უძრავი ქონების მშენებლობის და ნასყიდობის შესახებ

ქ.თბილისი 01/02/2015 წელი

ერთის მხრივ **ლევან მამულაშვილი პ/ნ 01018000427** შემდგომში გამყიდველი და მეორეს მხრივ შპს **„ოიქს დეველოპმენტი“ (ს/კ 402000428)** (შემდგომში **„ინვესტორი“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის, ზურაბ ბაჩიაშვილის **(პ/ნ 20001018263)** სახით, მხარეები დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 გამყიდველი ყიდის მის საკუთრებაში არსებული ფართებს, შემდგომში ნასყიდობის საგანი, ხოლო მყიდველი ყიდულობს მას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით;

1.2 ნასყიდობის საგანას წარმოადგენს ქ.თბილისში, ბაგებში წყნეთის გზატკეცილი №36ა-ში, (საკადასტრო კოდი 01.14.08.002.013) მშენებარე შენობა №1-ში მდებარე ფართები, რომელიც წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებას. ფართები მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების **დანართი # 1**-ში, რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს;

2. ნასყიდობის ფასი და გადახდის პირობები

2.1 **დანართი #1**-ით გათვალისწინებული ნასყიდობის საგნის საერთო ღირებულება შეადგენს **118000 (ას თვრამეტი ათას)** აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად.

2.2 ანგარიშსწორება განხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების გზით;

2.3 ანგარიშსწორების დროზე მხარეები შეთანხმდებიან მოგვანებით.

3. გარანტიები და განცხადებები

3.1 გამყიდველი ადასტურებს და იძლევა გარანტიას, რომ ნასყიდობის საგანი უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლოა, მესამე პირს არ შეუძლია განაცხადოს რაიმე უფლება ნასყიდობის საგანზე

3.2 გამყიდველი ადასტურებს და იძლევა გარანტიას, რომ :

- ნასყიდობის საგანზე არ ვრცელდება რაიმე სახის შეზღუდვა, მათ შორის: ყადაღა, უპირატესი შესყიდვის უფლება, გამოსყიდვის სანივთო და ვადლებულებითი უფლებები;
- ნასყიდობის საგნის ირგვლივ არ მიმდინარეობს რაიმე სახის დავა სასამართლო/საარბიტრაჟო ან/და საგადასახადო;
- ის ნასყიდობის საგანს ფლობს მარლთზომიერად და კეთილსინდისიერად;

4. მხარეთა უფლება მოვალეობები

4.1 გამყიდველი ვალდებულია:

4.1.1. გადასცეს მყიდველს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო საგანი;

4.1.2. ჯეროვნად შეასრულოს მასზედ დაკისრებული სახელშეკრულებლო ვალდებულებები.

4.2 გამყიდველი უფლებამოსილია:

4.2.1. მოსთხოვოს მყიდველს ნასყიდობის ფასის გადახდა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობით და ვადაში;

4.2.2. მოსთხოვოს მყიდველს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების ჯეროვანი შესრულება.

4.3 მყიდველი ვალდებულია:

4.3.1. გადაიხადოს ნასყიდობის ფასი ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობით და ვადაში;

4.3.2. ჯეროვნად შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მათი ვალდებულებები.

4.4 მყიდველი უფლებემოსილა:

4.4.1 მოსთხოვოს გამყიდველს მის ხელთ არსებული სრული ინფორმაცია ნასყიდობის საგნის შესახებ;

4.4.2. მოსთხოვოს გამყიდველს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მისი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულება.

5. საკუთრების უფლების გადასვლა

5.1 ნასყიდობის საგანზე, **დანართ #1**-ში მითითებულ ფართებზე საკუთრების უფლება მყიდველზე გადადის წინამდებარე ხელშეკრულების ხელის მოწერის და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე;

5.2 იმ შემთხვევაში, თუ საკუთრების უფლების მყიდველზე გადასვლის შემდგომ აღმოჩნდება, რომ ნასყიდობის საგანი არის ნაკლის მქონე, გამყიდველი ვალდებულია მისი ხარჯებით აღმოფხვრას არსებული ნაკლი;

5.3 გამყიდველის მიერ გონივრულ ვადაში ნაკლის არ აღმოფხვრის ან ამის შეუძლებლობის შემთხვევაში, მყიველი უფლებამოსილია, ცალმხრივად უარი თქვას ხელშეკრულბაზე და მოსთხოვოს მყიდველს მისთვის გადახდილი ნასყიდობის თანხის დაუყოვნებლივ მისთვის დაბრუნება, ნასყიდობის საგნის გამყიდველისათვის დაბრუნების სანაცვლოდ, ხოლო გამყიდველი ვალდებულია დააბრუნოს იგი;

5.4 ნაკლში იგულისხმება ისეთი გარემოება, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ცნობილი არ გახლდათ მყიდველისათვის და რომ სცოდნოდა გარიგებას ამ ფორმით და შინაარსით არ დადებდა;

6. პასუხისმგებლობა

6.1 მხარემ, რომელიც დამნაშავეა წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თავისი ვალდებულებების შეუსრულებლობაში ან არაჯეროვნად შესრულებაში, მეორე მხარეს უნდა აუნაზღაუროს ამ მოქმედების შედეგად მიყენებული პირადი ზიანი;

6.2 მიუხედავად წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადისა მხარეთა ვალდებულებები და უფლებები, რომლებიც წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულებიდან ძალაშია მათ სრულ შესრულებემდე.

7. დავების გადაწყვეტის წესი

7.1 ყველა დავა ან უთანხმოება რომელიც წარმოიქმნება წინამდებარე ხელშეკრულების მიხედვით ან მასთან დაკავშირებით, გადაწყდება მოლაპარაკების გზით;

7.2 მხარეებს შორის უთანხმოებების მოლაპარაკების გზით არ გადაწყვეტის შემთხვევაში, დავას განიხილევას სასამართლო.

8. დასკვნითი დებულებები

8.1 ხელშეკრულება დადებულია 3 თანაბარი იურიდიული მნიშვნელობის ეგზემპლარად, რომელთგან ერთი გადაეცემა გამყიდველს, მეორე მყიდველს და ერთი წარედგინება შესაბამის ორგანოს აღნიშნული ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით;

8.2 თითიოეული მხარე პირადად არის პასუხისმგებლი იმ ვალდებულებების შესრულებისათვის, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მას ეკისრება;

8.3 ხელშეკრულების, რომელიმე პუნქტის ბათილობა არ იწვევს მთლიანი ხელშეკრულების ბათილობას;

8.4 ამ ხელშეკრულებაზე ვრცელდება საქართველოს კანონმდებლობა;

8.5 ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უთანხმოებებს მხარეები აწესრიგებენ ურთიერთშეთანხმების გზით;

მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი
ლევან მამულაშვილი ----------

მყიდველი
შპს „ოიქს დეველოპმენტი“
დირექტორი ზურაბ ბაჩიაშვილი ----------

დანართი # 1

წინამდებარე დანართი წარმოადგენს მხარეთა შორის არსებული 2015 წლის ---- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს, რომელშიც მოცემულია ფართების/ თითოეული ნასყიდობის საგნის მონაცემები და რეკვიზიტები.

1. <u>საცხოვრებელი და კომერციული ფართები</u>

1. საზაფხულო ფართი ექსპლოატირებული სახურავი სასარგებლო ფართით 209,1 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.502.
2. XII სართული; ბინა №44; ფართით 161,8 მ² (შემინული 74,6 მ² საზაფხულო 87,2 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.044.
3. XII სართული; ბინა №43; ფართით 136,5 მ² (შემინული 75,3 მ² საზაფხულო 61,2 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.043.
4. XI სართული; ბინა №42; ფართით 67,1 მ² (შემინული 62,7 მ² საზაფხულო 4,4 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.042.
5. XI სართული; ბინა №41; ფართით 89,8 მ² (შემინული 80,3 მ² საზაფხულო 9,5 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.041.
6. XI სართული; ბინა №40; ფართით 80,3 მ² (შემინული 66,2 მ² საზაფხულო 14,1 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.040.
7. X სართული; ბინა №38; ფართით 67,1 მ² (შემინული 62,7 მ² საზაფხულო 4,4 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.038.
8. X სართული; ბინა №36; ფართით 106,4 მ² (შემინული 92,1 მ² საზაფხულო 14,3 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.036.
9. IX სართული; ბინა №35; ფართით 67,1 მ² (შემინული 62,7 მ² საზაფხულო 4,4 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.035.
10. IX სართული; ბინა №33; ფართით 99,7 მ² (შემინული 85,6 მ² საზაფხულო 14,1 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.033.
11. IX სართული; ბინა №32; ფართით 48,8 მ² (შემინული 43,8 მ² საზაფხულო 5,0 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.032.
12. VIII სართული; ბინა №31; ფართით 67,1 მ² (შემინული 62,7 მ² საზაფხულო 4,4 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.031.
13. VIII სართული; ბინა №30; ფართით 92,8 მ² (შემინული 80,2 მ² საზაფხულო 12,6 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.030.
14. VII სართული; ბინა №26; ფართით 72,4 მ² (შემინული 64,4 მ² საზაფხულო 8,0 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.026.
15. VII სართული; ბინა №25; ფართით 75,7 მ² (შემინული 67,0 მ² საზაფხულო 8,7 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.025.
16. VII სართული; ბინა №24; ფართით 134,6 მ² (შემინული 115,5 მ² საზაფხულო 19,1 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.024.

17. VI სართული; ბინა №23; ფართით 67,1 მ² (შემინული 62,7 მ² საზაფხულო 4,4 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.023.
18. VI სართული; ბინა №22; ფართით 72,4 მ² (შემინული 64,4 მ² საზაფხულო 8,0 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.022.
19. VI სართული; ბინა №21; ფართით 75,7 მ² (შემინული 67,0 მ² საზაფხულო 8,7 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.021.
20. V სართული; ბინა №19; ფართით 67,1 მ² (შემინული 62,7 მ² საზაფხულო 4,4 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.019.
21. V სართული; ბინა №18; ფართით 87,9 მ² (შემინული 75,9 მ² საზაფხულო 12,0 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.018.
22. V სართული; ბინა №15; ფართით 48,8 მ² (შემინული 43,8 მ² საზაფხულო 5,0 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.015.
23. IV სართული; ბინა №14; ფართით 67,1 მ² (შემინული 62,7 მ² საზაფხულო 4,4 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.014.
24. IV სართული; ბინა №13; ფართით 76,8 მ² (შემინული 64,2 მ² საზაფხულო 12,6 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.013.
25. IV სართული; ბინა №12; ფართით 74,9 მ² (შემინული 66,2 მ² საზაფხულო 8,7 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.012.
26. IV სართული; ბინა №11; ფართით 94,9 მ² (შემინული 66,2 მ² საზაფხულო 28,7 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.011.
27. IV სართული; ბინა №10; ფართით 66,0 მ² (შემინული 43,8 მ² საზაფხულო 22,2 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.010.
28. III სართული; დამხმარე ფართი; ფართით 80,7 მ² (სარდაფი)- საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.501.
29. III სართული; ბინა №9; ფართით 67,1 მ² (შემინული 62,7 მ² საზაფხულო 4,4 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.009.
30. III სართული; ბინა №8; ფართით 100,7 მ² (შემინული 76,9 მ² საზაფხულო 23,8 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.008.
31. II სართული; ბინა №5; ფართით 70,6 მ² (შემინული 62,7 მ² საზაფხულო 7,9 მ²) - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.005.
32. I სართული; სარდაფი; ფართით 198,0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.02.500.
33. I სართული; კომერციული ფართი №3; ფართით 96,8 მ2 - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013.01.04.003.

2. <u>ღია ავტოსადგომები 3.30 მ ნიშნულზე:</u>

1. ავტოსადგომი №23 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.023.
2. ავტოსადგომი №22 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.022.
3. ავტოსადგომი №21 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.021.
4. ავტოსადგომი №20 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.020.

5. ავტოსადგომი №19 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.019.
6. ავტოსადგომი №18 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.018.
7. ავტოსადგომი №17 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.017.
8. ავტოსადგომი №16 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.016.
9. ავტოსადგომი №15 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.015.
10. ავტოსადგომი №14 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.014.

მიწისქვეშა ავტოსადგომები - 2,90 მ ნიშნულზე:

1. ავტოსადგომი №11 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.011.
2. ავტოსადგომი №10 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.010.
3. ავტოსადგომი №9 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.009.
4. ავტოსადგომი №8 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.008
5. ავტოსადგომი №7 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.007.
6. ავტოსადგომი №5 ფართით 18.0 მ² - საკადასტრო კოდი: 01.14.08.002.013. 01.03.005.

მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი
ლევან მამულაშვილი ----------

მყიდველი
შპს „ოიქს დეველოპმენტი“
დირექტორი ზურაბ ბაჩიაშვილი ----------

"OX DEVELOPMENT" LTD 402000428