორმების, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და ყველა სხვა ხარჯი, რომელიც დაკავშირებული იქნება ფართზე მყიდველის საკუთრების უფლების წარმოშობასთან.  6.2.5. არ გადასცეს მესამე პირს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები და ვალდებულებები გამყიდველის თანხმობის გარეშე. გამყიდველის წერილობითი თანხმობით, მყიდველის უფლებები და მოვალეობები შეიძლება გადავიდეს მესამე პირებზე;  6.2.6. ამ ხელშეკრულების მე-3 მუხლით და No1 დანართით დადგენილი ნასყიდობის ფასის გადახდის ვადების დარღვევის შემთხვევაში, გადაიხადოს პირგასამტეხლო 0,01%-ის ოდენობით, ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. | **Статья 6. Обязательства Сторон**  6.1. Продавец обязуется:  6.1.1. заключить Основной договор купли-продажи с Покупателем в случае наступления обстоятельств, предусмотренных пунктом 5.2 настоящего Договора;  6.1.2. передать предмет купли-продажи Покупателю в состоянии, предусмотренном Приложением №2 к настоящему Договору.  6.1.3. завершить строительство в срок, предусмотренный разрешением на строительство; при этом, с учетом объективных обстоятельств, необходимости обеспечения высоких стандартов строительства и/или специфики строительства жилого корпуса, Продавец оставляет за собой право перенести дату завершения строительства без каких-либо обязательств по выплате компенсации или штрафа.  6.2. Покупатель обязуется:  6.2.1. заключить Основной договор купли-продажи с Продавцом на условиях, предусмотренных настоящим Договором;  6.2.2. оплатить Покупную цену в размере и сроки, согласованные в настоящем Договоре;  6.2.3. компенсировать продавцу затраты на подключение коммуникаций (электроэнергия, газ, вода), монтаж счетчиков и регистрацию в качестве абонента;  6.2.4. нести расходы по подписанию договора(ов), регистрации в Публичном реестре и все другие расходы, связанные с возникновением у Покупателя права собственности на помещение;  6.2.5. не передавать свои права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора, третьим лицам без согласия Продавца. С письменного согласия Продавца права и обязанности Покупателя могут быть переданы третьим лицам;  6.2.6. в случае нарушения сроков оплаты покупной цены, установленных в статье 3 и Приложении № 1 к настоящему Договору, во внесудебном порядке оплатить неустойку в размере 0,01 % в день от суммы просроченного платежа. |
| **მუხლი 7. ხელშეკრულების მოქმედება და ხელშეკრულებაზე უარის თქმა**  7.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერის მომენტიდან. ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების შემდეგ.  7.2. ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მყიდველს შეიძლება მიეცეს დამატებითი ვადა ვალდებულების შესასრულებლად; დამატებითი ვადის განსაზღვრად ჩაითვლება ტელეფონით, ელ. ფოსტის მეშვეობით, ზეპირად, წერილობით (საფოსტო გზავნილის საშუალებით) ფაქსით ან სხვაგვარად მყიდველის გაფრთხილება ვალდებულების შესრულებისათვის დამატებითი ვადის განსაზღვრის შესახებ. შეტყობინება (გაფრთხილება) მიღებულად ჩაითვლება სატელეფონო საუბრის დასრულების, ელექტრონული გზავნილის გაგზავნის, ზეპირი მოლაპარაკების დასრულების, წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის (იმ შემთხვევაშიც, თუ ორჯერ ზედიზედ აღნიშნული შეტყობინება არ ჩაბარდა მყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე), ან სხვაგვარი საშუალებით შეტყობინების გაგზავნისთანავე.  7.3. აღნიშნული წესით ვალდებულების შესრულებისათვის განსაზღვრული დამატებითი ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდგომ, თუ მყიდველის მხრიდან არ შესრულდა ან არასრულად შესრულდა ნაკისრი ვალდებულება, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა, რის შესახებაც წერილობით ატყობინებს მყიდველს. ამ შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლო ნასყიდობის ფასის გადახდილი ნაწილის 10% პროცენტის ოდენობით, ხოლო დარჩენილი თანხა (სხვაობა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლით განსაზღვრულ ნასყიდობის ფასსა და პირგასამტეხლოს შორის) დაუბრუნდება მყიდველს, ნასყიდობის საგნის მესამე პირზე გასხვისების შემდეგ. მითითებულ პირგასამტეხლოში არ შედის ამ ხელშეკრულების 6.2.6 პუნქტითa და 8.2 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო.  7.4. მყიდველი ვალდებულია შეტყობინების მიღებიდან 10 კალენდარულ დღის განმავლობაში ხელი მოაწეროს შეთანხმებას წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ. ამ ვადის დარღვევის, ან წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ შეთანხმების დადებაზე უარის განცხადების (თავის არიდების) შემთხვევაში მყიდველს გამყიდველის სასარგებლოდ დაეკისრება პირგასამტეხლო, ნასყიდობის გადახდილი ფასის 10% პროცენტის ოდენობით. ამასთან, ამ ვადის გასვლის შემდგომ, ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად აღნიშნულის შესახებ შეთანხმების დადების მიუხედავად.  7.5. გამყიდველის მყიდველისათვის ამ მუხლით განსაზღვრული თანხის დაბრუნება განხორციელდება ნასყიდობის საგნის მესამე პირისათვის მიყიდვის დღიდან არა უგვიანეს სამოცი სამუშაო დღის განმავლობაში. | **Статья 7. Действие Договора и отказ от Договора**  7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания. Основной договор купли-продажи вступает в силу после его подписания и регистрации в Публичном реестре.  7.2. В случае нарушения обязательства Покупателю может быть предоставлен дополнительный срок для исполнения обязательства; предоставлением дополнительного срока считается предупреждением Покупателя об установлении дополнительного срока для исполнения обязательства, переданное по телефону, электронной почте, устно, письменно (почтовым отправлением), по факсу или иным способом. Уведомление (предупреждение) считается полученным с момента завершения телефонного разговора, направления электронного сообщения, завершения устных переговоров, отправления письменного уведомления (даже если указанное уведомление не было вручено Покупателю два раза подряд по адресу, указанному в настоящем Договоре) или направления уведомления любым иным способом.  7.3. Если после безрезультатного истечения дополнительного срока, предоставленного для исполнения обязательства в вышеуказанном порядке, Покупатель не исполняет или не полностью исполняет обязательство, Продавец вправе потребовать расторжения настоящего Договора, о чем он должен письменно уведомить Покупателя. В этом случае с Покупателя удерживается штраф в размере 10% от уплаченной части Покупной цены, а оставшаяся сумма (разница между Покупной ценой, указанной в статье 3 настоящего Договора, и неустойкой) возвращается Покупателю после реализации предмета купли-продажи третьему лицу. В указанную неустойку не входит неустойка за каждый день просрочки исполнения обязательств, предусмотренная п. 6.2.6. и п. 8.2 настоящего договора.  7.4. Покупатель обязан подписать соглашение о расторжении настоящего Договора в течение 10 календарных дней после получения уведомления. В случае нарушения этого срока или отказа (уклонения) от заключения соглашения о расторжении настоящего Договора с Покупателя удерживается Продавцом штраф в размере 10% от уплаченной Покупной цены. После истечения этого срока Договор будет считаться расторгнутым независимо от заключения соглашения о вышеизложенном.  7.5. Возврат Покупателю суммы, указанной в настоящей статье, производится Продавцом в течение шестидесяти рабочих дней со дня продажи Предмета купли-продажи третьему лицу. |
| **მუხლი 8. მხარეთა პასუხისმგებლობა**  8.1. ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება.  8.2. ამ ხელშეკრულების მე-3 მუხლით და No1 დანართით დადგენილი ნასყიდობის ფასის გადახდის ვადების დარღვევის შემთხვევაში, მყიდველი იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს პირგასამტეხლო 0,01%-ის ოდენობით, ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის.  8.3. მყიდველის მიერ ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შემთხვევაში, მყიდველი გადაუხდის გამყიდველს ჯარიმას ნასყიდობის ფასის 10%-ის ოდენობით. ასეთ შემთხვევაში, გამყიდველი უკან დაუბრუნებს მყიდველს გადახდილ თანხას(არსებობის შემთხვევაში) აღნიშნული პირგასამტეხლოს გამოკლებით. თანხის დაბრუნება მოხდება ფართის სხვა მესამე პირზე გაყიდვის შემდეგ, ამ უკანასკნელთან შეთანხმებული გადახდის გრაფიკის მიხედვით.  8.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ გამყიდველი არ არის პასუხისმგებელი საცხოვრებელი კომპლექსის მიწის წითელი ხაზების გარეთ მიმდინარე ან/და მომავალში დაგეგმილ მშენებლობებზე და აღნიშნული მშენებლობების შედეგად დამდგარ ნებისმიერ შედეგზე.  8.5. იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველი მისი ბრალეულობით დაარღვევს მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული სამშენებლო სამუშაოების დასრულების ვადას, მყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა და გადახდილი ნასყიდობის ფასის სრულად დაბრუნება; ასეთ შემთხვევაში, მხარეები წერილობით თანხმდებიან წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე; ამ მუხლის მიზნებისთვის, სამშენებლო სამუშაოების დასრულების ვადად განისაზღვრება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ან/და მისი სამსახურების მიერ გაცემული ბრძანებით განსაზღვრული თარიღი;  8.6. თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. | **Статья 8. Ответственность Сторон**  8.1. Каждая Сторона Договора вправе требовать от другой Стороны добросовестного исполнения обязательств, вытекающих из настоящего Договора и действующего законодательства.  8.2. В случае нарушения сроков оплаты покупной цены, установленных в статье 3 и Приложении № 1 к настоящему Договору, Покупатель обязуется во внесудебном порядке оплатить Продавцу неустойку в размере 0,01 % в день от суммы просроченного платежа.  8.3. В случае отказа Покупателя от Договора Покупатель уплачивает Продавцу штраф в размере 10% от Покупной цены. В этом случае Продавец возвращает Покупателю уплаченную сумму (если таковая имеется) за вычетом указанного штрафа. Денежная сумма будет возвращена Покупателю после продажи помещения третьему лицу, согласно согласованному с последним графику платежей.  8.4. Стороны соглашаются, что Продавец не несет ответственности за текущее и/или будущее строительство за пределами красных линий территории жилого комплекса, а также за любые последствия, наступившие в результате такого строительства.  8.5. В случае нарушения срока завершения строительных работ, указанного в разрешении на строительство, по вине Продавца Покупатель вправе требовать одностороннего расторжения Договора и полного возврата уплаченной Покупной цены. В таком случае Стороны в письменной форме соглашаются расторгнуть настоящий Договор. Для целей настоящей статьи, сроком завершения строительных работ считается дата, определенная приказом мэрии муниципалитета города Тбилиси и/или ее служб.  8.6. Каждая Сторона обязана возместить другой Стороне причиненный ущерб в порядке, установленном законодательством Грузии. |
| **მუხლი 9. ფორს-მაჟორი**  9.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისთვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.  9.2. „დაუძლეველი ძალის“ ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომელებიც არ არსებობდა წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ, პანდემია, ეპიდემია, წყალდიდობა, მიწისძვრა, დიდთოვლობა და სხვა ისეთი კლიმატური პირობების დადგომა, რაც შეუძლებელს ხდის მშენებლობის განხორციელებას, შენობის მშენებლობის შეჩერება გამყიდველის ბრალის გარეშე, ომი და საომარი მოქმედებები, რომელიმე სახელმწიფო ორგანოს მიერ სხვადასხვა საფუძვლით მშენებლობის შეჩერება, სამთავრობო და სასამართლო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ ხელშეკრულების მხარეების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს.  9.3. თუ რომელიმე ზემოთნახსენებმა გარემოებამ უშუალოდ იმოქმედა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროს თანაბარზომიერად გაიზრდება. | **Статья 9. Форс-мажор**  9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное и частичное неисполнение обязательств в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, которые делают выполнение обязательств по настоящему Договору невозможным.  9.2. Под «непреодолимой силой» подразумеваются обстоятельства, которые не существовали на момент заключения настоящего Договора, наступление и действие которых Стороны не могли предвидеть и преодолеть, в частности: пандемия, эпидемия, наводнение, землетрясение, снегопады и другие климатические условия, делающие невозможным осуществление строительства, приостановка строительства здания не по вине Продавца, война и военные действия, приостановление строительства каким-либо государственным органом по любым основаниям, действия правительственных и судебных органов, связанные с принятием или изменением законодательных актов, которые ухудшают правовой статус и режим Сторон настоящего Договора.  9.3. Если любое из вышеуказанных обстоятельств непосредственно влияет на сроки исполнения договорных обязательств, эти сроки отодвигаются соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства. |
| **მუხლი 10. დავები**  10.1. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა(მათ შორის ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის არსებობასთან, ინტერპრეტაციასთან, შესრულებასთან და აღსრულებასთან დაკავშირებით) წყდება მოლაპარაკების გზით.  10.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, საქმეს განიხილავს სასამართლო საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. | **Статья 10. Споры**  10.1. Любые споры, возникающие из Договора и/или другого связанного с ним договора(ов) (в том числе касающиеся существования, толкования, исполнения Договора и/или другого связанного с ним договора(ов)) подлежат разрешению путем переговоров.  10.2. В случае недостижения согласия дело рассматривается судом в соответствии с законодательством Грузии. |
| **მუხლი 11. სხვა პირობები**  11.1. მყიდველი ცალსახად და გამოუთხოვად თანხმობას აცხადებს გადასახდელების გადახდის შემდეგ თანმიმდევრობაზე: პირველ რიგში იფარება ჯარიმა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), შემდეგ ნასყიდობის ფასი და სხვა გადასახდელები. ამასთან, დავის შემთხვევაში ნასყიდობის ფასის, პირგასამტეხლოს, ჯარიმის და სხვა გადასახდელების დაფარვა ამოღებული თანხიდან განხორციელდება შემდეგი რიგითობით: პირველ რიგში იფარება აღსრულების ხარჯები, გამყიდველის იურიდიული მომსახურების, სანოტარო ხარჯები, შემდეგ ჯარიმა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შემდეგ ნასყიდობის ფასი და სხვა გადასახდელები. ამასთან, მხარეები ადასტურებენ გამყიდველის ცალმხრივ უფლებამოსილებას, შეცვალოს ამ პუნქტში აღნიშნული რიგითობა თავისი(გამყიდველის) შეხედულებისამებრ.  11.2. ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი თანხმობას აცხადებს მასზე, რომ შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე და შენობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომაც გამყიდველი უფლებამოსილია საკუთარი სურვილისამებრ მყიდველის თანხმობის/ნებართვის გარეშე და მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით მოახდინოს იმ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, დაყოფა, გაერთიანება, სერვიტუტით დატვირთვა, საზღვრების კორექტირება, ახალი მშენებლობის განხორციელება, საკადასტრო საზღვრის ცვლილება (ფართის ცვლილებით ან/და უცვლელად) ან/და მის ან სხვა მესამე პირის საკუთრებაში აღრიცხვა/გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა, რომელზეც მდებარეობს ნასყიდობის საგანი.  11.3. მყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას და ანიჭებს გამყიდველს უფლებამოსილებას, რათა მან განახორციელოს ნებისმერი სახის ცვლილებები ს/კ 01.13.05.001.183 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, მშენებარე/ასაშენებელი შენობა/ნაგებობის საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციაში. გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად, საკუთარი შეხედულებისამებრ, განახორციელოს განაშენიანების რეგულიერების გეგმის შეთანხმება/ცვლილება, განაშენიანების კოეფიციენტის გაზრდა, შენობის პროექტის კორექტირება (რაც აგრეთვე გულისხმობს სამშენებლო კოეფიციენტისა და საცხოვრებელი კორპუსის ფართის გაზრდას, ასევე გამყიდველის შეხედულებისამებრ ნასყიდობის საგნის ფართის/სართულის დაკორექტირებას/ცვლილებასაც), მათ შორის შახტ(ებ)ის ან/და კოლონ(ებ)ის მდებარეობის ან/და გაბარიტების ცვლილება, საერთო სარგებლობაში არსებული ფართის (მათ შორის სადარბაზოს ფართის) მიერთება შენობაში განთავსებულ ნებისმიერ ფართთან/ბინასთან, კორექტირებული პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, უკვე კორექტირებული პროექტის/სამომავლოდ კორექტირებული პროექტის საფუძველზე შენობაში განთავსებული/განსათავსებელი ფართების განშლის ან/და განშლაში ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, მათ შორის იმგვარი განშლის ან/და განშლის იმგვარი ცვლილებების რეგისტრაცია, რომლებიც შეეხება ნასყიდობის საგანს, განახორციელოს შენობაში განთავსებული ბინების/ფართების/ავტოსადგომების ნუმერაციის შეცვლა, მათ შორის ფართისათვის ან/და იმ ბინისათვის/ფართისათვის/ავტოსადგომისათვის ნომრის შეცვლა, რომელიც მყიდველის საკუთრებაშია ან/და მისი მომავალი საკუთრება შესაძლოა იყოს. ამ მიზნით გამყიდველი უფლებამოსილია, მშენებლობის პროცესში ნებისმიერ დროს შევიდეს, ისარგებლოს და გამოიყენოს ნებისმიერი სამშენებლო ფართით(მათ შორის „ნასყიდობის საგნის“ ფართი) და შეასრულოს პროექტით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოები. გამყიდველი უფლებამოსილია, მყიდველის დამატებითი თანხმობის გარეშე ჰქონდეს ურთიერთობა სახელმწიფო სტრუქტურებთან, ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან, ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურთან, ქ. თბილისის მერიის სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოსთან, ქ. თბილისის მერიასა და მის დაქვემდებარებულ სამსახურებთან, კომუნიკაციების პროვაიდერ ორგანიზაციებთან), წარადგინოს ნებისმიერი შინაარსის განცხადება, რაც დაკავშირებულია საპროექტო ობიექტზე მიმდინარე მშენებლობასთან, განახორციელოს შეთანხმებული პროექტის კორექტირება, ტექნიკური პირობების შეთანხმება ან ცვლილება, უზრუნველყოს სამშენებლო და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის საჭირო ნებისმიერი სამუშაოს შესრულება ან შესაბამისი დოკუმენტაციის გაფორმება და როგორც დამკვეთის სტატუსის მქონე პირმა ერთპიროვნულად განახორციელოს ყველა სხვა უფლება საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობის, პროექტირების კორექტირების ან ექსპლუატაციაში მიღებასთან დაკავშირებით.  11.4. ხელშეკრულების ყველა დანართი წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და განიხილება მასთან ერთად.  11.5. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ და ინგლისურ/რუსულ ენებზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 2 (ორ) იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ინახავს გამყიდველს, ერთი - მყიდველს.  11.6. ყველა ცვლილება და დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნამდვილია, მისი წერილობითი გაფორმებისა.  11.7. ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებული მხარეთა ურთიერთობა რეგულირდება მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებით და ყველა სახის ზეპირი მოლაპარაკება ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით, იურიდიული ძალის არმქონეა. | **Статья 11. Прочие условия**  11.1. Покупатель прямо и безотзывно соглашается со следующим порядком платежей: в первую очередь погашается штраф (при его наличии), неустойка (при ее наличии), затем Покупная цена и другие платежи. Кроме того, в случае возникновения спора оплата Покупной цены, неустойки, штрафов и других платежей будет производиться из взысканной суммы в следующей очередности: в первую очередь покрываются расходы на исполнительное производство, юридические услуги и нотариальные расходы Продавца, затем штраф (при его наличии), неустойка (при ее наличии), затем Покупная цена и другие платежи. При этом Стороны подтверждают односторонние полномочия Продавца изменить по своему усмотрению очередность, описанную в настоящем пункте.  11.2. Подписывая настоящий Договор, Покупатель соглашается с тем, что до ввода здания в эксплуатацию и после ввода в эксплуатацию Продавец имеет право по своему желанию, без согласия/разрешения Покупателя и с соблюдением действующего законодательства, осуществлять в отношении земельного участка, на котором находится Предмет купли-продажи, следующие действия: отмежевание, разделение, объединение, обременение сервитутом, корректировку границ, осуществление нового строительства, изменение кадастровых границ (с изменением и/или без изменения площади) и/или регистрацию земельного участка в свою собственность или в собственность третьего лица, а также его отчуждение или обременение правами третьих лиц.  11.3. Покупатель заранее дает свое согласие и уполномочивает Продавца вносить любые изменения в проектно-строительную документацию строящегося/запланированного к строительству здания/сооружения на земельном участке, зарегистрированном с кадастровым кодом 01.13.05.001.183. Продавец вправе в одностороннем порядке по своему усмотрению осуществлять согласование/изменение плана регулирования застройки, увеличение коэффициента застройки, корректировку проекта здания (что также подразумевает увеличение коэффициента застройки и площади жилого корпуса, а также корректировку/изменение площади/этажа Предмета купли-продажи по усмотрению Продавца), в том числе изменение расположения и/или габаритов шахт и/или колонн, присоединение площади общего пользования (включая площадь подъезда) к любой площади/квартире, расположенной в здании, согласование откорректированного проекта и/или получение разрешения на строительство, регистрацию в Публичном реестре развертки и/или изменений развертки помещений, расположенных в здании, на основании уже скорректированного /корректируемого в будущем проекта, в том числе регистрацию развертки и/или изменений развертки, относящихся к Предмету купли-продажи, изменение нумерации квартир/помещений/автостоянок, расположенных в здании, в том числе изменение номера площади и/или квартиры/помещения/автостоянки, которая находится в собственности Покупателя и/или может стать его будущей собственностью. С этой целью Продавец имеет право в любое время в процессе строительства входить и пользоваться любой строительной площадью (включая площадь Предмета купли-продажи) и выполнять строительные работы, предусмотренные проектом. Продавец имеет право без дополнительного согласия Покупателя поддерживать отношения с государственными структурами, физическими и юридическими лицами, ЮЛПП Архитектурной службой муниципалитета города Тбилиси мэрии г. Тбилиси, ЮЛПП Агентством управления имуществом мэрии г. Тбилиси, мэрией г. Тбилиси и подведомственными ей службами, организациями-провайдерами коммуникаций, подавать заявления любого содержания, связанные со строительством на проектном объекте, осуществлять корректировку согласованного проекта, согласование или изменение технических условий, обеспечивать выполнение любых работ или оформление соответствующих документов, необходимых для строительства здания и его ввода в эксплуатацию, и как лицо, обладающее статусом заказчика, единолично осуществлять все другие права в связи со строительством, корректировкой проекта и вводом в эксплуатацию жилого корпуса.  11.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и рассматриваются вместе с ним.  11.5. Настоящий Договор составлен на грузинском и английском/русском языках в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Продавца, один у Покупателя.  11.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны после их письменного оформления.  11.7. Отношения Сторон, связанные с предметом Договора, регулируются только настоящим Договором, письменными приложениями и дополнительными соглашениями к нему. Все устные переговоры относительно предмета Договора не имеют юридической силы. |
| **მხარეთა ხელმოწერები**  **გამყიდველი**  **შპს “კემპინსკი“** დირექტორი – ნიკოლოზ კირვალიძე პ/ნ 01020005966 საიდენტიფიკაციო ნომერი: **(ს/ნ 405624365)**  მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რ-ნი, ვიქტორ დოლიძის N15.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **მყიდველი\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, წარმოდგენილი წარმომადგენლის \_\_\_\_\_\_\_\_ მიერ, რომელიც მოქმედებს 2023 წლის \_\_\_\_ ნოემბრის No.\_\_\_ გადაწყვეტილების საფუძველზე.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Подписи Сторон**  **Продавец**  ООО «Кемпински» (Идентификационный номер: 405624365),  Директор – Николоз Кирвалидзе (личный No 01020005966)  Идентификационный номер: 405631473  Адрес: Грузия, Тбилиси, Район Сабуртало, ул. Виктора Нозадзе, N 15.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Покупатель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице представителя \_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_ от \_\_\_\_ ноября 2023 г.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **დანართი 1**  **ნასყიდობის ფასის გადახდის გრაფიკი**  საცხოვრებელი ფართი: \_\_\_\_\_ კვ. მ.  ღირებულება 1 კვ. მ - \_\_\_\_ აშშ დოლარი.  ნასყიდობის მთლიანი ფასი: \_\_\_\_\_\_USD.  პიველადი შენატანი - მთლიანი ნასყიდობის ფასის 30% (\_\_\_\_\_ დოლარი), რომელიც გადახდილ უნდა იქნას 2024 წლამდე.  **მხარეებს შორის შეთანხმებული გადახდის გრაფიკი**  **(ხელშეკრულების დანართი)**   |  |  |  | | --- | --- | --- | |  | თანხა | გადახდის დღე | | 1. | USD |  |   **გამყიდველი:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **მყიდველი**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Приложение № 1**  **График оплаты Покупной цены**  Площадь жилой недвижимости: \_\_\_\_\_ кв. м.  Стоимость 1 кв. м - \_\_\_\_ долларов США.  Общая покупная цена: \_\_\_\_\_\_долларов США.  Первый взнос - 30 % от общей покупной цены (\_\_\_\_\_ долларов США) оплачивается в срок до \_\_\_.\_\_\_.2024 г.  **График платежей, согласованный между сторонами**  **(Приложение к Договору)**   |  |  |  | | --- | --- | --- | |  | Сумма | Дата платежа | | 1. | 1000 USD |  | | 2 | 1000 USD |  | | 3 | 1000 USD |  | | 4 | 1000 USD |  | | 5 | 1000 USD |  | | 6 | 1000 USD |  | | 7 | 1000 USD |  | | 8 | 1000 USD |  | | 9 | 1000 USD |  | | 10 | 1000 USD |  | | 11 | 1000 USD |  | | 12 | 1000 USD |  | | 13 | оставшаяся сумма |  |   **Продавец:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **დანართი №2**  **ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა**  **ნასყიდობის საგანი მყიდველს უნდა გადაეცეს "თეთრი კარკასის" მდგომარეობაში, რომ გულისხმობს ბინის მომზადებას კოსმეტიკური რემონტისთვის და შემდეგი სახის სამუშაოების განხორციელებას:**   * **ლითონის შესასვლელი კარი** * **გარე ფანჯრები ორმაგი მინით** * **სახანძრო უსაფრთხოების სისტემები** * **ცენტრალური გათბობის, ელექტროენერგიისა და წყლის სისტემების ხაზები** * **შენობის მთლიანი თბოიზოლაცია**   **გამყიდველი:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **მყიდველი**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Приложение № 2**  **Состояние предмета купли-продажи**  **Предмет купли-продажи должен быть передан Покупателю в состоянии “белый каркас”, что означает, что выполнены следующие виды работ и квартира готова к косметическому ремонту:**   * **Металлическая входная дверь** * **Внешние окна со стеклопакетом** * **Системы пожарной безопасности** * **Линии систем центрального отопления, электроэнергии и воды** * **Термоизоляция всего здания**   **Продавец:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |