სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

71158112452713

საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

უძრავი ნივთის ნასყიდობა

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N130106519

რეგისტრაციის თარიღი

07.02.2013 წ

ნოტარიუსი: ოთარ ზოიძე
მისამართი: მარჯანიშვილის ქ. N21, IV სართული, 0102 ქ. თბილისი, საქართველო
ტელეფონი: 295-44-10

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

საქართველო

სანოტარო აქტი
უძრავი ქონების
ნასყიდობის შესახებ

ორი ათას ცამეტი წლის შვიდ თებერვალს მე, ოთარ ზოიძეს, ნოტარიუსს ქ. თბილისში, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. №21, მე-4 სართული, მომმართეს შემდეგმა სრულწლოვანმა და ქმედუნარიანმა პირებმა:

1) ბატონმა **რამინ ჟორჟოლიანმა** (დაბადებული 15.12.1964 წ. პირადი №28001005344, გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, მ. ფოცხიშვილის ქუჩა №10),

2) ბატონმა **შალვა ბებოშვილმა** (დაბადებული 19.03.1971 წ. პირადი №01008019626, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ატენის ქუჩა №17).

მე ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა.

რამინ ჟორჟოლიანმა განაცხადა, რომ არის **შპს "სანდო"**-ს (სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: 25/07/2003 წ. სახელმწიფო რეგისტრაციის №5ა\4-346, საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359858, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონში, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა 7) დირექტორი და მოქმედებს მისი სახელით.

შალვა ბებოშვილმა განაცხადა, რომ არის შპს **"მწვანე ოქრო"**-ს (სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: 23/12/2011წ. საიდენტიფიკაციო კოდი: 404923491, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ატენის ქ., №17) დირექტორი და მოქმედებს მისი სახელით.

რამინ ჟორჟოლიანმა შპს "სანდო"-ს სახელით და **შალვა ბებოშვილმა** შპს **"მწვანე ოქრო"**-ს სახელით განაცხადეს, რომ სურთ დადონ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

მათ მოითხოვეს შესაბამისი სანოტარო აქტის შედგენა და მისი მიღება (სანოტარო წესით დამოწმება) ჩემს მიერ.

მე მხარეებს განვუმარტე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების სამართლებრივი შედეგები, მათ შორის, საგადასახადო სამართლებრივი შედეგები, რის შემდეგ შემდეგ მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგზე:

„მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) **გამყიდველი:**

შპს "სანდო" (სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: 25/07/2003 წ. სახელმწიფო რეგისტრაციის №5ა\4-346, საიდენტიფიკაციო კოდი: 211359858, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონში, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა 7).

ბ) **მყიდველი:**

შპს **"მწვანე ოქრო"**-ს (სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: 23/12/2011წ. საიდენტიფიკაციო კოდი: 404923491, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ატენის ქ., №17)

2. გამყიდველს წარმოადგენს მისი დირექტორი **რამინ ჟორჟოლიანი** (დაბადებული 15.12.1964 წ. პირადი №28001005344, გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, მ. ფოცხიშვილის ქუჩა №10), რომლის უფლებამოსილების უნაკლობა დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) შპს "ჯიბსო"-ს (ამჟამინდელი "სანდო") წესდება (დამოწმებული(27.12.1995 წ., რეგისტრირებული რეესტრში: №2-1405).

ბ) ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან შპს "სანდო"-ს შესახებ (ამონაწერის მომზადების თარიღი: 05/02/2013 16:19:50).

3. შპს "სანდოს წესდების მე-15 მუხლის შესაბამისად, წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შესახებ თანხმობა განაცხადა გამყიდველის ერთადერთმა პარტნიორმა **რამინ ჟორჟოლიანმა** (დაბადებული 15.12.1964 წ. პირადი №28001005344, გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, მ. ფოცხიშვილის ქუჩა №10), რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით:

შპს "სანდო"-ს პარტნიორის გადაწყვეტილება (ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 07.02.2013 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №130106411).

4. მყიდველს წარმოადგენს მისი დირექტორი **შალვა ბებოშვილი** (დაბადებული 19.03.1971 წ. პირადი №01008019626, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ატენის ქუჩა №17) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან შპს "მწვანე ოქროს"-ს შესახებ (ამონაწერის მომზადების თარიღი: 30/01/2013 13:47:45).

ბ) შპს "მწვანე ოქროს"-ს წესდება (დამოწმებული 23.12.2011 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №294).

გ) შპს "მწვანე ოქრო"-ს პარტნიორთა კრების ოქმი (07.02.2013 წ.) (ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული 07.02.2013 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №130106296).

დ) სანოტარო აქტი სპეციალური უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ (დამოწმებული 07.02.2013 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №130106032).

5. წინამდებარე აქტში გამოყენებული შემდეგი ტერმინები აღნიშნავს:

ა) „ნასყიდობის საგანი": უძრავი ქონება, რომელსაც გამყიდველი საკუთრების უფლებით წინამდებარე აქტით დადგენილი წესითა და პირობებით საკუთრებაში გადასცემს მყიდველს.

ბ) „ნასყიდობის ფასი": ფულადი თანხა – ნასყიდობის საგნის საფასური, განკუთვნილი გამყიდველისათვის.

გ) „მხარე": გამყიდველი, ან მყიდველი (ერთ-ერთი, ან ორივე ერთად) კონტექსტის შესაბამისად.

დ) „მხარეები": მყიდველი და გამყიდველი ერთდროულად.

ე) „მესამე პირი": ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი, გარდა მხარეებისა.

6. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 2. ნასყიდობისა და განაშენიანების პირობების შესახებ

1. გამყიდველმა მყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით მიჰყიდა უძრავი ქონება - არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ხოლო მყიდველმა იყიდა ეს ქონება (მიწის ნაკვეთი), მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივნის მიმდებარედ, ტრამვაის გაუქმებული ხაზის მიმდებარედ (ნაკვეთი №10/4), საკადასტრო კოდი: №01.72.14.011.377, დაზუსტებული ფართობი: 482.00 კვ. მ.

2. მხარეები აცხადებენ, რომ:

ა) ნასყიდობის საგანს ემიჯნება გამყიდველის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომლის საკადასტრო კოდია №01.72.14.011.376 (დაზუსტებული ფართობი: 1000.00 კვ. მ.).

ბ) ნასყიდობის საგანი (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.011.377, დაზუსტებული ფართობი: 482.00 კვ. მ.) და გამყიდველის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №01.72.14.011.376 (დაზუსტებული ფართობი: 1000.00 კვ. მ.) მიღებულია მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.011.291, დაზუსტებული ფართობი: 1482.00 კვ. მ.) ორ ნაკვეთად დაყოფის შედეგად.

გ) ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებულია მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.011.291, დაზუსტებული ფართობი: 1482.00 კვ. მ.) განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება (შემდგომში წოდებული როგორც "განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება), რომელმაც ძალმოსილება ინარჩუნებს მისი გაცემის შემდეგ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.011.291, დაზუსტებული ფართობი: 1482.00 კვ. მ.) დაყოფის შედეგად მიღებული ორივე მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის საგნისა (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.011.377, დაზუსტებული ფართობი: 482.00 კვ. მ.) და გამყიდველის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №01.72.14.011.376 (დაზუსტებული ფართობი: 1000.00 კვ. მ.) მიმართ.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებული ფაქტები დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის №882013033907 - 30/01/2013 11:34:24, ამონაწერის მომზადების თარიღი: 31/01/2013 11:58:38, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №01.72.14.011.377 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 18.12.12) (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 18.12.12).

ბ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის №892012155974 - 18/12/2012 14:02:37, ამონაწერის მომზადების თარიღი: 20/12/2012 18:38:19, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.72.14.011.376 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 20.12.12).

გ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის №882011390513 - 12/08/2011 12:28:57, ამონაწერის მომზადების თარიღი: 18/08/2011 15:22:34, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.72.14.011.291 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 18.08.11).

დ) გადაწყვეტილება №483183 (მიღებული 20.12.2012 წ. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ).

ე) გადაწყვეტილება №479594 (მიღებული 20.12.2012 წ. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ).

4. ამ მუხლის მე3 პუნქტში მითითებული გარემოებებისა და იმის გამო, რომ ნასყიდობის საგნის განაშენიანება გავლენას მოახდენს გამყიდველის საკუთრებაში დარჩენილ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №01.72.14.011.376, დაზუსტებული ფართობი: 1000.00 კვ. მ.) განაშენიანების პირობებზე, გამყიდველი დაინტერესებულია ნასყიდობის საგნის განაშენიანების პირობებით. მყიდველი აღიარებს გამყიდველის ამ ინტერესის კანონიერებასა და სამართლიანობას.

5. ამ მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებიდან გამომდინარე, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობის საგნის განაშენიანებისას მყიდველი დაიცავს ამ მუხლის მომდევნო პუნქტებით დადგენილ პირობებს.

6. მყიდველი/მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.011.377, დაზუსტებული ფართობი: 482.00 კვ. მ.) მესაკუთრე ვალდებულია, არ დაარღვიოს განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალებით დადგენილი პარამეტრები; ნასყიდობის საგანზე მოშენების კოეფიციენტი არ უნდა აღემატებოდეს 0.7-ს. ამ პირობების დარღვევის შემთხვევაში მყიდველი/მიწის ნაკვეთის ((საკადასტრო კოდი: №01.72.14.011.377, დაზუსტებული ფართობი: 482.00 კვ. მ.) ვალდებულია, თავისი ხარჯით აღადგინოს დარღვეული პირობა და გამყიდველს აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი/ზარალი.

7. გამყიდველს უფლება აქვს, თავის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №01.72.14.011.376, დაზუსტებული ფართობი: 1000.00 კვ. მ.) განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების ფარგლებში თავისი შეხედულებისამებრ ააშენოს შენობა-ნაგებობა და

თავისი შეხედულებისამებრ განსაზღვროს მისი ყველა პარამეტრი/მახასიათებელი (მათ შორის, ფანჯრების განთავსება, შენობა-ნაგებობის სიმაღლე და სხვა). შესაბამისად, მყიდველი/მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.011.377, დაზუსტებული ფართობი: 482.00 კვ. მ.) მესაკუთრე წინასწარ აცხადებს თანხმობას ამის შესახებ, წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოხატული ეს თანხმობა ითვლება ჯეროვნად გაცხადებულ თანხმობად (რომელიც არის წინამდებარე ხელშეკრულების დადების არსებითი პირობა) და გამყიდველი აღარ საჭიროებს დამატებითი თანხმობის მიღებას.

8. მყიდველს/მიწის ნაკვეთის ((საკადასტრო კოდი: №01.72.14.011.377, დაზუსტებული ფართობი: 482.00 კვ. მ.) მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნასყიდობის საგანზე აშენებულ შენობა-ნაგებობას ფანჯრები გაუკეთოს გამყიდველის/მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №01.72.14.011.376, დაზუსტებული ფართობი: 1000.00 კვ. მ.) მესაკუთრის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №01.72.14.011.376, დაზუსტებული ფართობი: 1000.00 კვ. მ.) მხარეს და ეს გარემოება აღარ საჭიროებს გამყიდველის/მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №01.72.14.011.376, დაზუსტებული ფართობი: 1000.00 კვ. მ.) მესაკუთრის დამატებით თანხმობას – წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოხატული ეს თანხმობა ითვლება ჯეროვნად გაცხადებულ თანხმობად, რომელიც არის წინამდებარე ხელშეკრულების დადების არსებითი პირობა).

9. მხარეები ერთობლივად შექმნიან განაშენიანებისათვის საჭირო საკომუნიკაციო სისტემას (დენი, გაზი, წყალი, კანალიზაცია), თითოეული მათგანი გადაიხდის ამ სისტემის შექმნისა და ექსპლუატაციისათვის (გამართულ მდგომარეობაში ყოფნისათვის) საჭირო ხარჯებს; ამასთანავე, თითოეული მხარე იქნება დამოუკიდებელი/ინდივიდუალური აბონენტი და, აქედან გამომდინარე, შესაბამისი მომსახურების/საქონლის (დენი, წყალი, გაზი, ნარჩენების გატანა...) საფასურს გადაიხდის მეორე მხარისაგან დამოუკიდებლად.

მუხლი 3. ვალდებულებისა და უფლებების რეგისტრაციის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის მე-6-8 პუნქტებით დადგენილი უფლებები და ვალდებულებები დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში და ეს უფლებები და ვალდებულებები ამ მუხლის მომდევნო პუნქტით დადგენილი ვადით მიჰყვება მიწის ნაკვეთს და, შესაბამისად, ამ ვადაში ეს უფლებები და ვალდებულებები ძალმოსილი იქნება მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა შეცვლის მიუხედავად.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება შემდეგი ვალდებულებები და უფლებები:

1) მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.011.377, დაზუსტებული ფართობი: 482.00 კვ. მ.) დაკავშირებით:

ა) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ვალდებულია, არ დაარღვიოს განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალებით დადგენილი პარამეტრები; ნასყიდობის საგანზე მოშენების კოეფიციენტი არ უნდა აღემატებოდეს 0.7-ს. ეს ვალდებულება ძალმოსილია განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების ვადის მანძილზე (20.12.2017 წლამდე). შესაბამისად, ეს ვალდებულება ქარწყლდება ამ ვადის გასვლისთანავე და იგი საჯარო რეესტრიდან ამოიშლება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის განცხადების საფუძველზე. საჯარო რეესტრიდან ამ ვალდებულების ამოშლა არ საჭიროებს მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.011.376) მესაკუთრის თანხმობას.

ბ) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს უფლება აქვს, მიწის ნაკვეთზე აშენებულ შენობა-ნაგებობას გაუკეთოს ფანჯრები მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №01.72.14.011.376) მხარეს და ეს უფლება არ საჭიროებს მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი №01.72.14.011.376) მესაკუთრის დამატებით თანხმობას. ეს უფლება მოქმედებს განუსაზღვრელი ვადის მანძილზე.

2) მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი №01.72.14.011.376, დაზუსტებული ფართობი: 1000.00 კვ. მ.) დაკავშირებით:

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს უფლება აქვს, თავის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №01.72.14.011.376, დაზუსტებული ფართობი: 1000.00 კვ. მ.) განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების ფარგლებში თავისი შეხედულებისამებრ ააშენოს

შენობა-ნაგებობა და თავისი შეხედულებისამებრ განსაზღვროს მისი ყველა პარამეტრი/მახასიათებელი (მათ შორის, ფანჯრების განთავსება, შენობა-ნაგებობის სიმაღლე და სხვა). მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.011.377, დაზუსტებული ფართობი: 482.00 კვ. მ.) მესაკუთრეს ხელშეკრულებით გაცხადებული აქვს თანხმობა ამის შესახებ და არ არსებობს დამატებითი თანხმობის მიღების საჭიროება. ეს უფლება მოქმედებს განუსაზღვრელი ვადის მანძილზე.

მუხლი 4. ნასყიდობის ფასისა და მისი გადახდის წესის შესახებ

1. მხარეთა განცხადებით, ნასყიდობის საგანი გაიყიდა **121000.00 (ას ოცდაერთი ათასი) აშშ დოლარის** ექვივალენტ ლარად. ანგარიშსწორება მოხდება ეროვნული ვალუტით გადახდის დღისათვის მოქმედი იმ კურსით, რაც დადგენილი იქნება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ.

2. მყიდველი ვალდებულია, გამყიდველს ნასყიდობის ფასი სრულად გადაუხადოს ნასყიდობის საგნის მყიდველის საკუთრებად რეგისტრაციიდან **სამ საბანკო დღეში.** ამ ვადის დარღვევის შემთხვევაში მყიდველს ეკისრება საურავი - 0.10% ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. ამასთანავე, მყიდველი ვალდებულია, ნასყიდობის საგნის თავის საკუთრებად რეგისტრაცია უზრუნველყოს წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან მეორე დღესვე. ამ ვადების დარღვევის შემთხვევაში გამყიდველს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლა, ნასყიდობის საგნის დაბრუნება და იძულებითი აღსრულების პროცესი დაიწყოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

3. იმ შემთხვევაში, თუ ნასყიდობის საგანზე დარეგისტრირდება ისეთი ვალდებულება/შეზღუდვა/ყადაღა, რომელიც დაკავშირებულია მესამე პირის მიმართ გამყიდველის ნებისმიერ ვალდებულებასთან დაკავშირებით, მყიდველს უფლება აქვს, შეაჩეროს ნასყიდობის ფასის გადახდა ამ ვალდებულების/შეზღუდვის/ყადაღის გაუქმებამდე. ეს უფლება არ არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ ნასყიდობის საგანზე ვალდებულების/შეზღუდვის/ყადაღის წარმოშობა დაკავშირებული იქნება მესამე პირების მიმართ მყიდველის ვალდებულებასთან.

4. მყიდველი აცხადებს, რომ ნასყიდობის ფასის გადახდას აფინანსებს სს "პროკრედიტ ბანკი", რის დამადასტურებელ დოკუმენტს მყიდველი გამყიდველს წარუდგენს 08.02.2013 წელს.

5. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილ ვადაში მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის გადაუხდელობა და/ან ნასყიდობის საგნის მყიდველის საკუთრებად აღურიცხაობა წარმოშობს წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლის საფუძველს. ამ შემთხვევაში გამყიდველს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლა (გაუქმება). თუ გამყიდველი არ მოითხოვს წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლას (გაუქმებას), მას უფლება აქვს, მიმართოს იძულებითი გადახდევინების ზომებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სხვა წესით. გამყიდველს ყველა შემთხვევაში რჩება მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება.

მუხლი 5. ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების გადასვლის შესახებ

1. ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრება წარმოიშობა **ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე - წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე. ამასთანავე, ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ საჭიროებს ნასყიდობის ფასის სრული ან ნაწილობრივი გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენას საჯარო რეესტრისათვის.**

2. საჯარო რეესტრში **არ ჩაიწერება** ინფორმაცია ნასყიდობის ფასის გადახდის ვალდებულების არსებობის შესახებ. ამასთანავე, **ჩაიწერება წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლითა და მე-4 მუხლით დადგენილი ვალდებულებები.**

მუხლი 6. ნასყიდობის საგანზე გარიგების დადების წესის შესახებ

1. მყიდველს უფლება აქვს, ნასყიდობის საგანი დატვირთოს სს "პროკრედიტ ბანკის" მიმართ მყიდველის ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად. შესაბამისად, მყიდველს ეკრძალება ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებული სხვა ნებისმიერი გარიგების დადება, გარდა მითითებული იპოთეკისა, გამყიდველის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე.

2. ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული იპოთეკის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი შეზღუდვა ქარწყლდება რაიმე დამატებითი აქტის შედგენის გარეშე.

მუხლი 7. ნასყიდობის საგნის გადაცემის შესახებ

1. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველს ნასყიდობის საგანი გადასცეს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისთანავე.

2. გამყიდველი ვალდებულია, ნასყიდობის საგნის გადაცემასთან ერთად მყიდველს გადასცეს ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან (მათი არსებობის შემთხვევაში).

მუხლი 8. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია შემდეგი დოკუმენტით:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის №882013033907 - 30/01/2013 11:34:24, ამონაწერის მომზადების თარიღი: 31/01/2013 11:58:38, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №01.72.14.011.377 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 18.12.12).

2. გამყიდველის განცხადებით,

ა) ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული იპოთეკით, საგადასახადო იპოთეკითა და სხვა ვალდებულებებით, გარდა ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული ვალდებულებისა, ნასყიდობის საგანი არ არის ყადაღადადებული, ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, იგი გაცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს გამყიდველის უფლებებსა და ნასყიდობის საგნის სამართლებრივ მდგომარეობას.

3. გამყიდველი აცხადებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის შეცვლილი ნასყიდობის საგნის სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში.

მუხლი 9. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აღსრულების შესახებ

1. ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე - რომელიმე მხარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში **ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინების ვადადამდგარი მოთხოვნის, ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ ვალდებულების შესრულება** მოხდება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. მხარეები იღებენ ვალდებულებას, ნასყიდობის ძირითად ხელშეკრულებაშიც გაითვალისწინონ აღსრულება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

2. მხარეები ადასტურებენ, რომ მათ ნოტარიუსისაგან მიიღეს ჯეროვანი განმარტება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის სამართლებრივი ინსტიტუტის (მისი არსისა და ძირითადი პრინციპების) შესახებ და მათთვის ცნობილია ის ფაქტი, რომ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი შეცვლის სასამართლოს სააღსრულებო ფურცელს; შესაბამისად, უფლებამოსილ მხარეს უფლება ექნება, სასამართლოსადმი მიმართვისა და სასამართლო საქმისწარმოების გარეშე მიმართოს ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით, მიიღოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი და მეორე მხარის მიმართ მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ამასთანავე, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გარეშე, ხოლო სააღსრულებო ფურცლის გასაჩივრება არ აჩერებს სააღსრულებო ფურცლის მოქმედებას.

3. ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს უფლებამოსილი პირის წერილობითი განცხადების საფუძველზე. განცხადებას უნდა დაერთოს სანოტარო დოკუმენტი, რომლის საფუძველზედაც განმცხადებელი ითხოვს სააღსრულებო ფურცლის გაცემას. განცხადება სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესახებ უნდა შეიცავდეს:

ა) ნოტარიუსის ვინაობას, რომელსაც ის მიმართავს განცხადებით;

ბ) მხარეების და მათი წარმომადგენლების ვინაობას/სახელწოდებებს;

გ) მოვალის შეუსრულებელი ძირითადი და დამატებითი ვალდებულებების მოცულობის შესახებ;

დ) მითითებას იმის შესახებ, რომ შეუსრულებელი მოთხოვნა, რომლის აღსასრულებლადაც უნდა გაიცეს სააღსრულებო ფურცელი, არ არის დამოკიდებული განმცხადებლის მიერ რაიმე საპასუხო (სანაცვლო) ვალდებულების შესრულებაზე, ან რომ მან ასეთი ვალდებულება უკვე შეასრულა;

ე) განმცხადებლის ხელმოწერას.

მუხლი 10. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა: მან გამყიდველმა კეთილსინდისიერებით მყიდველს სრულად გააცნო ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა.

2. გამყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დამალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

3. მყიდველმა დაადასტურა, რომ ნასყიდობის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია – მან იხილა ეს მდგომარეობა და თანახმაა, იყიდოს იგი ისეთი სახით, რა სახითაც ნასყიდობის საგანი არსებობს ხელშეკრულება-აქტის მიღების (სანოტარო წესით დამოწმების) დღისათვის.

4. მყიდველმა განაცხადა, რომ ნასყიდობის საგანი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იგი ყიდულობს ნასყიდობის საგანს.

5. მხარეებმა განაცხადეს, რომ ნასყიდობის ფასზე შეთანხმება მოხდა ნასყიდობის საგნის მდგომარეობის გათვალისწინებით და ნასყიდობის საგანს აქვს დათქმული თვისებები.

მუხლი 11. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

1. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგები წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით.

მუხლი 12. ფორს-მაჟორის შესახებ

1. მხარეთა პასუხისმგებლობას გამორიცხავს ფორს-მაჟორული გარემოებებით გამოწვეული ვალდებულებების შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულება. ფორს-მაჟორულ გარემოებად

ითვლება ომი, სტიქიური უბედურება, მეტეოროლოგიური პირობები, ხანძარი, მასობრივი არეულობა, რომელიც ზღუდავს ან აბრკოლებს ვალდებულებათა შესრულებას, აგრეთვე ხელისუფლების მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტები, რომლებიც ზღუდავს ან აბრკოლებს ვალდებულებათა შესრულებას.

2. თუ ფორს-მაჟორულ გარემოებებს აქვთ დროებითი ხასიათი, მათზე მითითება დაიშვება მხოლოდ იმ პერიოდში, როცა ისინი გავლენას ახდენდნენ მხარეთა ვალდებულებების შესრულებაზე. შესაბამისად, ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობა არის ვალდებულებათა შესრულების გადადების და არა გაუქმების საფუძველი.

3. თითოეული მხარე ვალდებულია ფორს-მაჟორული გარემოებების შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს.

4. მხარეებს უფლება აქვთ, ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო ურთიერთშეთანხმებით გადასინჯონ ამ ხელშეკრულების პირობები.

მუხლი 13. ხარჯების, აქტის ძალმოსილებისა და დანართების შესახებ

1. ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ მყიდველის რეგისტრაციისა და სანოტარო ხარჯებს იხდის მყიდველი.

2. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა ხუთ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. ხელშეკრულების ერთი ეგზემპლარი შეინახება ნოტარიუსის სანოტარო ბიუროში, დანარჩენი ეგზემპლარები გადაეცემა მხარეებს.

3. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა გადაწყდება სასამართლო წესით.

4. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს თან ერთვის დანართი შემდეგი დოკუმენტები:

ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის №882013033907 - 30/01/2013 11:34:24, ამონაწერის მომზადების თარიღი: 31/01/2013 11:58:38, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო №01.72.14.011.377 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 18.12.12).

ბ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის №892012155974 - 18/12/2012 14:02:37, ამონაწერის მომზადების თარიღი: 20/12/2012 18:38:19, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.72.14.011.376 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 20.12.12).

გ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის №882011390513 - 12/08/2011 12:28:57, ამონაწერის მომზადების თარიღი: 18/08/2011 15:22:34, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.72.14.011.291 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 18.08.11).

დ) ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან შპს "შუვანე ოქროს"-ს შესახებ (ამონაწერის მომზადების თარიღი: 30/01/2013 13:47:45).

ე) ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან შპს "სანდო"-ს შესახებ (ამონაწერის მომზადების თარიღი: 05/02/2013 16:19:50).

ვ) გადაწყვეტილება №483183 (მიღებული 20.12.2012 წ. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ).

ზ) გადაწყვეტილება №479594 (მიღებული 20.12.2012 წ. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ).

5. წინამდებარე ხელშეკრულების იმ ეგზემპლარს, რომელიც ინახება სანოტარო არქივში, თან ერთვის დანართი შემდეგი დოკუმენტები:

ა) შპს "ჯიბსო"-ს (ამჟამინდელი "სანდო") წესდება (დამოწმებული(27.12.1995 წ., რეგისტრირებული რეესტრში: №2-1405).

ბ) შპს "შუვანე ოქროს"-ს წესდება (დამოწმებული 23.12.2011 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №294).

ბ) შპს "შუანე ოქრო"-ს პარტნიორთა კრების ოქმი (07.02.2013 წ.) (ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული 07.02.2013 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში №130106296).

გ) შპს "სანდრო"-ს პარტნიორის გადაწყვეტილება (ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 07.02.2013 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №130106401).

2. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალმოსილებას იძენს სანოტარო წესით დამოწმების მომენტიდან."

დამატება:

წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული დოკუმენტი – სანოტარო აქტი საჯარო ვალდებულების მინიჭების შესახებ (დამოწმებული 07.02.2013 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №130106032) – ინახება ოთარ ზოიძის სანოტარო ბიუროში.

სანოტარო მომსახურების **ხარჯები** (თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების (29.12.2011 წ.) 23, 39 მუხლებისა) (გარიგების ღირებულება – 123000.00$=200436.00):

ა) ნოტარიუსის საზღაური: 563.37 ლარი

ბ) სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური: 2,00 ლარი;

სულ: 565.37 ლარი;

წინამდებარე აქტი მე, ნოტარიუსმა წავუკითხე მხარეებს. მათ წაიკითხეს აქტი, განიხილეს, რომ იწონებენ მას და ჩემი თანდასწრებით ხელი მოაწერეს წინამდებარე აქტს.

ყოველივე ზემოთქმულს ვამოწმებ ჩემი ხელმოწერითა და ბეჭდის დასმით.

ა) გამყიდველი:
შპს "სანდრო"
(დირექტორი რამინ ჟორჟოლიანი) რამინ ჟორჟოლიანი

ბ) მყიდველი:
შპს "შუანე ოქრო"
(დირექტორი შალვა ბებოშვილი)