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

იპოთეკის ხელშეკრულება N

თარიღი:

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) Branch (შემდგომ „ბანკი“), წარმოდგენილი ----ს (პ/ნ N -----)მიერ.

2. *„მესაკუთრე“*– (საიდენტიფიკაციო ნომერი ------ დაბადებული ------ დაარსებული ----წ, ქ. --- მცხოვრები --- იურიდიული მისამართი: პირ. მოწ. --- პირადი # , გაცემული ---- ს მიერ) ------ - რომელსაც წარმოადგენს --- (პირადი # -----.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1 იპოთეკარი უფლებამოსილია იპოთეკარსა და ---- ს (შემდგომ „მსესხებელი“) შორის ------წ დადებული N ------- საკრედიტო ხელშეკრულებით (შემდგომ „საკრედიტო ხელშეკრულება“) 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 ხელშკრულებით.

3. იპოთეკის საგანი

3.1 საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მსესხებლის მიერ ხელშეკრულებით დადაგენილ 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 კრედიტის ძირითადი თანხა, დარიცხული საპროცენტო განაკვეთი, პირგასამტეხლო, საკომისიო, საკრედიტო ხელშეკრულებით 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 ამ ხელშეკრულებით დადგენილი იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგნის სხვა უძრავ ნივთთან გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ უძრავ ნივთზე, იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნივთზე (მათ შორის იმ ნაგებობაზე, რომელიც აღიმართება აღნაგობის უფლებით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე), იპოთეკის საგანზე დამატებულ (მიშენებულ, დაშენებულ) ნივთზე, იპოთეკით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე აღმართულ შენობა-ნაგებობებზე, იპოთეკის საგნის გადაკეთებით (მოდიფიკაციით) მიღებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნის აზომვის შედეგად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ დამატებით ფართობზე და იპოთეკის საგნის ნაყოფზე.

4. მხარეთა უფლება–მოვალეობანი

4.1 მესაკუთრე უფლებამოსილია ისარგებლოს იპოთეკით დატვირთულ უძრავი ქონებით.

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 იპოთეკით დატვირთული ქონების მდგომარეობა. მიიღოს მესაკუთრისგან იპოთეკის საგანთან დაკავშირებით ნებისმიერი ინფორმაცია.

4.6 თუ მსესხებელი ვერ შეასრულებს ან არაჯეროვნად შეასრულებს საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალებულებებს, 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;

4.12 საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევის შემთხვევაში, დავალიანების მსესხებლისაგან ამოღების მიზნებისათვის, მესაკუთრე უფლებამოსილებას ანიჭებს ბანკს მესაკუთრესთან და <u>წინამდებარე</u> ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ინფორმაცია გადასცეს მესამე პირებს;

4.13 ბანკი უფლებამოსილია გადასცეს მესაკუთრესთან და <u>წინამდებარე</u> ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებთან დაკავშირებული ინფორმაცია მესამე პირს ბანკის მიერ მესაკუთრის მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე არსებული მოთხოვნის დათმობის მიზნით.

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

4.15 ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მესაკუთრე პირი თანხმობას ვაცხადებ, რომ სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯიამ" კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩემს მიერ იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების მიზნით და ამ მიზნების განსახორციელებლად, საჭირო მოცულობით მიიღოს სსიპ - სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს მონაცემთა ელექტრონული ბაზიდან, ბანკისთვის აუცილებელი, ჩემი პერსონალური მონაცემები.

4.16 მესაკუთრე თანახმაა, რომ ბანკმა, მესაკუთრისთვის მომსახურების გაწევის ან/და საბანკო პროდუქტების შეთავაზების მიზნით, როგორც 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) იპოთეკით დატვირთული ქონების 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 ამ ხელშკრულებით გაუთვალისწინებელ შემთხვევაში მხარეები გამოიყენებენ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის დებულებებს.

6.2 ეს ხელშეკრულება ძალაში შედის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

6.3 საკრედიტო ხელშეკრულებაში განხორციელებული ნებისმერი ცვლილება არ წარმოშობს წინამდებარე იპოთეკის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის ვალდებულებას და ცვლილებაზე გავრცელდება არსებული იპოთეკა.

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.

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".

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

6.6 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

"ი პ ო თ ე კ ა რ ი"	"მ ე ს ა კ უ თ რ ე"