## უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით

**ქ. თბილისი** **12 ივლისი, 2019 წ.**

ერთი მხრივ, სს „ფუდმარტი“ (ს/კ 404460187) შემდგომში “მყიდველი“, წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის მოადგილის უჩა უგულავას (პირადი # 01026006475) მიერ

და

მეორე მხრივ, შპს „აღმაშენებლის N32“ (ს/კ :402120192) შემდგომ ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „გამყიდველი“, წარმოდგენილი მისი დირექტორის, ქეთევან კაპანაძის (პირადი # 01030004212) ვმოქმედებთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილებით;

შესაბამისად, მხარეები თანხმდებიან დადონ წინამდებარე ხელშეკრულება შემდეგი პირობებით:

**1. ხელშეკრულების საგანი:**

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი yიდის, ხოლო მყიდველი ყიდულობს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, შემდეგი სარეგისტრაციო მონაცემებით: მისამართი - ქ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის 32; საკადასტრო კოდი : 01.16.05.025.004.01.513; დაუზუსტებელი ფართობი 320.00 კვ.მ სართული I, 91.86 კვ.მ) (შემდგომში ნასყიდობის საგანი).

**2. ნასყიდობის საგნის ღირებულება და გადახდის წესი**

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისათვის გამყიდველი ადასტურებს, რომ რეგისტრირებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დამატებითი ღირებულების გადამხდელ (დღგ) სუბიექტად და ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრების რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) კალენდარულ დღეში უზრუნველყოფს საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის მყიდველისათვის წარდგენას, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი უფლებამოსილია ვალდებულების შეუსრლებლობისათვის მოთხოვოს გამყიდველს მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება.

**3. საკუთრების უფლების და ვალდებულების რეგისტრაცია**

3.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება ხელმოწერის დღისთვის (ხელმოწერის დღედ განსაზღვრულია პირველ გვერდზე არსებული თარიღი) დარეგისტრირდება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდგომში - „საჯარო რეესტრი“), რომლის საფუძველზეც ერთი მხრივ, ნასყიდობის საგანზე დარეგისტრირდება მყიდველის საკუთრების უფლება, ხოლო მეორე მხრივ, ნასყიდობის საგნის საჯარო რეესტრის ამონაწერის ვალდებულებით ნაწილში დარეგისტრიდება მყიდველის ვალდებულება, რომ გამყიდველის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე ნასყიდობის საგანს არ გაასხვისებს.

**ძხარეთა უფლება-მოვალეობანი, გარანტიები და აღიარებები**

4.1. გამყიდველი ადასტურებს, აცხადებს და გარანტიას იძლევა, რომ:

4.1.1. არცერთ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს, კომერციულ ან არაკომერციულ პირს, კორპორაციას, ასოციაციას, კერძო ან საჯარო დაწესებულებას არ გააჩნია რაიმე სახის უფლება ან პრივილეგია, ან შეთანხმება "ნასყიდობის საგანთან" დაკავშირებით, რაც შეუძლებელს ან/და არაკანონიერს გახდიდა წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერას მხარეთა მიერ;

4.2. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ „ნასყიდობის საგანს" არ გააჩნია ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლი. გამონაკლისს წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკები: (იპოთეკარი სს ტერაბანკი; განცხადების რეგისტრაციის # 882016797000; თარიღი 17/11/2016; განცხადების რეგისტრაციის # 882017501510; თარიღი 17/11/2016; განცხადების რეგისტრაციის # 882017501731; თარიღი 12/06/2017;) (შემდგომში უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკები);

4.3. მყიდველი ადასტურებს და იძლევა გარანტიას, რომ მის მიერ გამოხატული ნება ნამდვილია, მას მიღებული აქვს ყველა აუცილებელი თანხმობა/ნებართვა, რაც აუცილებელია მისი მხრიდან ამ ხელშეკრულების გასაფორმებლად და რომ არ არსებობს არანაირი წინაპირობა იმისა, რომ მყიდველის მხრიდან გამოხატული ნება თავად მყიდველმა ან/და მესამე პირებმა გახადონ სადაო.

4.4. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის პირველი ეტაპით გათვალისწინებული თანხის გადახდის დღიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში „ნასყიდობის საგანი" არ გათავისუფლდება რეგისტრირებული იპოთეკებისაგან, გამყიდველი დაუყოვნებლივ, მყიდველის მიერ წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 10 დღის ვადაში დაუბრუნებს მყიდველს გადახდილ „ნასყიდობის ფასს" სრულად, გადაუხდის პირგასამტეხლოს, ლარის ოდენობით და დაიბრუნებს „ნასყიდობის საგანს". „ნასყიდობის ფასისა" და პირგასამტეხლოს გადახდა და ასევე „ნასყიდობის საგნის" გამყიდველისათვის საკუთრებაში დაბრუნება უნდა მოხდეს ერთდროულად.

4.5. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველის საკუთრებაში „ნასყიდობის საგნის" რეგისტრაციის შემდგომ „ნასყიდობის საგანზე" გამოაშკარავებულ იქნება არსებითი ნაკლი (მაგ. ნასყდობის საგნის შეუსაბამობა მიღებულ სამშენებლო ნებართვასთან), რაც მყიდველისათვის არ იყო და ვერც გახდებოდა ცნობილი წინამდებარე ხელშერულების გაფორმების დღეს და რომელიც მნიშვნელოვნად ზღუდავს მყიდველს „ნასყიდობის საგნით" სარგებლობაში, გამყიდველი დაუყოვნებლივ, მყიდველის მიერ წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 10 დღის ვადაში უზრუნველყოფს გამოაშკარავებული ვალდებულებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას მყიდველისათვის, წინააღმდეგ შემთხვევაში გამყიდველი დაუყოვნებლივ დაუბრუნებს მყიდველს გადახდილ „ნასყიდობის ფასს" სრულად, გადაუხდის პირგასამტეხლოს, ოდენობით და დაიბრუნებს „ნასყიდობის საგანს". „ნასყიდობის ფასისა" და პირგასამტეხლოს გადახდა და ასევე „ნასყიდობის საგნის" გამყიდველისათვის საკუთრებაში დაბრუნება უნდა მოხდეს ერთდროულად

4.6. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი არ გადაიხდის ნასყიდობის ფასს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით და „ნასყიდობის ფასის" გადახდის ვადაგადაცილება გადააჭარბებს 10 დღეს, გამყიდველი უფლებამოსილი იქნება ცალმხრივად მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება, მოითხოვოს ნასყიდობის საგნის დაბრუნება, ვალდებული იქნება სრულად გადაუხადოს/დაუბრუნოს მყიდველს მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის გადახდილი ნასყიდობის ფასი ასეთის არსებობის შემთხვევაში და დააკისროს მყიდველს პირგასამტეხლო ლარის ოდენობით. თუ გამყიდველს მყიდველისათვის დასაბრუნებელი ექნება მყიდველის მიერ ფაქტორბივად გადახდილი თანხა, მაშინ გამყიდველს უფლება ექნება, ამ პუნქტით განსაზღრული პირგასამტეხლო გამოქვითოს დასაბრუნებელი თანხიდან. „ნასყიდობის ფასის" დაბრუნება, პირგასამტეხლოს გადახდა და ასევე „ნასყიდობის საგნის" მყიდველის საკუთრებაში დაბრუნება უნდა მოხდეს ერთდროულად.

**გამოსყიდვის პირობა**

გამყიდველი უფლებამოსილია მყიდველისაგან გამოისყიდოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „ნასყიდობის საგანი“, წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 წლის გასვლის შემდგომ, მაგრამ არაუგვიანეს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 წლიანი პერიოდის გასვლიდან 4 თვის განმავლობაში, შემდეგი პირობების შესრულების შემთხვევაში: ა) გამყიდველი უზრუნველყოფს მყიდველისათვის „ნასყიდობის საგნის“ სრული ღირებულების

აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში დაბრუნებას/გადახდას ბ) მყიდველი უზრუნველყოფს ნასყიდობის საგანზე არსებული ყველა უფლებრივი ნაკლისგან - იპოთეკისგან ნასყიდობის საგნის გამოთავისუფლებას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ნასყიდობის საგნის სრული ღირებულების ანაზღაურებიდან არაუგვიანეს 15 (თხუთმეტი) საბანკო დღისა გ) ნასყიდობის საგნის ღირებულების სრულად ანაზღაურებისთანავე და იპოთეკისგან გამოთავისუფლებიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღისა მყიდველი უზრუნველყოფს გამყიდველისათვის ნასყიდობის საგნის გადაფორმებას/საკუთრებაში გადაცემას, ე) მყიდველსა და შპს „აღმაშენებლის N32 “ - ს შორის გაფორმდება ნასყიდობის საგნის/უძრავი ქონების (მის: თბილისი, დ. აღმაშენებლის 32; საკადასტრო კოდი : 01.16.05.025.004.01.513; დაუზუსტებელი ფართობი 320.00 კვ.მ სართული I, 91.86 კვ.მ ) ქირავნობის/საიჯარო ხელშეკრულება 5 წლიანი მოქმედების ვადით (შემდგომში საიჯარო ხელშეკრულება). საიჯარო ქირის ოდენობას განსაზღვრავენ ურთიერთშეთანხმებით. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში საიჯარო ქირა განისაზღვრება ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ, რომლის დასკვნა სავალდებულოა მხარეთა შესასრულებლად. მხარეები ვალდებულნი არიან საიჯარო ქირის თანხაზე შეთანხმდნენ ან შეუთანხმებლობის შემთხვევაში ქირის ოდენობის დადგენის მიზნით ექსპერტიზას მიმართონ არაუგვიანეს ორი და არაუადრეს სამი კალენდარული თვით ადრე ზემოხსენებული 5 წლიანი ვადის ამოწურვამდე. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ნასყიდობის საგნის გამოსასყიდად განსაზღვრული 4 თვიანი ვადა (რომელიც აითვლება 5 წლის გასვლის შემდეგ) გადაიწევს შესაბამისი ვადით.

5.2. გამოსყიდვის პირობის დადგომის შემთხვევაში მხარეები წერილობით გააფორმებენ შესაბამის („ნასყიდობის საგნის“ გამოსყიდვისა და საიჯარო ხელშეკრულება) ხელშეკრულებებს. გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის ნასყიდობის ფასის

დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების ჩათვლით) გადახდის შემდგომ, არაუგვიანეს 10 დღეში მხარეები უზრუნველყოფენ „ნასყიდობის საგნის“ გამოსყიდვისა და საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. გამოსყიდვის ღირებულების გადახდა წარმოებს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად, ნაღდი, ან უნაღდო ანგარიშსწორების გზით.

5.3. წინამდებარე მუხლით (პუნქტი 5.1.) გათვალისწინებული გამოსყიდვის ვადის პერიოდის გასვლის შემდგომ გამყიდველი კარგავს „ ნასყიდობის საგნის“ გამოსყიდვის უფლებას.

5.4. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველის მიზეზით, ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებული იპოთეკის საფუძველზე ნასყიდობის საგნის გამოსყიდვამდე წარმოიშობა ნასყიდობის საგნის იძულებითი რეალიზაციის რისკი, მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას გამყიდველს აუნაზღაუროს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ დღგ-ს გარეშე ღირებულებასა

და იძულებითი რეალიზაციის დროისათვის ნასყიდობის საგნის დღ[illegible] ღირებულებას შორის სხვაობა ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ერთჯერადი პირგასამტეხლოს სახით, იმ შემთხვევაში თუ იძულებითი რეალიზაციის დროსათვის ნასყიდობის საგნის საბაზრო ღირებულება აღემატება ნასყიდობის საგნის ღირებულებას.

**6. მხარეთა პასუხისმგებლობები**

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მხარეებს დაეკისრებათ პასუხისმგებლობა წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

[illegible]

**კიდენციალურობა**

. ნებისმიერ მხარე თანახმაა ჩათვალოს და არ გაამხილოს ან არ დართოს ნება ნებისმიერ მესამე პირს გაამხილოს ან გამოიყენოს კონფიდენციალური ინფორმაცია, რომელიც ეხება შესაბამისი მხარის ან მასთან დაკავშირებული კომპანიების ტექნოლოგიებს, ტექნიკურ პროცესებს, პროექტებს, საქმიან ურთიერთობებს ან ფინანსებს, ასევე ინფორმაცია, რომელიც ეხება შესაბამის მხარესთან დაკავშირებულ კომპანიებს, მიმწოდებლებს ან კლიენტებს.

**8. ხელშეკრულების ვადა**

8.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მირი ნაკისრი ვადებულებების სრულად შესრულებამდე.

**9. დავების გადაწყვეტა**

9.1. ნებისმიერი დავა ან უთანხმოება, რომელიც წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულებიდან ან მასთან დაკავშირებით, გადაიჭრება მხარეთა შორის მოლაპარაკების გზით.

9.2. იმ შემთხვევაში თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას 30 დღის განმავლობაში, დავას განიხილავს საქართველოს შესაბამისი იურისდიქციის სასამართლო საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად რომელიმე მხარის მიმართვის საფუძველზე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე 11 მუხლის თანახმად.

9.3. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, 2 (ორი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

**10. დასკვნითი დებულებები**

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მხარეთა სრულ შეთანხმებას და წინამდებარე ხელშეკრულებას აქვს უპირატესი ძალა ყველა მოლაპარაკებასა და შეთანხმებაზე, რომელიც წინ უსწრებს წინამდებარე ხელშეკრულებას.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება ნამდვილია თუ შესრულებული წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილია მხარეთა მიერ.

10.3 თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება არის ან გახდება ბათილი ან არაკანონიერი, ეს არ მოახდენს ზეგავლენას მთლიანად ხელშეკრულების ან მისი რომელიმე ნაწილის ნამდვილობაზე ან კანონიერებაზე. ხელშეკრულების დარჩენილი (არაბათილი) დებულებები იმოქმედებენ ბათილი დებულებების გარეშე. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ მიიღებენ ყველა ზომას, შეცვალონ ხელშეკრულების ბათილი დებულებები, რათა შენარჩუნებული იქნას ხელშეკრულების მიზანი და ერთიანობა.

**ხელმოწერები**

გამყიდველის სახელით

ქეთევან კაპანაძე

ქეთევან კაპანაძე

მყიდველის სახელით

უჩა უგულავა

უჩა უგულავა

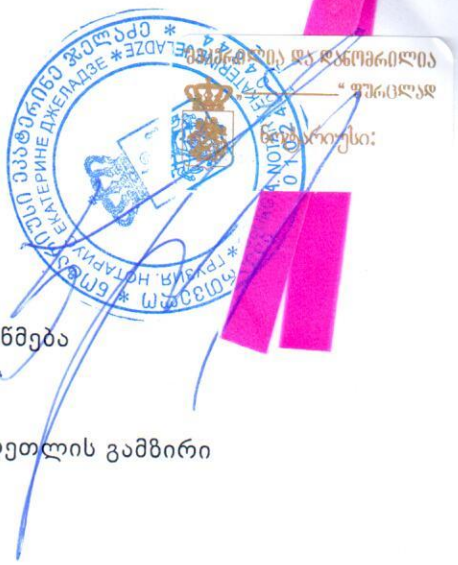
# სანოტარო აქტი

ორიათასცხრამეტი წლის თორმეტ ივლისს მე, ნოტარიუს ეკატერინე ჯელაძეს, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ა. წერეთლის გამზირი 49-51-51ა, სართული 2, მომმართეს **უჩა უგულავამ** (დაბ. 08.05.1974წ. მცხ. თბილისი, პლატონ იოსელიანის ქუჩა, N 37, ბინა 115, პირადი №01026006475) და **ქეთევან კაპანაძემ** (დაბ. 04.07.1963 წელს, მცხ. თბილისი, გ.მაზნიაშვილის ქ. N 11 პირადი №01030004212). მათ წარმოადგინეს 12.07.2019 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით და მოითხოვეს თავიანთი ხელმოწერების სინამდვილის სანოტარო წესით დამოწმება. მე შევამოწმე მათი პირადობა და ქმედუნარიანობა. ვადასტურებ, რომ ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მხარეებს განემარტათ რომ წინამდებარე აქტით მოწმდება მხოლოდ მათი ხელმოწერების ნამდვილობა, შესაბამისად ნოტარიუსს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა წინამდებარე დოკუმენტის კანონმდებლობასთან შეუსაბამობის ან დოკუმენტში ხელმომწერთა ნების არაადექვატურად ასახვის გამო. მხარეებს აგრეთვე განემარტათ იმ სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ, რაც მოჰყვება მათ მიერ არასწორი ფაქტების დადასტურებას. შემდეგ მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს თავიანთი ხელმოწერები.

გადახდილია 58.64 ლარი, მათ შორის სანოტარო საზღაური ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებისათვის 3 ეგზემპლიარად (შესრულდა 24 ხელმოწერა) 48.00 ლარი, დღგ 8.64 ლარი და სანოტარო ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრაციის საფასური 2.00 ლარი (დღგ-ს ჩათვლით), თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №507-ე დადგენილების 31-ე და 39-ე მუხლებისა, აგრეთვე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა.

ნოტარიუსი

ეკატერინე ჯელაძე



| | |
|---|---|
| სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი | N190822629 |
| სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი | 12.07.2019 წ |
| სანოტარო მოქმედების დასახელება | გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება |
| ნოტარიუსი | ეკატერინე ჯელაძე |
| სანოტარო ბიუროს მისამართი | საქართველო, ქ. თბილისი, წერეთლის გამზირი №49-51-51ა, სართული 2 |
| სანოტარო ბიუროს ტელეფონი | 2434380 |
| სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი | 94005956180319 |

---

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18