Предварительный договор № _ г. Батуми ______________ г.	წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება № _ ქ. ბათუმი ______________ წ.
Общество с ограниченной ответственностью «Смарт Девелопмент», в лице Генерального директора Нато Болквадзе, действующей на основании Устава (далее - **«Застройщик»)**, с одной стороны и ______________ (далее - **«Покупатель»)**, с другой стороны (далее - **«Стороны»)**, заключили договор купли-продажи (далее – «Договор») о нижеследующем:	**შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „სმარტ დეველოპმენტი“**, წესდების საფუძველზე მოქმედი გენერალური დირექტორის, ნატო ბოლქვაძე (შემდგომ - **„დეველოპერი“**) სახით, ერთის მხრივ, და ______________ (შემდგომ **„მყიდველი“**), მეორეს მხრივ (შემდგომ - **„მხარეები“**), დებენ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებას (შემდგომ- „ხელშეკრულება“) შემდეგზე:
1. Предмет Договора	**1. ხელშეკრულების საგანი**
1.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости – Многофункциональный жилой комплекс «SUMMER 365» по адресу: Грузия, г.Батуми, Котэ Абхази ул., 43 (далее – «Здание») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Покупателю объект недвижимости (далее – Объект), основные характеристики которого приведены в приложении №1, являющееся неотъемлемой частью Договора.	1.1. ხელშეკრულების თანახმად, დეველოპერი იღებს ვალდებულებას ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში საკუთარი ძალებით ან/და სხვა პირთა მოწვევით, ააშენოს (შექმნას) უძრავი ქონების ობიექტი - მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსი „SUMMER 365“ მისამართზე: საქართველო, ქ. ბათუმი, კოტე აფხაზის ქუჩა, 43 (შემდგომ - „შენობა“) და შენობის ექსპლუატაციაში შესვლის ნებართვის მიღების შემდეგ გადასცეს მყიდველს უძრავი ქონების ობიექტი (შემდგომ - „ობიექტი“), რომლის ძირითადი მახასიათებლები მოცემულია დანართ №1-ში, რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.
1.2. Строительство Здания осуществляется на находящемся у Застройщика праве собственности земельном участке с кадастровым номером 05.32.16.345 общей площадью 9 728 м2 (далее - «Земельный участок»).	1.2. მშენებლობა ხორციელდება დეველოპერის საკუთრების უფლების მქონე მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო ნომრით 05.32.16.345 საერთო ფართობით 9 728 მ2 (შემდგომ - „მიწის ნაკვეთი“).
1.3. Настоящим Стороны согласовали, что Объектом в соответствии с проектной документацией является жилое помещение в Здании – квартира (далее – «Объект»). Основные характеристики Объекта являются проектными (далее - «Проектные характеристики Объекта»). В общую площадь входят площадь внутренних перегородок, площадь железобетонных колонн и балконов. Общая площадь Обьекта вычисляется по внутренному контуру.	1.3. არსებულით მხარეები თანხმდებიან, რომ ობიექტი, საპროექტო დოკუმენტაციასთან შესაბამისად, არის საცხოვრებელი ფართი შენობაში - ბინა (შემდგომ „ობიექტი“),მისი ძირითადი მახასიათებლები მოყვანილია დანართ №1-ში, რომელიც ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილია. ობიექტის ძირითადი მახასიათებლები საპროექტოა (შემდგომ - „ობიექტის საპროექტო მახასიათელები“). საერთო ფართში შედის შიდა ტიხრების ფართობები, რკინაბეტონის კოლონების და აივნების ფართობები. ფართი დათვლილია შიდა კონტურით.
1.4.Покупатель уведомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта (далее – «Фактические характеристики Объекта»), в том числе его фактический номер, будут определены после завершения строительства Здания, а также Покупатель	1.4. მყიდველი საქმის კურსშია და ეთანხმება იმას, რომ ობიექტის საბოლოო მახასიათებლები (შემდგომ - „ობიექტის ფაქტობრივი მახასიათებლები“), მათ შორის მისი ფაქტობრივი ნომერი, იქნება განსაზღვრული შენობის მშენებლობის დასრულების შემდეგ. მყიდველი

уведомлен о том, что в Проектную документацию могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Проектных характеристик Объекта. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Покупателя путем размещения соответствующих документов на сайте www.summer365.ge (далее – «Сайт»). Изменения не повлекут за собой смену расположения Объекта, его этаж и вид.	საქმის კურსშია იმის შესახებ, რომ საპროექტო დოკუმენტაციაში შესაძლებელია შეტანილი იყოს ცვლილებები და დამატებები, მათ შორის ისეთიც, რომელიც იწვევს ობიექტის საპროექტო მახასიათებლების ცვლილებებს. საპროექტო დოკუმენტაციაში ცვლილებების ფაქტის შესახებ, რომლის შესაბამისადაც ხორციელდება მშენებლობა, დეველოპერი ამცნობს მყიდველს საიტზე www.summer365.ge -ზე შესაბამისი დოკუმენტების განთავსების გზით. ცვლილებები არ გამოიწვევს ადგილმდებარეობის, ხედის და სართულის ცვლილებას.
1.5.Проектные характеристики Объекта и Фактические характеристики Объекта используются для определения окончательной Цены Договора для проведения Сторонами взаиморасчетов. Цена Договора изменяется в случае, если Фактические характеристики Объекта, установленные после окончания строительства Здания будут отличаться от Проектных характеристик Объекта более чем на 3% (Три процента). В остальных случаях Цена Договора не изменяется.	1.5. ობიექტის ფაქტრობრივი და საპროექტო მახასიათებლები გამოიყენება ხელშეკრულების საბოლოო ფასის განსაზღვრისათვის მხარეთა მიერ ურთიერთ ანგარიშსწორების განსახორციელებლად. ხელშეკრულების ფასი იცვლება იმ შემთხვევაში, თუ შენობის მშენებლობის დასრულების შემდეგ დაფიქსირებული ობიექტის ფაქტობრივი მახასიათებლები იქნება ობიექტის საპროექტო მახასიათებლებისგან 3%-ზე მეტად განსხვავებული (სამი პროცენტი). დანარჩენ შემთხვევებში ხელშეკრულების ფასი არ იცვლება.
2. Правовое обоснование Договора	**2. ხელშეკრულების სამართლებრივი საფუძვლები**
2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Грузии.	2.1. ხელშეკრულება დადებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსთან შესაბამისობაში.
2.2. Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора права на Объект не проданы, не заложены, в споре не состоят, свободны от текущих имущественных обязательств и обременений, и у Застройщика в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Объектом, за исключением возможных кредитных обязательств перед Банками-кредиторами Застройщика.	2.2. დეველოპერი იძლევა გარანტიას, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის უფლებები ობიექტზე არ არის გაყიდული, დაგირავებული, არ იმყოფება მიმდინარე დავაში, თავისუფალია მიმდინარე ქონებრივი ვალდებულებებისა და დავალიანებებისგან და დეველოპერს მომავალში არ გაუჩნდება ობიექტთან დაკავშირებული ვალდებულებები მესამე პირების წინაშე გარდა დეველოპერის ბანკ-კრედიტორების წინაშე არსებული შესაძლო საკრედიტო ვალდებულებებისა.
2.3. Правовым основанием для заключения Договора является разрешение на строительство выданное мэрией г.Батуми: указ №ბ14. 142416317 от 11/06/2024г.	2.3. ხელშეკრულების დადების სამართლებრივი საფუძველია: ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 11 ივნისის ბრძანება №ბ14. 142416317 შპს „სმარტ დეველოპმენტისათვის" მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ.
3. Обязательства и права Сторон	**3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები**
3.1. Застройщик обязан:	**3.1. დეველოპერი ვალდებულია:**

3.1.1. Организовать за счет собственных и/или заемных денежных средств строительство и ввод Здания в эксплуатацию.	3.1.1. საკუთარი ან ფულადი სესხის სახსრებით მოახდინოს, მშენებლობა და შენობის ექსპლუატაციაში შეყვანა.
3.1.2. Осуществлять постоянный технический надзор за качеством и выполнением строительных работ. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика и подрядчика.	3.1.2. განახორციელოს მუდმივი ტექნიკური ზედამხედველობა სამშენებლო სამუშაოების ხარისხზე და მათ შესრულებაზე. დეველოპერი უფლებამოსილია მოიწვიოს სპეციალიზირებული ორგანიზაციები ტექნიკური დამკვეთის, გენერალური კონტრაქტორის და კონტრაქტორის ფუნქციების შესასრულებლად.
3.1.3. Передать Покупателю по передаточному акту (далее - «Передаточный акт») Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, проектной документации, при условии выполнения Покупателем своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, описанных в Приложении №1.	3.1.3. გადასცეს მყიდველს გადაცემის აქტით (შემდგომ - „გადაცემის აქტი“) ობიექტი, რომლის ხარისხიც უნდა შეესაბამებოდეს ხელშეკრულების პირობებს, საპროექტო დოკუმენტაციას და ასევე თუ მყიდველის მიერ შესრულებულია დანართ №1-ში აღწერილი ხელშეკრულების ფასის დაფარვის ვალდებულებები სრული მოცულობით.
3.1.4. Создать и обустроить инфраструктуру в соответствии с Проектом ЖК, в том числе подземный паркинг не менее чем 200 машиномест, организовать поиск Арендаторов в соответствии с зонированием коммерческих помещений, передать в аренду пригодные для коммерческой деятельности помещения. В случае, невозможности передачи в аренду, самостоятельно и за свой счет создать и обустроить коммерческие помещения в соответствии с их назначением и зонированием. Окончательный перечень и зонирование платной и бесплатной инфраструктуры представляет собой предполагаемый план развития, может быть изменен в ходе строительства и сдачи в Эксплуатацию. По состоянию на март 2024, в планируемый перечень коммерческих помещений входит:	3.1.4. საცხოვრებელი კომპლექსის პროექტის შესაბამისად ინფრასტრუქტურის შექმნა და აღჭურვა, მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომი რომელიც, მინიმუმ 200 ავტომობილზე იქნება გათვლილი, მოიჯარეების მოძიების და საქმიანობის ორგანიზება კომერციული ფართების ზონირების შესაბამისად. თუ შეუძლებელია იჯარით, კომერციული ფართების გაცემა, მათი აღჭურვა საკუთარი ხარჯებით მოახდენს მშენებლი კომპანია, დანიშნულებისა და ზონირების შესაბამისად. ფასიანი და უფასო ინფრასტრუქტურის საბოლოო სია და ზონირება წარმოადგენს შემოთავაზებულ განვითარების გეგმას, შეიძლება შეიცვალოს მშენებლობის დროს და ექსპლუატაციაში შესვლამდე. 2024 წლის მარტისთვის, დაგეგმილი ინფრასტრუქტურული კომერციული დაწესებულებების ჩამონათვალი
- Гастрорынок - Частный детский сад - Фитнес-центр с зоной SPA и бассейнами - Ресторан - Кальянная - Коворкинг и офисы - Салон красоты и барбершоп - Пекарня - Кофейни - Винодельня и винный магазин - Детские комнаты - Аптека - Несколько помещений свободного назначения.	- გასტრო ბაზრობა - კერძო საბავშვო ბაღი - ფიტნეს და სპა ცენტრი საცურაო აუზებით - რესტორანი - საჩილიმე - ქოვორქინგი და ოფისები - სილამაზის სალონი და ბარბერშოფი - საცხობი - კაფეტერია - ღვინის მარანი და ღვინის მაღაზია - საბავშვო ოთახები - აფთიაქი - რამოდენიმე თავისუფალი დანიშნულების ოთახები.
3.1.5. Застройщик обязуется завершить строительство многофункционального дома, расположенного на земельном участке в срок, предусмотренный в разрешении на строительство, но не позднее декабря 2027г. На устройство предчистовой отделки выделяется дополнительно 6 (месяцев) с момента сдачи Здания в эксплуатацию. В случае задержки сроков сдачи Здания в эксплуатацию, Покупатель имеет право потребовать оплаты неустойки в размере 0,02% (ноль целых 2 сотых) от стоимости Объекта за каждый день просрочки, но не более 5 (пяти) процентов. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что требование о выплате неустойки:	

● подписывается Покупателем лично либо представителем по нотариально заверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия; ● предъявляется в письменном виде Застройщику; ● должно содержать информацию о расчете неустойки со ссылкой на положение Договора; ● при несоблюдении указанных выше условий требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Покупателем.	3.1.5. დეველოპერი იღებს ვალდებულებას დაასრულოს მრავალფუნქციონალური სახლის მშენებლობა, რომელიც განთავსებულია მიწის ნაკვეთზე, მშენებლობის ნებართვაში განსაზღვრულ ვადაში, მაგრამ, არაუგვიანეს 2027 წლის დეკემბრისა. წინასარემონტო კონდიციამდე მიყვანა მოითხოვს დამატებით 6 (ექვს) თვეს ექსპლუატაციაში მიღებიდან. მშენებლობის შეფერხების შემთხვევაში, მყიდველი უფლებამოსილია მოსთხოვს გამყიდველს პირგასამტეხლო 0,02% (ნული მთელი ორი მეასედი) ნასყიდობის საგნის საფასურიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, მაგრამ, არაუმეტეს 5 (ხუთი) პროცენტისა. ამასთანავე მხარეები მივიდნენ შეთანხმებამდე რომ, პირგასამტეხლოს გადახდა ხდება: ● იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი პირადად ან ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილი პირი აწერს ხელს; ● წერილობით ატყობინებს გამყიდველს; ● თან უნდა ახლდეს ინფორმაცია ვადაგადაცილებასთან დაკავშირებით და კონკრეტული მუხლი ხელშეკრულებიდან, რომელსაც ეყრდნობა; ● ზემოაღნიშნული პუნქტების შეუსაბამობის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს არ განიხილოს შემოთავაზებული დოკუმენტი.
3.2 Покупатель обязан: 3.2.1. Оплатить Цену Договора и принять у Застройщика Объект согласно условиям Договора. 3.2.2. Принять от Застройщика Объект в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства Здания (выполнено 90% работ, предусмотренных проектной документацией, остались работы по благоустройству двора и малярно-отделочные работы) и о готовности Объекта к передаче по Передаточному акту. Если Покупатель в оговоренный Договором срок не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект Покупателю считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Покупателя. Продление срока, установленного в данном пункте, возможно по соглашению Сторон. 3.2.3. Стороны регистрируют Договор купли-продажи в Публичном реестре Грузии в течение 30 (Тридцати) рабочих дней после утверждения компетентными государственными органами акта о получении ввода жилого дома в эксплуатацию, а также после передачи Объекта Покупателю и подписания Передаточного акта. Объект передается Покупателю в полное владение и	**3.2. მყიდველი ვალდებულია:** 3.2.1. გადაიხადოს ხელშეკრულების ფასი და ჩაიბაროს დეველოპერისგან ობიექტი ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად. 3.2.2. მიიღოს დეველოპერისგან ობიექტი 60 (სამოცი) კალენდარული დღის განმავლობაში მისგან შენობის მშენებლობის დასრულების (შესრულებულია საპროექტო დოკუმენტაციით გათვალისწინებული სამუშაოების 90% და დარჩენილია ეზოს კეთილმოწყობისა და სამღებრო-მოსაპირკეთებელისამუშაოები) და ობიექტის გადაცემის აქტით გადაცემის მზადყოფნის შესახებ შეტყობინების მიღების მომენტიდან. თუ მყიდველი ხელშეკრულებაში დათქმულ ვადაში არ გამოცხადდა ობიექტის ჩასაბარებლად ან რაიმე სხვა სახით თავს არიდებს გადაცემის აქტზე ხელის მოწერას, დეველოპერი ადგენს ცალმხრივ აქტს ობიექტის გადაცემის შესახებ ამ გარემოებებზე მითითებით. ამასთან, დეველოპერის ვალდებულება ჩააბაროს ობიექტი მყიდველს ითვლება სათანადოდ შესრულებულად. დეველოპერის მიერ ცალმხრივი აქტის შედგენის მომენტიდან პასუხისმგებლობა ობიექტის შენახვაზე, დაცვაზე და შემთხვევით დაღუპვასა ან დაზიანებაზე ეკისრება მყიდველს. თარიღის გაგრძელება, რომელსაც მოცემული მუხლი

Покупатель становится полным собственником. По обоюдному соглашению Стороны могут согласовать другой порядок и сроки регистрации собственности в Публичном реестре Грузии.

3.2.4. Не совершать действий, которые могут причинить вред (ущерб) Зданию, в том числе не устанавливать рекламные объявления о продаже и аренде, бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, газовые обогреватели, печи кармы, камины и любое другое оборудование) на фасаде Здания, а также вывешивать одежду, полотенца, флаги, картины, орнаменты, баннеры и другие вещи на веранду и балкон здания выше чем высота ограждений балкона/террасы

3.2.5. Покупатель ознакомлен с тем, что Здание строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Размещение на фасаде Здания внешних элементов, описанных в указанном в пункте Договора является нарушением архитектурного облика Здания, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Грузии.

3.2.6. Не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания.
Покупатель имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, рекомендациями организации, осуществляющей управление Зданием или по письменному согласованию с Застройщиком, которое должны быть подписано Сторонами.

3.2.7. Зарегистрироваться абонентом потребления электроэнергии и иных коммунальных услуг (вода, телефон, газ, в течении 10 (десяти) календарных дней с момента отправления Застройщиком Покупателю соответствующего уведомления по электронной почте. «Застройщик» обязан помогать в этом в пределах своих возможностей. В случае нарушения данного обязательства соответствующие коммунальные сервисы не будут доступны Покупателю/ Предмету Купли-Продажи. Продление срока, установленного в данном пункте, возможно по соглашению Сторон.

3.2.8. Уведомить Застройщика о внесении (перечислении) на счет компании денежных средств в размере, указанном в Приложении №1, не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты перечисления денежных средств, путем направления копии документа, подтверждающего перечисление на электронные адреса

ადგენს, შესამლებელია შეიცვალოს მხარეთა მოლაპარაკების გზით.

3.2.3. უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოების მიერ საცხოვრებელი კორპუსის ვარგისად აღიარებიდან (ექსპლუატაციაში მიღებიდან) 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის განმავლობაში, მხარეთა შორის ფორმდება საცხოვრებელი ფართის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც რეგისტრირდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. გარდა ხელშეკრულებისა, მხარეთა შორის ფორმდება საცხოვრებელი ფართის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის შემდეგ მხოლოდ მესაკუთრეა უფლებამოსილი ფლობდეს და განკარგავდეს მისთვის გადაცემულ საცხოვრებელ ფართს. მხარეთა შეთანხმებით შესამლებელია ქონების რეგისტრაციის ვადების ან/და სხვა პროცედურების რიგითობის ცვლილება.

3.2.4. არ ჩაიდინოს ქმედებები, რომლებმაც შესამლოა ზიანი მიაყენონ შენობას, მათ შორის არ განათავსონ სარეკლამო განცხადებები გაყიდვისა და იჯარის შესახებ, საყოფაცხოვრებო ტექნიკური და სხვა დანადგარები (კონდიციონერები, მათი გარე ბლოკები, ტელემიმღები ანტენები, გაზის გამათბობლები, კარმები, ბუხრები და ნებისმიერი სხვა) შენობის ფასადზე, , ასევე, ტანსაცმლის გამოფენა, პირსახოცები, დროშები, ნახატები, ორნამენტები, ბანერები და სხვა ნივთები შენობის ვერანდაზე და აივანზე, აივნის/ტერასის მოაჯირის სიმაღლეზე მაღლა.

3.2.5. მყიდველი გაცნობილია იმას, რომ შენობა შენდება ინდივიდუალური პროექტით და უნიკალური არქიტექტურული გადაწყვეტილებაა. ხელშეკრულების აღნიშნულ პუნქტში აღწერილი გარე ელემენტების შენობის ფასადზე განთავსება შენობის არქიტექტურული იერის დარღვევაა და ასევე ავტორის უფლებების, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს პასუხისმგებლობის დაკისრება, რომელიც გათვალისწინებული საქართველოს კანონმდებლობით.

3.2.6. არ აწარმოოს დეველოპერის მიერ შენობის ფასადზე შესრულებული ნებისმიერი სამუშაოები მონტაჟ-დემონტაჟის ან/და კონსტრუქციების ნებისმიერი ცვლილების მიზნით, შემადგენელი ელემენტების და ფერების (ფანჯრის ჩარჩოების, მათი და მათი ფერების შეცვლის ჩათვლით), ასევე არ მოახდინოს ტექნოლოგიური ხვრელების გაყვანა მზიდ და არამზიდ კონსტრუქციებში, დახურულ კონსტრუქციებში და შენობის ფასადის ელემენტებში. მყიდველს უფლება აქვს აწარმოოს ზემოაღნიშნული კონსტრუქციების/დანადგარების მონტაჟი მხოლოდ ადგილებში, რომლებიც განსაზღვრულია საპროექტო

Застройщика mail@s-d.ge и ответственного менеджера по продажам.	დოკუმენტაციით, ორგანიზაციის რეკომენდაციით, რომელიც ანხორციელებს შენობის მართვას ან დეველოპერთან წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, რომელიც მხარეების მიერ ხელმოწერილი უნდა იყოს. 3.2.7.უზრუნველყოს ელექტროენერგიისა და სხვა საკომუნიკაციო წყაროების (წყალი, ტელეფონი, გაზი) მის სახელზე რეგისტრაცია „დეველოპერი"-ს მიერ „მყიდველი"-სთვის ელ. ფოსტაზე შესაბამისი შეტყობინების გაგზავნიდან 10 (ათი) კალენდარულ დღეში, ხოლო „დეველოპერი" მისი უფლებამოსილების ფარგლებში აღმოუჩენს ყველა შესაძლო დახმარებას აღნიშნული მიზნის მისაღწევად. აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, „გამყიდველი" უზრუნველყოფს ხსენებული წყაროების მიუწვდომლობას „მყიდველი"-სთვის („ნასყიდობისსაგანთან"). თარიღის გაგრძელება, რომელსაც მოცემული მუხლი ადგენს, შესაძლებელია შეიცვალოს მხარეთა მოლაპარაკების გზით. 3.2.8.შეატყობინოს დეველოპერს კომპანიის ანგარიშზე დანართ №1-ში მითითებული ოდენობის ფულადი სახსრების ჩარიცხვის შესახებ არაუგვიანეს 1 (ერთი) სამუშაო დღისა ფულადი სახსრების გადარიცხვის თარიღიდან გადარიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლის დეველოპერის mail@s-d.ge და გაყიდვებზე პასუხისმგებელი მენეჯერის ელექტრონულ მისამართებზე
3.3. В день передачи и подписания Передаточного акта Стороны обязуются согласовать и подписать Договор Управления Зданием. Покупатель ежемесячно оплачивает Застройщику стоимость сервисного обслуживания не более чем эквивалент 0,7 (Ноль целых семь десятых) доллара США за 1 (один) кв.м (в соответствии с обменным курсом, установленным Национальным Банком Грузии на день оплаты, с учетом налогов предусмотренных законодательством Грузии). Сервисное обслуживание включает в себя: 1. Доступ в ЖК по пропускам, огорожен забором; 2. Уборка территории жилых домов, Комплекса, холла, подъездов, коридоров, лифтов и лестниц; 3. Видеонаблюдение территории ЖК ; 4. Освещение общей площади Комплекса ЖК; 5. Уход за инфраструктурой и озеленением территории ЖК; 6. Пользование территорией и инфраструктурой; 7. Пользование лифтами.	3.3. გადაცემის აქტის ხელმოწერის და გადაცემის დღეს მხარეები ვალდებულებას იღებენ შეათანხმონ და ხელი მოაწერონ შენობის მართვის ხელშეკრულებას. „მყიდველი" ყოველთვიურად გადაუხდის „გამყიდველს" მომსახურების ღირებულებას არა უმეტეს 0,7$ (ნული მთელი შვიდი მეათედი) აშშ დოლარი ექვივალენტ ლარში (გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად) „ნასყიდობის საგნის" 1 (ერთი) კვ.მ-ზე (საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების ჩათვლით). წინამდებარე პუნქტში ნახსენები მომსახურება მოიცავს: 1. საცხოვრებელ კომპლექსის დახურულ ტერიტორიზე შესვლა; 2. საცხოვრებელი კორპუსების მოვლა, კომპლექსის სადარბაზოების, დერეფნების, ლიფტებისა და კიბეების უჯრედების დასუფთავება; 3. საცხოვრებელი კომპლექსის ტერიტორიის ვიდეომეთვალყურეობა;;

Окончательный перечень и цену Управления утверждают Покупатели совместно, электронным голосованием, организуемым Застройщиком.	4. საცხოვრებელი კომპლექსის ტერიტორიის განათება; 5. საცხოვრებელი კომპლექსის ინფრასტრუქტურისა და გამწვანებაზე ზრუნვა; 6. ტერიტორიისა და ინფრასტრუქტურის გამოყენება; 7. ლიფტებით სარგებლობა. საბოლოო სიას და ფასს ორივე მხარე ამტკიცებენ ერთობლივად, დეველოპერის მიერ ორგანიზებული ელექტრონული კენჭისყრით.
4. Цена Договора и сроки	**4. ხელშეკრულების ფასი და ვადები**
4.1. Цена Договора и порядок оплаты указаны в Приложении №1.	4.1. ხელშეკრულების ფასი და გადახდის წესი მითითებულია დანართ №1 -ში.
4.2. Сроки завершения строительства могут быть изменены Застройщиком в случае действия и решения государственных и муниципальных органов власти.	4.2.მშენებლობის დასრულების ვადები შესაძლოა იყოს შეცვლილი დეველოპერის მიერ, სახელმწიფო და მუნიციპალური ძალაუფლების ორგანოების გადაწყვეტილების შემდგომ.
5. Гарантии качества, гарантийный срок на Объект	**5. ხარისხის გარანტიები, ობიექტის საგარანტიო ვადა**
5.1. Гарантийный срок на Объект исчисляется с момента передачи Объекта и действует в течение 2 (Двух) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, передаваемое Покупателю, действует 2 (Два) года и исчисляется со дня подписания Передаточного акта.	5.1. ობიექტის საგარანტიო ვადა აითვლება ობიექტის ჩაბარების მომენტიდან და მოქმედებს 2 (ორი) წლის განმავლობაში. საგარანტიო ვადა მყიდველისთვის გადაცემულ ტექნოლოგიურ და საინჟინრო აღჭურვილობაზე მოქმედებს 2 (ორი) წელი და აითვლება გადაცემის აქტის ხელმოწერის დღიდან.
5.2. В случае, если состояние объекта не соответствует описанию, указанному в Приложении №1 к настоящему соглашению, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Покупатель вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что требование о безвозмездном устранении недостатков: ● подписывается Покупателем лично либо представителем по нотариально заверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия; ● предъявляется в письменном виде Застройщику; ● должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие; ● при несоблюдении указанных выше условий требование считается необоснованным, не подлежит	5.2. თუ ობიექტის მდგომარეობა არ შეესაბამება ამ შეთანხმების დანართ No1-ში მითითებულ აღწერას, ან სხვა ხარვეზები, რაც ობიექტს გამოუსადეგარს ხდის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენებისთვის, მყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს დეველოპერისგან მხოლოდ ხარვეზების გონივრულ ვადაში გამოსწორება ზედმეტი ანაზღაურების გარეშე. ამასთან, მხარეები მივიდნენ შეთანხმებამდე, რომ მოთხოვნა ხარვეზების უსასყიდლოდ გამოსწორების შესახებ: ● დასტურდება მყიდველის მიერ პირადად ან მისი წარმომადგენლის მიერ სათანადო უფლებამოსილებების მქონე ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობის საფუძველზე; ● წარმოდგენილია დეველოპერისათვის წერილობითი სახით; ● უნდა შეიცავდეს ინფორმაციას გამოვლენილი შეუსაბამობის შესახებ ხელშეკრულებაზე დაყრდნობით ან/და საპროექტო დოკუმენტაციის და ქალაქთმშენებლობის რეგლამენტების მოთხოვნებზე და ასევე სხვა სავალდებულო მოთხოვნებზე, რომლებიც

рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Покупателем.	დადგენილია ნორმატიული-სამართლებრივი აქტებით, რომელთა მიმართებითაც გამოვლენილია შეუსაბამობა; ● ზემოაღნიშნული პირობების შეუსრულებლობისას მოთხოვნა ითვლება დაუსაბუთებლად, არ ექვემდებარება დეველოპერის მიერ განხილვას და არ ითვლება მყიდველის მიერ წარდგენილად.
6. Ответственность Сторон	**6. მხარეთა პასუხისმგებლობა**
6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.	6.1. ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულებისას მხარეები პასუხისმგებელნი არიან მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისად.
6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей, описанных в Приложении №1, Покупатель обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае превышение срока внесения платежей более чем на 3 (три) месяца, становится основанием расторжения Договора. В случае расторжения Договора по вине Покупателя, Застройщик возмещает Покупателю 80% денежных средств, оплаченных в грузинских лари не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты продажи Объекта другому Покупателю, но не более чем 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с момента подписания соглашения о расторжении Договора, если иной срок не будет установлен в соглашении о расторжении Договора.	6.2. დანართ №1-ში აღწერილი გადასახადების შეტანის ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის დარღვევის შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია გადაუხადოს დეველოპერს ვადაგადაცილების გადასახადი ვადაგადაცილებული გადასახადის ოდენობის 0,1% გადაცილების ყოველ დღეზე, აღნიშნულ შემთხვევაში შენატანის 3 (სამი) თვეზე მეტად გადაცილება ხდება დეველოპერის მხრიდან ხელშეკრულების შესრულებაზე ცალმხრივი უარის საფუძველი.ხელშეკრულების მყიდველის მიზეზით გაწყვეტის შემთხვევაში დეველოპერი უნაზღაურებს მყიდველს ფულადი სახსრების 80%-ს, რომლებიც გადახდილია ქართული ლარით არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა ობიექტის სხვა მყიდველისთვის მიყიდვის თარიღიდან, მაგრამ არაუგვიანეს 180 (ასოთხმოცი) კალენდარული დღისა ხელშეკრულების გაწყვეტაზე შეთანხმების ხელმოწერის მომენტიდან, თუ სხვა ვადა არ იქნება დადგენილი შეთანხმებაში ხელშეკრულების გაწყვეტაზე.
6.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Покупателем путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 1 (Одного) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.	6.3. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების შესაბამისად ხელშეკრულების ფასის გადახდა უნდა ხორციელდებოდეს ერთდროული შენატანის გზით, შენატანის 1 (ერთ) თვეზე მეტად გადაცილება ხდება დეველოპერის მხრიდან ხელშეკრულების შესრულებაზე ცალმხრივი უარის საფუძველი.
6.4. Покупателю запрещено самовольное присоединение общей собственности (например: подъезд, лестничной клетки и т.д.) и не принадлежащей площади.	6.4. მყიდველს ეკრძალება საერთო და იმ საკუთრების თვითნებურად შემოერთება, რომელიც მას არ ეკუთვნის(მაგალითად, სადარბაზო, კიბის უჯრედი და ა.შ.).
7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)	**7. დაუძლეველი გარემოებები (ფორს-მაჟორი)**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.	7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულების პირობების ნაწილობრივ ან სრულად შეუსრულებლობაზე თუ ეს დაუძლეველი გარემოებების მოქმედების შედეგია, ანუ საგანგებო და გარდაუვალი გარემოებების მოცემულ პირობებში: ბუნების სტიქიური მოვლენები (მიწისძვრა, წყალდიდობა, ქარიშხალი, ქარბორბალა, გვალვა და ა.შ.), ობიექტური გარე ფაქტორების მოქმედებისას (სამხედრო მოქმედებები, ეპიდემიები, პანდემია, გაფიცვა და სხვა მოვლენები,რომლებიც მხარეთა გონებრივ კონტროლს არ ექვემდებარება), ამ გარემოებების მოქმედების ვადით თუ ეს გარემოებები უშუალოდ ახდენენ გავლენას ხელშეკრულების შესრულებაზე.
7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.	7.2. თუ დაუძლეველი გარემოებები გრძელდება 6 (ექვსი) თვეზე მეტ ხანს, მხარე უფლებამოსილია უარი თქვას ხელშეკრულების გაგრძელებაზე ჯარიმების და ვადაგადაცილების გადასახადების გარეშე, ყველა შესაძლო ზომების მიღებით და ურთიერთანგარიშსწორების წარმოებით იმისათვის რომ შეამციროს მეორე მხარის მიერ მიღებული ზარალი.
7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства. 7.4. Факт наступления обстоятельств непреодолимой силы подтверждается соответствующим решением Торговой палаты	7.3. ვალდებულება დაამტკიცოს დაუძლეველი გარემოებები ეკისრება მხარეს, რომელმაც არ შეასრულა თავისი მოვალეობები. 7.4. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომას ადასტურებს, სავაჭრო პალატა შესაბამისი გადაწყვეტილებით.
8. Особые условия	**8. განსაკუთრებული პირობები**
8.1. Застройщик удерживает (не передает) Объект до момента выполнения Покупателем обязательств по оплате денежных средств Застройщику, предусмотренных Договором.	8.1. დეველოპერი აკავებს (არ გადასცემს) ობიექტს მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფულადი სახსრების ანაზღაურების ვალდებულების შესრულების მომენტამდე.
8.2. Покупатель заключает Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта для личного (индивидуального или семейного) проживания и использования;	8.2. მყიდველი დებს ხელშეკრულებას ობიექტის შემდგომი შესყიდვის მიზნით პირად (ინდივიდუალურ ან ოჯახურ) საცხოვრებლად და გამოსაყენებლად;
8.3. В случае перепродажи (переуступки прав) Объекта до подписания Передаточного акта, Застройщик взимает 10% комиссию от цены нового договора, заключаемого с третьим лицом. В этом случае, Застройщик выступает агентом по недвижимости и берёт на себя ответственность найти нового Покупателя в течение 2 (двух) месяцев с даты подписания Соглашения о перепродаже (переуступке прав) Объекта, полностью юридически сопровождать сделку, за свой счет	8.3. ობიექტის გადასაცემი აქტის ხელმოწერამდე გადაყიდვის (უფლებების დათმობის) შემთხვევაში, დეველოპერი იღებს 10% საკომისიოს ახალი ხელშეკრულებიდან, რომელიც მესამე პირთან იდება. ამ შემთხვევაში დეველოპერი მოქმედებს როგორც უძრავი ქონების აგენტი და იღებს ვალდებულებას იპოვოს ახალი მყიდველი 2 (ორი) თვის განმავლობაში ობიექტის გადაყიდვის შეთანხმებაზე ხელის მოწერის თარიღიდან,

развернуть все необходимые рекламные кампании, а также уплатить все необходимые гонорары третьим лицам и налоги со сделки.	იურიდიულად სრულიად გამართოს შეთანხმება, საკუთარი ხარჯებით განახორციელოს აუცილებელი სარეკლამო კამპანიები და ასევე დაფაროს ყველა აუცილებელი ჰონორარები მესამე პირთათვის და შეთანხმების გადასახადები.
8.4. В случае перепродажи (переуступки прав) Объекта силами Покупателя до подписания Передаточного акта, Застройщик взимает 5% комиссию от цены нового договора, заключаемого с третьим лицом. В этом случае, Застройщик даёт своё согласие на перепродажу третьим лицам, после прохождения Покупателем процедуры переуступки, правила которой размещены на Сайте.	8.4. ობიექტის გადასაცემი აქტის ხელმოწერამდე მყიდველის ძალებით გადაყიდვის (უფლებების დათმობის) შემთხვევაში, დეველოპერი მიიღებს მესამე პირთან დადებული ახალი ხელშეკრულებიდან ხელშეკრულების ფასის 5%-ს. ამ შემთხვევაში, დეველოპერი თანხმობას იძლევა მესამე პირებზე გადაყიდვაზე მხოლოდ სპეციალური პროცედურის გავლის შემდეგ, რომლის წესები განთავსებულია საიტზე.
9. Заключительные положения	**9. საბოლოო მოცემულობები**
9.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.	9.1. ხელშეკრულების მოცემულობები ხდება მხარეებისთვის სავალდებულო მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეების მიერ აღებული ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
9.2. Все споры и разногласия решаются Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Грузии. Любые Иски по Договору предъявляются в суд по месту нахождения Объекта.	9.2. ყველა დავა და უთანხმოება გვარდება მხარეების მიერ მოლაპარაკების გზით. თუ მხარეები ვერ მიდიან შეთანხმებამდე დავის წარმოქმნიდან ერთი თვის განმავლობაში, მხარეთაგან ნებისმიერს უფლება აქვს გადასცეს დავა განხილვაზე სასამართლოში საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად. ნებისმიერი სარჩელები ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარდგება სასამართლოში ობიექტის ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით.
9.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.	9.3. ხელშეკრულების ყველა ცვლილება და დამატება ფორმდება როგორც მხარეთა დამატებითი შეთანხმება, წერილობითი ფორმით.დამატებითი შეთანხმებები ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილია
9.4. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях регистрационных, почтовых, платежных реквизитов и паспортных данных в следующем порядке: 9.4.1. Застройщик публикует информацию на своем официальном сайте и направляет покупателю на адрес электронной почты, указанный в пункте 11 настоящего соглашения, официальное письмо за подписью генерального директора, в котором отмечаются изменения банковских реквизитов. С этого дня у Покупателя возникает обязанность по оплате по новым реквизитам Застройщика,	9.4. მხარეები ვალდებულები არიან დაუყოვნებლივ შეატყობინონ ერთმანეთს ყველა სარეგისტრაციო, საფოსტო, საგადასახადო რეკვიზიტებისა და საპასპორტო მონაცემების ცვლილების შესახებ შემდეგი წესით: 9.4.1. დეველოპერი აქვეყნებს ინფორმაციას საკუთარ ოფიციალურ ვებ-გვერდზე და მყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-11 პუნქტში დაფიქსირებულ ელექტრონულ საფოსტო მისამართზე უგზავნის გენერალური დირექტორის მიერ ხელმოწერილ ოფიციალურ ბლანკზე შესრულებულ წერილს, რომელშიც აღინიშნება საბანკო რეკვიზიტებში

	მომხდარი ცვლილები. ამ დღიდან, მყიდველი ვალდებულია აწარმოოს გადახდა დეველოპერის ახალი რეკვიზიტების მიხედვით.
9.5. Покупатель, подписывая Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, контактный телефон, адреса мессенджеров, адрес электронной почты), представленных Застройщику в целях заключения, государственной регистрации, надлежащего управления Здания/Объекта и исполнения Договора. А также соглашается с получением от Застройщика sms, e-mail, звонков и других способов информирования с целью реализации Договора и информирования о новых изменениях и дополнениях.	9.5. მყიდველი, ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერით, იძლევა ნებართვას დეველოპერისათვის წარმოდგენილი თავისი პერსონალური მონაცემების (გვარი, სახელი, მამის სახელი, საპასპორტო მონაცემები, საცხოვრებელი ადგილი, დაბადების თარიღი, საკონტაქტო ტელეფონი, მესინჯერების მისამართები, ელექტრონული ფოსტის მისამართი) დამუშავებასა და გამოყენებაზე სახელმწიფო რეგისტრაციისათვის, შენობის/ობიექტის სათანადოდ მართვისა და ხელშეკრულების შესრულების მიზნით. ასევე ეთანხმება დეველოპერისგან სმს-ს, იმეილ-ის, ზარების და ინფორმირების სხვა შესაძლებლობებით ინფორმირებას ხელშეკრულების რეალიზაციის და ახალი ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ.
9.6. Заключая Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем: ● Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Грузии, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Грузии; ● Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору; ● лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия.	9.6. ხელშეკრულების დადებისას მხარეები აცხადებენ და უდასტურებენ ერთმანეთს შემდეგს: ● დეველოპერი იურიდიული პირია, რომელიც შექმნილია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და მისი მოღვაწეობა ხორციელდება დამფუძნებელი დოკუმენტაციით და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით; ● მხარეებს გააჩნიათ ყველა უფლებამოსილება იმისათვის რომ გააფორმონ ხელშეკრულება და შეასრულონ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები; ● პირები, რომლებიც ხელს აწერენ ხელშეკრულებას და ყველა დოკუმენტს, რომლებიც მას ეხება, ფლობენ ყველა საჭირო უფლებამოსილებას.
9.7. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Покупателем любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.	9.7. ხელშეკრულება მოიცავს ყველა არსებით და სხვა პირობებს, რომლებიც უნდა შეასრულონ მხარეებმა ხელშეკრულების აღსრულებისას. ხელშეკრულების დეველოპერისა და მყიდველის მიერ ხელმოწერის შემდეგ ნებისმიერი თარიღით მისი წინამორბედი ხელშეკრულება და მის საგანთან დაკავშირებული შეთანხმებები, მოლაპარაკებები, ვალდებულებები, ოფერტები და მხარეთა განცხადებები, როგორც ზეპირი, ასევე წერილობითი, უქმდება, თუ კი ასეთები არსებობდა მხარეებს შორის. ასეთი მოლაპარაკებები, შეთანხმებები, ვალდებულებები, ოფერტები და განცხადებები კარგავენ იურიდიულ ძალას და მხარეებს მომავალში არ აქვთ უფლება მათზე დაყრდნობის ხელშეკრულების შესრულებაზე პრეტენზიებისა ან/და დავების წარმოქმნის შემთხვევაში.

9.8. Договор заключен в г. Батуми на грузинском и русском языках в двух экземплярах, один для Застройщика, второй для Покупатели. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.	9.8. ხელშეკრულება დადებულია ქალაქ ბათუმში ქართულ და რუსულ ენებზე ორ ეგზემპლარად, ერთი დეველოპერისათვის, მეორე მყიდველისათვის. ორივე ეგზემპლარს გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა.
10. Приложения к Договору	**10. ხელშეკრულების დანართები**
К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями: Приложение №1 – Основные характеристики Здания; Приложение №2 - Планировка Объекта.	ხელშეკრულებას ერთვის და მისი განუყოფელი ნაწილია: დანართი №1 - შენობის ძირითადი მახასიათებლები; დანართი №2 - ობიექტის დაგეგმარება.
Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон	**მხარეთა მისამართები, საბანკო რეკვიზიტები და ხელმოწერები**
Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью **«Смарт Девелопмент»** Адрес местонахождения/почтовый адрес: 6010, Грузия, город Батуми, улица Коте Абхази, 43 ИНН 445571159 Банковские реквизиты «TBC Bank» GEL: GE40TB7019136050100005 GEL USD: GE30TB7019136150100007 USD "Bank of Georgia" USD: GE95BG0000000594118959 USD Моб: +995 59 888 3365 Генеральный директор __________________/ Нато Болквадзе (подпись, м.п.)	**დეველოპერი:** შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება **„სმარტ დეველოპმენტი"** მდებარეობის მისამართი/საფოსტო მისამართი: 6010, საქართველო, ქალაქი ბათუმი, კოტე აბხაზის ქუჩა, 43 გადამხდელის საიდენტიფიკაციო ნომერი 445571159 საბანკო რეკვიზიტები „თიბისი ბანკი" GEL: GE40TB7019136050100005 GEL USD: GE30TB7019136150100007 USD "საქართველოს ბანკი" USD: GE95BG0000000594118959 USD მობ: +995 59 888 3365 გენერალური დირექტორი __________________/ ნატო ბოლქვაძე (ხელმოწერა, ბეჭდის ადგილი)
Покупатель: ______________ Паспорт: ______________ Гражданство: ______________ Дата рождения: ______________ Электронная почта: ______________ Телефон: ______________ ____________________ / ______________ (подпись)	**მყიდველი:** ______________ პასპორტი: ______________ მოქალაქეობა: ______________ დაბადების თარიღი: ______________ ელექტრონული ფოსტის: ______________ ტელეფონი: ______________ ____________________ / ______________ (ხელმოწერა)

Приложение № 1 к Договору № ______________ от ______________	**______________წ.-ს** ხელშეკრულება ______________ **დანართი №1**
Проектные Характеристики Здания	**შენობის საპროექტო მახასიათებლები**
Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную документацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются Проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.	შენობის ძირითადი მახასიათებლები მითითებულია ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის დართულ საპროექტო დოკუმენტაციასთან შესაბამისობაში. მითითებული მახასიათებლები გახლავთ საპროექტო (გეგმიური). შენობის საბოლოო მახასიათებლები განისაზღვრება მშენებლობის დასრულების შემდეგ.

Вид **სახეობა**	многоквартирный жилой комплекс მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი
Назначение **დანიშნულება**	Жилое საცხოვრებელი
Этажность **სართულიანობა**	минимальное количество этажей – 9 სართულების მინიმალური რაოდენობა - 9
	максимальное количество этажей – 17 სართულების მაქსიმალური რაოდენობა - 17
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий **გარე კედლების და სართულების დაფარვა**	материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, газоблоки и др.) Фасады выполнены в соответствии с Архитектурными Решениями, содержащимися в Проектной документации
	материал перекрытий - монолитные железобетонные გარე კედლების და ობიექტის კარკასის მასალა - მონოლითური რკინაბეტონის კარკასო და კედელი წვრილი ქვის მასალა (აგური, კერამიკული ქვა, ბლოკი და ა.შ.) ფასადები შესრულებულია საპროექტო დოკუმენტაციაში მოცემულ არქიტექტურულ გადაწყვეტილებებთან შესაბამისად. სართულების გადაფარვა - მონოლითურ რკინაბეტონის
Класс энергоэффективности **ენერგოეფექტურობის კლასი**	А+ A+
Сейсмостойкость **სეისმოგამძლეობა**	8 баллов 8 ქულა
Территория **ტერიტორია**	Внутренний двор не менее 2 500 м2 огорожен забором и перекрыт для въезда машин, установлены детские площадки для разных возрастов, сделана геопластика (холмы для растений и лавочек), высажены долголетние деревья, кустарники и газонные покрытия, установлены столбы освещения и прожекторы для деревьев, лавочки, места отдыха и урны Внешнее благоустройство выполнено из керамогранитной плитки различного формата, установлены лавочки, места отдыха, урны и столбы освещения, высажены долголетние деревья и кустарники Благоустройство всей территории выполнено в соответствии с единой концепцией Жилого Комплекса и Проектной документацией. ______________________ შიდა ეზო არანაკლებ 2500 კვ.მ შემოღობილი და ავტომობილის გადაადგილებისგან შეზღუდული, დამონტაჟებულია საბავშვო გასართობი კეთილმოწყობილი სივრცეები სხვადასხვა ასაკის ბავშვებისთვის, გაკეთებულია გეოპლასტიკა (ბორცვები გამწვანებისთვის და მოსასვენებელი ადგილები), დარგული იქნება მრავალწლიანი ხეები და ბუჩქები. ეზოს კეთილმოწყობა ემთხვევა საცხოვრებელი კომპლექსის საპროექტო დოკუმენტაციას.

- Наружный фасад облицован, завершён в соответствии с проектной документацией; - Подъезд и коридоры завершены в соответствии с проектной документацией; - Лифты смонтированы - OTIS или аналогичного класса; - Организованы велосипедные стоянки, колясочные комнаты и зоны ресепшен; - Вентиляционные каналы завершены; - Уставлены алюминиевые двери и окна с одинарным на раздвижных балконных дверях и двойным стеклопакетом на окнах и распашных балконных дверях; - Установлены ограждения на балконах; - Установлены входные металлические двери с замком и ручкой; - Центральные вертикальные стояки природного газа и воды смонтированы в подъездах дома; - Центральные вертикальные канализационные стояки смонтированы в квартире; - Свет проведён до жилой квартиры;	- გარე ფასადი მოპირკეთებული და დასრულებული საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით; - სადარბაზო და დერეფნები დასრულებულია საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით; - ლიფტები დამონტაჟებულია OTIS-ის ბრენდის ან მსგავსი კლასის; - ორგანიზებული იქნება ველოსიპედების და ეტლების სადგომი რესეპშენთან ახლოს; - სავენტილაციო არხები დასრულებულია; - დაყენებულია ალუმინის კარებები აივანზე გასასვლელი ერთმაგი მინაპაკეტით და ალუმინის ფანჯრები ორმაგი მინაპაკეტით; - დაყენებულია ზღუდეები აივნებზე; - დაყენებულია მეტალის შესასვლელი კარებები საკეტით და სახელურით; - ბუნებრივი აირის და წლის ცენტრალური ვერტიკალური დგამები დამონტაჟებულია სახლის სადარბაზოებში; - ცენტრალური ვერტიკალური საკანალიზაციო დგამები დამონტაჟებულია ბინებში; - დენი მიყვანილია საცხოვრებელ ბინამდე;

Конструктивные особенности объекта
ობიექტის საპროექტო მახასიათებლები

Покупатель მყიდველი	
Код помещения ფართობის კოდი	
Корпус კორპუსი	
Кол-во комнат ოთახების რაოდენობა	
Этаж სართული	
Площадь холодного контура, м² ცივი კონტურის ფართობი, მ²	
Площадь теплого контура, м² თბილი კონტურის ფართობი, მ²	
Общая площадь, м² საერთო ფართობი, მ²	
Кадастровый номер помещения საკადასტრო კოდი	
Цена за м² ფასი მ²	
Итоговая стоимость საერთო ღირებულება	

Цена Объекта составляет _______________ (________________________) долларов США эквивалент в лари по курсу, установленному национальным банком Грузии на день оплаты. Порядок оплаты - стороны пришли к соглашению, что Покупатель вносит оплату Застройщику путем перечисления денежных средств на счет компании Застройщика по следующему графику: - до _____________ – ________ $	ობიექტის ფასი შეადგენს _______________ (_________________) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში კურსით, რომელიც დადგენილია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის. გადახდის პროცედურა - მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ მყიდველი განახორციელებს ანგარიშსწორებას დეველოპერის საბანკო ანგარიშზე თანხების გადარიცხვით, შემდეგი გრაფიკის მიხედვით: - გადახდა _____________ – ________ $
Состояние Объекта:	**ობიექტის მდგომარეობა:**
В базовой предчистовой отделке будут проведены следующие работы: • возведены межквартирные стены толщиной не менее 20 см со звукоизоляцией всех видимых открытых участков; • возведены межкомнатные перегородки толщиной не менее 10 см из лёгких и прочных материалов; • проведено выравнивание стен, готовых под покраску или оклеивание обоями; • завершена сухая стяжка пола со звукоизоляцией и скрытым проведением всех необходимых инженерных коммуникаций; • установлены отопительные радиаторы согласно расчётам теплотехники; • установлены все линии проводов и труб Schneider/Rehau или аналогичного класса ;	საბაზისო წინადასუფთავებით მოპირკეთებაში ჩატარებული იქნება შემდეგი სამუშაოები: • ამოყვანილი იქნება ბინებსშორისი კედლები არანაკლებ 20 სმ სიგანით ხმის საიზოლაციო ღონისძიებების ჩატარებით ყველა ხულულ ნაწილზე; • ამოყვანილი იქნება ოთახშორისი ტიხრები არანაკლებ 10სმ სიგანით მსუბუქი და გამძლე მასალებით; • განხორციელდება კედლების გასწორება და შემზადება შეასაღებად ან შპალერის გასაკრავად; • დასრულდება იატაკის მშრალი მოჭიმვა ხმის იზოლირებით და ყველა საჭირო საინჟინრო კომუნიკაციის დაფარვით დამონტაჟება;

• установлены выключатели и розетки Schneider/Uponor или аналогичного класса; • установлены инсталляции для скрытой системы смыва; Интернет и IP-телевидения; • выведены кабели сети освещения и розеточных групп; • проложен фрионопровод для кондиционера и сделан вывод дренажа; • установлена базовая система умного дома, включая защиты от протечек, управления группами света, электрических розеток и домофонии.	• დამონტაჟდება გამათბობელი რადიატორები თბოტექნიკის გათვლების შესაბამისად; • გაყვანილი იქნება სადენების და მილების ყველა ხაზები Schneider/Rehau ან მსგავსი კლასის; • დაყენებული იქნება გამომრთველები და დენის როზეტები Schneider/Uponor ან ანალოგიური კლასის; • დამონტაჟდება ინსტალაციები ჩადინების დაფარული სისტემისათვის; ინტერნეტ და IP-ტელევიზია; • გაყვანილი იქნება განათების ქსელის და საროზეტო ჯგუფის კაბელები; • გაყვვანილი იქნება ფრეონმილი კონდიციონერისათვის და გაკეთდება დრენაჟის გაყვანა; • დამონტაჟდება ჭკვიანი სახლის საბაზისო სისტემა, გაჟონვებისგან დაცვის ჩათვლით, შუქის, ელექტროროზეტების და დომოფონის მართვით.
Подписи Сторон:	**მხარეთა ხელმოწერები:**
Застройщик: Генеральный директор ___________________/ Нато Болквадзе (подпись, м.п.)	დეველოპერი: გენერალური დირექტორი ________________/ ნატო ბოლქვაძე (ხელმოწერა, ბეჭდის ადგილი)
Покупатель: ______________/ ______________ (подпись)	მყიდველი: ____________________/ ______________ (ხელმოწერა)

Приложение № 2 к Договору **№** ______________ от ______________	______________ წ.-ს ხელშეკრულება **№** ______________ დანართი №2
Внутренняя планировка Объекта	**ობიექტის შიდა დაგეგმარება**
Мебель, техника, сантехника и межкомнатные двери не входят в стоимость Объекта	ავეჯი, ტექნიკა, სანტექნიკა და ოთახშორისი კარებები არ შედის ობიექტის ღირებულებაში

Планировка квартиры / ბინის გეგმარება

Подписи Сторон:	**მხარეთა ხელმოწერები:**
Застройщик: Генеральный директор _______________/ Нато Болквадзе (подпись, м.п.)	დეველოპერი: გენერალური დირექტორი ______________/ ნატო ბოლქვაძე (ხელმოწერა, ბეჭდის ადგილი)
Покупатель: ______________/ ______________ (подпись)	მყიდველი: _____________/ ______________ (ხელმოწერა)