იპოთეკის ხელშეკრულება

1. ხელშეკრულების მხარეები

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

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1 იპოთეკარი უფლებამოსილია იპოთეკარსა და _____(შემდგომ “მსესხებელი“) შორის ___წ დადებული საკრედიტო მომსახურებაზე _____გენერალური ხელშეკრულებითა (შემდგომ „გენერალური ხელშეკრულება“) და მის საფუძველზე დადებული კონკრეტული ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრი ვალდებულებების მსესხებლის მიერ შეუსრულებლობის ან არასათანადო 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 ოდენობას, საპროცენტო განაკვეთს, პირგასამტეხლოს ოდენობასა და დაფარვის ვადას განსაზღვრავს კონკრეტული ხელშეკრულებები.

3. იპოთეკის საგანი

3.1 გენერალური ხელშეკრულებითა და მის საფუძველზე დადებული კონკრეტული ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრი ვალდებულებების მსესხებლის 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, პირგასამტეხლო, 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 მსესხებელი 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 დაკმაყოფილების მიზნით იპოთეკის საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში, თუ იპოთეკის საგნის ღირებულება მთლიანად ვერ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდენობას, იპოთეკარის მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად არ ითვლება. ამ შემთხვევაში იპოთეკარი უფლებამოსილია დარჩენილი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს მსესხებლის საკუთრებაში არსებული ქონების ხარჯზე.

4.8 თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხა მთლიანად ვერ ფარავს იპოთეკარის მოთხოვნას, იპოთეკარი უფლებამოსილია დარჩენილი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს მსესხებლის საკუთრებაში არსებული ქონების ხარჯზე.

4.9 იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხით იფარება იპოთეკარის მოთხოვნა, მათ შორის რეალიზაციის ხარჯები, ნაშთი (არსებობის შემთხვევაში) კი მიეცემა მესაკუთრეს.

4.10 მესაკუთრე უფლებამოსილებას ანიჭებს ბანკს მესაკუთრესთან და წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ნებისმიერი ინფორმაცია (პოზიტიური ან/და ნეგატიური, ასევე პერსონალური მონაცემები) გადასცეს სს “კრედიტინფო 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 ვალდებულებებთან დაკავშირებული ინფორმაცია გამოიყენოს ვი თი ბი ჯგუფის ჯგუფური ანგარიშგების შედგენის მიზნებისათვის;

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

4.12 ბანკი უფლებამოსილია გადასცეს მესაკუთრესთან და ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ინფორმაცია მესამე პირს ბანკის მიერ მესაკუთრის მიმართ გენერალური ხელშეკრულების/კონკრეტული ხელშეკრულების საფუძველზე არსებული მოთხოვნის დათმობის მიზნით.

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

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

4.15 მესაკუთრე თანახმაა, რომ ბანკმა, მესაკუთრისთვის 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, მიიღოს, 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 შეწყდება:

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 დავა 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 საარბიტრაჟო დათქმის ნამდვილობასა და არსებობასთან დაკავშირებული საკითხები განსახილველად და საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად გადაეცემა 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 ექვემდებარება 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, წინააღმდეგ შემთხვევაში არბიტრაჟის მიერ კორესპოდენცია გაგზავნილი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მისამართის მიხედვით და კორესპოდენცია (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 თანხმდებიან, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ სპეციალისტად დაინიშნოს შპს "ემჯი ჰოლდინგი" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204572284), რომლის მომსახურების ანაზღაურება განისაზღვრება მოთხოვნის 4%-ით. აღნიშნული ოდენობიდან, დაინტერესებული პირი სპეციალისტს წინასწარ უხდის აღსასრულებელი მოთხოვნის 1%-ს. დარჩენილი 3%-ის გადახდება ხდება აუქციონის დამთავრებიდან 15 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 ბანკს 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 სააგენტოს 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 სააგენტოს 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

DRAFT