

იპოთეკის ხელშეკრულება

1. ხელშეკრულების მხარეები

- „იპოთეკარი“ – სს „ვითიბი ბანკ ჯორჯიას“ (იურიდიული მისამართი: ქ.თბილისი, ჭავჭავაძის ქ. #14, რეგისტრირებული 1995 წლის 19 მაისს, ქ.თბილისის ჩუღურეთის რაიონის სასამართლოს მიერ, რეგისტრაციის #03/5-1) ფილიალი (შემდგომ „ბანკი“), წარმოადგენილი (პ/ს მიერ).
- „მესაკუთრე“ – -----, დაბადებული --- წ, ქ. ---, მცხოვრები ქ. ---, პირადობის მოწმ. N ---, პირადი N ---, გაცემული --- მიერ.

2. ხელშეკრულების საგანი

- 2.1 იპოთეკარი უფლებამოსილია იპოთეკარსა და მესაკუთრეს შორის ____ წ დადებული საკრედიტო მომსახურებაზე N____ გენერალური ხელშეკრულებითა (შემდგომ „გენერალური ხელშეკრულება“) და მის საფუძველზე დადებული კონკრეტული ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრი ვალდებულებების მესაკუთრის მიერ შეუსრულებლობის ან არსათანადო შესრულებისას, სხვა კრედიტორებთან შედარებით, პირველ რიგში დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ხარჯზე, რომლის იპოთეკით დატვირთვის პირობები განსაზღვრულია ამ ხელშეკრულებით.
- 2.2 გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული კრედიტებისა ღდენობას, საპროცენტო განაკვეთს, პირგასამტებლის ოდენობასა და დაფარვის ვადას განსაზღვრავს კონკრეტული ხელშეკრულებებით.
- 2.3 მესაკუთრისთვის ცნობილია საკრედიტო მომსახურებაზე გენერალური ხელშეკრულების პირობები, ასევე ცნობილია, რომ გენერალური ხელშეკრულების ლიმიტი არის მაქსიმალური თანხა, რომლის სრულად ათვისება (სესხება), ერთიანად ან ნაწილობრივ, მრავალჯერად, შეუძლია მსესხებელს, მესაკუთრის თანხმობის გარეშე

3. იპოთეკის საგანი

- 3.1 გენერალური ხელშეკრულებითა და მის საფუძველზე დადებული კონკრეტული ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრი ვალდებულებების მესაკუთრის მიერ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში შესრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით იტვირთება მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე _____ (შემდგომ „იპოთეკის საგანი“).
- 3.2 იპოთეკის საგანი წარმოადგენს მესაკუთრის საკუთრებას, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, ამონაწერის მომზადების თარიღი _____, განაცხადის რეგისტრაციის N _____, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N _____
- 3.3 იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობას შეადგენს ძირითადი თანხა, დარიცხული საპროცენტო განაკვეთი, პირგასამტებლი, საკომისიო, კონკრეტული ხელშეკრულებ(ებ)ით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერი გადასახდელი და შესაძლო ზიანი.
- 3.4 მესაკუთრე ადასტურებს, რომ იპოთეკის საგანი ამ ხელშეკრულების დადებამდე არ არის გასხვისებული, არ არის დაყადაღებული და არ არის მესამე პირთა სასარგებლოდ უფლებრივად დატვირთული.
- 3.5 იპოთეკის საგანზე მიშენების (დაშენების) ან სხვა მსგავსი ქმედების განხორციელების შემთხვევაში იპოთეკარის იპოთეკის უფლება ვრცელდება აღნიშნული ქმედების შედეგად წარმოშობილ მთლიან ფართზე.

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

- 4.1 მესაკუთრე უფლებამოსილია ისარგებლოს იპოთეკით დატვირთული იპოთეკის საგნით.
- 4.2 მესაკუთრე მოვალეა შეინარჩუნოს იპოთეკის საგნის რეალური ღირებულება, არ დაუშვას მისი დაზიანება და განადგურება.
- 4.3 იპოთეკის საგნის შენახვის ვალდებულება, ასევე მისი შემთხვევითი განადგურების ან დაზიანების რისკი ეკისრება მესაკუთრეს.
- 4.4 თუ იპოთეკის არსებობას საფრთხე შეექმნება, იპოთეკარი განუსაზღვრავს მესაკუთრეს შესაბამის ვადას საფრთხის თავიდან ასაცილებლად.
- 4.5 იპოთეკარი უფლებამოსილია პერიოდულად შეამოწმოს იპოთეკის საგნის მდგომარეობა. მიიღოს მესაკუთრისგან იპოთეკის საგანთან დაკავშირებით ნებისმიერი ინფორმაცია.
- 4.6 თუ მესაკუთრე ვერ შეასრულებს ან არაჯეროვნად შეასრულებს გენერალური ხელშეკრულებით ან მის საფუძველზე დადებული კონკრეტული ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრ ვალდებულებებს, იპოთეკარი უფლებამოსილია თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან მისი საკუთრებაში მიღებით.
- 4.7 იპოთეკარის მოთხოვნის დაკავშირების მიზნით იპოთეკის საგნის იპოთეკრის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში, თუ იპოთეკის საგნის ღირებულება მთლიანად ვერ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდნობას, იპოთეკარის მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად არ ითვლება. ამ შემთხვევაში იპოთეკარი უფლებამოსილია დარჩენილი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული ქონების ხარჯზე.
- 4.8 თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხა მთლიანად ვერ ფარავს იპოთეკარის მოთხოვნას, იპოთეკარი უფლებამოსილია დარჩენილი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული ქონების ხარჯზე.
- 4.9 იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხით იფარება იპოთეკარის მოთხოვნა, მათ შორის რეალიზაციის ხარჯები, ნშით (არსებობის შემთხვევში) კი მოეცემა მესაკუთრეს.
- 4.10 მესაკუთრე უფლებამოსილებას ანიჭებს განკვეთის შემთხვევაში არსებობარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ნებისმიერი ინფორმაცია (პოზიტიური ან/და ნეგატიური, ასევე პერსონალური მონაცემები) გადასცეს სს „კრედიტინფ საქართველოს“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 204470740) ან/და მსგავსი ფუნქციის მქონე

ნებისმიერ დაწესებულებას მონაცემთა ბაზაში შესატანად, რის საფუძველზეც ეს ინფორმაცია გახდება ხელმისაწვდომი მესამე პირისათვის. აგრეთვე, მესაკუთრე უფლებამოსილებას ანიჭებს ბანკს მესაკუთრესთან და წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ დალდებულებებთან დაკავშირებული ინფორმაცია გამოიყენოს ვი თი ზი ჯგუფის ჯგუფური ანგარიშგების შედგენის მიზნებისათვის;

4.11 გენერალური ხელშეკრულებით/კონკრეტული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევის შემთხვევაში, დავალიანების მესაკუთრისაგან ამოღების მიზნებისათვის, მესაკუთრე უფლებამოსილებას ანიჭებს ბანკს მესაკუთრესთან და წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ინფორმაცია გადასცეს მესამე პირებს;

4.11.1 ბანკი უფლებამოსილია გადასცეს მესაკუთრესთან და წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ინფორმაცია მესამე პირს ბანკის მიმართ განერალური ხელშეკრულების/კონკრეტული ხელშეკრულების საფუძველზე არსებული მოთხოვნის დათმობის მიზნით.

4.11.2 ბანკი უფლებამოსილია გადასცეს მესაკუთრესთან დაკავშირებული ნებისმიერი ინფორმაცია/დოკუმენტი მიაწოდოს გარე აუდიტორს, რომელიც ბანკს უწევს პროფესიულ მომსახურებას.

4.13 ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მესაკუთრე პირი თანხმობას „ვაცხადებ, რომ სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯიამ“ კანონმდებლობით დადგენილი წესით (1) ჩემი იდენტიფიკაციის/ეროვნული იდენტიფიკაციის (2) საბანკო მომსახურების მიღების (3) საინფორმაციო ხასიათის შეტყობინებების გამოგზავნის (4) განხორციელებული საბანკო ოპერაციების შესახებ ინფორმაციის მიწოდებისა და (5) პირდაპირი მარკეტინგის მიზნით და ამ მიზნების განსახორციელებლად საჭირო მოცულობით მიღოს სსიპ - სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს მონაცემთა ელექტრონული ბაზიდან, ბანკისთვის აუცილებელი, ჩემი პერსონალური მონაცემები".

4.14 მესაკუთრე თანახმა, რომ ბანკმა, მესაკუთრისათვის მომსახურების გაწევის ან/და საბანკო პროდუქტების შეთავაზების მიზნით, როგორც გენერალური ხელშეკრულების/წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, ისე შემდგომ, მესაკუთრის დამატებითი თანხმობის გარეშე, ნებისმიერ საკრედიტო-საინფორმაციო მონაცემთა ბაზიდან ან/და სხვა წყაროდან, მათ შორის სს „კრედიტინფო საქართველოს“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 204470740) მონაცემთა ბაზიდან მოიძიოს, მიღოს, გამოიყენოს ან სხვაგვარად დაამუშაოს მესაკუთრის შესახებ არსებული ნებისმიერი ინფორმაცია (მათ შორის პერსონალური მონაცემები და საკრედიტო ისტორიის შესახებ მონაცემები).

5. იპოთეკის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლები

5.1 იპოთეკის ხელშეკრულება შეწყვდება:

- ა) იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების სრულად შესრულებისას;
ბ) იპოთეკის საგნის მთლიანად დაღუპვისას;
გ) იპოთეკის საგნის რეალიზაციისას, ამ ხელშეკრულების შესაბამისად მასზე გადახდევინების მიქცევის შემთხვევაში;
დ) კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

5.2 იპოთეკის საგნის მესაკუთრის შეცვლა არ არის იპოთეკის შეწყვეტის საფუძველი. ამ შემთხვევაში იპოთეკის საგნის მიმართ დადგენილი ვალდებულებითი ტვირთი მიყვება იპოთეკის საგანს.

6. სხვა პირობები

6.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელ შემთხვევაში მხარეები გამოიყენებენ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის დებულებებს.

6.2 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

6.3 გენერალურ ხელშეკრულებასა და მის საფუძველზე დადებულ კონკრეტულ ხელშეკრულებაში განხორციელებული ნებისმერი ცვლილება არ წარმოადგენს წინამდებარე იპოთეკის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის საფუძველს.

6.4 „ნებისმიერი დაფა გამომდინარე ამ ხელშეკრულებიდან და მასთან დაკავშირებული აქცესორული ხელშეკრულებებიდან, დაკავშირებული მათ გაუქმებასთან, შეწყვეტასთან, ბათილობასთან, ხელშეკრულებიდან გასვლასთან და მისგან გამომდინარე ნებისმიერ შედეგთან (მათ შორის უზრუნველყოფის ღონისძიებათა გამოყენებასთან), ასევე წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული საარბიტრაჟი დათემის ნამდვილობასა და არსებობასთან დაკავშირებული საკითხები განსახილველად და საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად გადაცემა შპს „საქართველოს საარბიტრაჟო პალატას“ (საიდენტიფიკაციო N205267389), რომლის იურისდიქციას მხარეები აღიარებენ ანულირების გარეშე. აღნიშნული არბიტრაჟი საქმეს განიხილავს თავისი დებულებით დადგენილი წესით. საქმეს, მისი სირთულიდან გამომდინარე, განიხილავს არბიტრაჟი ერთი ან სამი არბიტრის შემადგენლობით. არბიტრებს ნიშნავს და მათ რაოდენობას განსაზღვრავს არბიტრაჟი. არბიტრაჟის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება სასარჩელო მოთხოვნის უზრუნველყოფის შესახებ ექვემდებარებას აღსრულებას არბიტრაჟის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე და არ საჭიროებს სასამართლოს მიერ ცნობასა და აღსრულებას.

6.5 მხარეები დამატებით იღებენ ვალდებულებას მისამართის ან/და ფაქტობრივი ადგილსამყოფელის შეცვლის შემთხვევაში აცნობონ იგი არბიტრაჟს, წინამდებარე შემთხვევაში არბიტრაჟის მიერ კორესპონდენცია გაგზავნილი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მისამართის მიხედვით და კორესპონდენცია (მათ შორის გზავნილი, გარკვეულ საარბიტრაჟო მოქმედებათა შესახებ შეტყობინება, განკარგულება, გადაწყვეტილება და ა.შ.) ჩაითვლება ჩაბარებულად (შესაბამისი თანმდევი სამართლებრივი შედეგებით).

იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უზრუნველყოფაში არსებული ქონების აუქციონზე რეალიზაციის მიზნით, მხარეები თანხმდებან, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ სპეციალისტად დაინიშნოს შპს „ემჯი ჰოლდინგი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204572284), რომლის მომსახურების ანაზღაურება განისაზღვრება მოთხოვნის 4%-ით. აღნიშნული იდენტობიდან, დაინტერესებული პირი სპეციალისტს წინასწარ უხდის აღსარებულებით მოთხოვნის 1%-ს. დარჩენილი 3%-ის გადახდება ხდება აუქციონის დამთავრებიდან 15

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს ხელშეკრულების ნიმუშს, სადაც განსაზღვრულია საკრედიტო პროდუქტით სარგებლობის ძირითადი პირობები და შესაძლებელია შეიცვალოს კონკრეტული პირის მიერ საკრედიტო პროდუქტით სარგებლობისას

კალენდარული დღის ვადაში. სპეციალისტის ანაზღაურება არ უნდა აღემატებოდეს აღსრულებული მოთხოვნის 4%-ს. აღნიშნული შეთანხმება არ ართმევს კრედიტორს უფლებას უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციის მიზნით მიმართოს სააღსრულებო ბიუროს/კერძო აღმასრულებელს“.

6.6 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ოთხ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისათვის, ერთი გადაეცემა მესაკუთრეს, ხოლო ორი – იპოთეკარს.

6.7 ბანკი უფლება აქვს შეტყობინება ან სხვა დოკუმენტი გადასცეს მესაკუთრეს ან გაუგზავნოს შეტყობინება/დოკუმენტი (კურიერის ან საფოსტო ორგანიზაციის მეშვეობით) წინამდებარე ხელშეკრულების მე-7 მუხლში მითითებულ მისამართზე ან მესაკუთრის იმ მისამართზე რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული საგენტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში/მითითებულია პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტში. შეტყობინება/დოკუმენტი შეიძლება ასევე გაგზავნილ/გადაცემულ იქნეს მე-7 მუხლში მითითებულ ტელეფონის ნომერზე მოკლე ტექსტური შეტყობინების ფორმით, ფაქსით, ელექტრონული ფოსტით ან სხვა კომუნიკაციის საშუალებით. შეტყობინება/დოკუმენტი შეიძლება ასევე გაგზავნილ/გადაცემულ იქნეს მესაკუთრის იმ ტელეფონის ნომერზე მოკლე ტექსტური შეტყობინების ფორმით, ფაქსით, ელექტრონული ფოსტით ან სხვა კომუნიკაციის საშუალებით რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგნიტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში. შეტყობინების/დოკუმენტის გაგზავნა ნებისმიერი ამ პუნქტში დათქმული ფორმით ჩაითვლება მესაკუთრისათვის შეტყობინების ჩაბარებად. შეტყობინების/დოკუმენტის გაგზავნა ბანკის სახელით ბანკის თანამშრომლის მიერ ტელეფონის ნომრიდან მოკლე ტექსტური შეტყობინების ფორმით ან ელექტრონული ფოსტით ზემოაღნიშნულ რეკვიზიტებზე ჩაითვლება მსესხებლისათვის შეტყობინების ჩაბარებად.

შეტყობინება მესაკუთრის მიერ მიღებულად/ჩაბარებულად ითვლება:

- პირადად მიწოდების შემთხვევაში - შეტყობინების ან სხვა დოკუმენტის მესაკუთრისათვის ჩაბარების დღეს.
- კურიერის ან საფოსტო ორგანიზაციის მეშვეობით შეტყობინების ან სხვა დოკუმენტის გაგზავნის შემთხვევაში - კურიერის/საფოსტო ორგანიზაციისთვის ჩაბარების დღიდან მე-5 კალენდარულ დღეს, ან მესაკუთრისათვის ჩაბარების დადასტურების თარიღის დღეს, რომელსაც უფრო ადრე ექნება ადგილი.
- ელექტრონული ფოსტის საშუალებით გაგზავნის შემთხვევაში - მესაკუთრის ელექტრონული ფოსტის სერვერიდან (მისამართიდან) ბანკის მიერ გაგზავნილი შეტყობინების მიღების შესახებ დასტურის მიღების დღეს ან გაგზავნიდან მომდევნო დღეს, რომელსაც უფრო ადრე ექნება ადგილი.
- ნებისმიერი სხვა საშუალებით გაგზავნის შემთხვევაში - გაგზავნის თარიღიდან მეორე დღეს.

ბანკის შეტყობინება ან სხვა დოკუმენტი მესაკუთრეზე მიღებულად/ჩაბარებულად ჩაითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ ბანკს შეტყობინება დაუბრუნდა გაგზავნილ მისამართზე მესაკუთრის ადგილსამყოფელის/საცხოვრებელი ადგილის არ არსებობის გამო ან მესაკუთრე უარს განაცხადებს შეტყობინების ან დოკუმენტის მიღებაზე/ჩაბარებაზე ან თავს აარიდებს მის მიღებას ან ბანკი ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით მიიღებს მესაკუთრის ელექტრონული ფოსტის მისამართის გაუქმების ან არ არსებობის შესახებ შეტყობინებას.

თუ მოხდა მე-7 მუხლში მითითებული მესაკუთრის რომელიმე რეკვიზიტის/საკონტაქტო მონაცემის შეცვლა და ამის შესახებ წერილობით არ ეცნობება ბანკს, შეტყობინება/დოკუმენტი მესაკუთრის მიერ მიღებულად/ჩაბარებულად ითვლება მითითებულ რეკვიზიტზე/საკონტაქტო მონაცემზე გაგზავნის შემთხვევაშიც.

7. მხარეთა ხელმოწერები

ბანკი	კლიენტი