ნასყიდობის ხელშეკრულება

ნასყიდობის წინამდებარე ხელშეკრულება (შემდგომში "ხელშეკრულება") დადებულია ორი ათას ცხრამეტი წლის 25 სექტემბერს შემდეგ მხარეებს შორის:

ერთი მხრივ, გამყიდველი:

შპს „ბარამბო 2011" (საიდენტიფიკაციო ნომერი 404885184), შემდგომში „გამყიდველი" წარმოდგენილი დირექტორის ლევან ტაბუცაძის (პირადი ნომერი 01003019537) მიერ

და

მეორე მხრივ, მყიდველი: შპს „სმართფილდ დიველოფმენთ", საიდენტიფიკაციო ნომერი: 400273280, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, ხიზაბავრის ქ., N 24, კომერციული ფართი N 2- შემდგომში "მყიდველი" წარმოდგენილი დირექტორის გიგა ხვინგიას (პირადი ნომერი 60002003913) მიერ

ხელშეკრულებაში გამყიდველი და მყიდველი ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც "მხარეები", ხოლო ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე".

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საფუძველზე, გამყიდველი ყიდის, ხოლო მყიდველი ყიდულობს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ შემდეგი მახასიათებლების მქონე უძრავ ნივთს: მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #01.12.12.001.109, მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ვახტანგ ნინუა #3, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 525.00 კვ.მ; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: #1 (შემდგომში „უძრავი ნივთი"). ყოველგვარი გაურკვევლობის გამოსარიცხად მხარეები ვაზუსტებთ, რომ უძრავი ნივთი აგრეთვე მოიცავს ამ მუხლში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არსებულ ყველა/ნებისმიერ რკინის კონსტრუქციას ან/და ყველა/ნებისმიერ არსებით შემადგენელ ნაწილს(გარდა სამაცივრე საწყობის და კომპრესორ-დანადგარების).

მუხლი 2. უძრავი ნივთის ნივთობრივი და უფლებრივი მდგომარეობა

2.1. უძრავი ნივთი დატვირთულია პირველი რიგის იპოთეკით სს „კორ სტანდარტ ბანკის" (204546045) სასარგებლოდ (საფუძველი: #KSB.0266062.001/01 იპოთეკის ხელშეკრულების (რეესტრის ნომერი #140200181, დამოწმების თარიღი 06.03.2014წ., ნოტარიუსი ნ. ხოფერია) საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია). ამასთან, გამყიდველი აცხადებს, რომ დავალიანება, რომელიც საკმარისია და საჭიროა აღნიშნული იპოთეკის გასაუქმებლად, შეადგენს 108 000 (ას რვა ათასი) აშშ დოლარს;

2.2. უძრავი ნივთი დატვირთულია საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკით (102019312098 20/08/2019, საფუძველი: შეტყობინება #0943261, 20.08.2019, შემოსავლების სამსახური). გამყიდველის განცხადებით, საგადასახადო ვალდებულების მოცულობა, რომელიც საფუძვლად დაედო აღნიშნულ საგადასახადო გირავნობას/იპოთეკას, შეადგენს 35 283.80 (ოცდათხუთმეტი ათას ორას

ოთხმოცდასამი ლარი და ოთხმოცი თეთრი) ლარს. ამასთან, იგი აგრეთვე აცხადებს, რომ საგადასახადო მოთხოვნა მათი მხრიდან გასაჩივრებულია და ამჟამად მიმდინარეობს დავის განხილვა.

2.3. გამყიდველი აცხადებს, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს მის ინდივიდუალურ საკუთრებას და მას რაიმე უფლებრივი ნაკლი, გარდა ხელშეკრულების 2.1. და 2.2. მუხლებში აღნიშნული იპოთეკისა და საგადასახადო ვალდებულებისა, არ გააჩნია. იგი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ უძრავ ნივთზე სანივთო თუ ვალდებულებითი უფლების მოპოვების მოთხოვნით, აგრეთვე მას არ ადევს ყადაღა. გამყიდველი აგრეთვე ადასტურებს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრება მოპოვებული აქვს კანონიერი გზით.

2.4. გამყიდველი ვალდებულია, უზრუნველყოფს 2.2. მუხლში მითითებული საგადასახადო ვალდებულების გაუქმების რეგისტრაცია არაუგვიანეს მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის საბოლოო ნაწილის გადახდამდე პერიოდში.

2.5. ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის მყიდველმა შეისწავლა უძრავი ნივთის ნივთობრივი მდგომარეობა და ადასტურებს, რომ უძრავი ნივთი მყიდველთან შეთანხმებული ხარისხისაა. ეს მდგომარეობა უნდა შენარჩუნდეს მყიდველისათვის უძრავი ნივთის მფლობელობაში გადაცემამდე.

მუხლი 3. უძრავი ნივთის ღირებულება (ნასყიდობის ფასი), ანგარიშსწორების წესი და ვადა

3.1. მხარეთა შეთანხმებით, უძრავი ნივთის ღირებულება (შემდგომში „ნასყიდობის ფასი“) შეადგენს 210 040 (ორას ათი ათას ორმოცი) აშშ დოლარს დღგ-ის ჩათვლით.

3.2. მყიდველი გადაუხდის გამყიდველს ნასყიდობის ფასს ნაწილ-ნაწილ, არანაკლებ შემდეგი ოდენობით და შემდეგ ვადებში:

3.2.1. ნასყიდობის ფასიდან 32 040 (ოცდათორმეტი ათას ორმოცი) აშშ დოლარს, რაც წარმოადგენს ნასყიდობის ფასში შემავალ დღგ-ის თანხას (შემდგომში „ნასყიდობის ფასის პირველი ნაწილი“), მყიდველი გადაუხდის გამყიდველს უძრავ ნივთზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს მეორე სამუშაო დღისა, თუ უძრავ ნივთს არ ექნება რაიმე უფლებრივი ნაკლი. უფლებრივი ნაკლის არსებობის შემთხვევაში, მყიდველის ვალდებულება ნასყიდობის ფასის პირველი ნაწილის გადახდაზე გადავადდება აღნიშნული ნაკლის გამყიდველის მიერ გამოსწორების ხანგრძლივობით და მყიდველის მიმართ ყოველგვარი სანქციის/პასუხისმგებლობის გავრცელების გარეშე. აღნიშნული 3.2.1 მუხლის მიზნებისთვის ნაკლად არ განიხილება და ამდენად, ნასყიდობის ფასის პირველი ნაწილის გადახდის გადავადების უფლებას არ წარმოშობს ხელშეკრულების 2.1 და 2.2. მუხლებით გათვალისწინებული იპოთეკა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა.

3.2.2. ნასყიდობის ფასიდან 130 000 (ას ოცდაათი ათასი) აშშ დოლარს (შემდგომში „ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილი“) მყიდველი გადაუხდის გამყიდველს უძრავ ნივთზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, ხელშეკრულების დადებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) თვისა, თუ უძრავ ნივთს არ ექნება რაიმე ისეთი უფლებრივი ნაკლი, რომელიც რეგისტრირებული იქნება საჯარო რეესტრში. უფლებრივი ნაკლის არსებობის შემთხვევაში, მყიდველის ვალდებულება ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილის გადახდაზე გადავადდება აღნიშნული ნაკლის გამყიდველის მიერ გამოსწორების ხანგრძლივობით და მყიდველის მიმართ ყოველგვარი სანქციის/პასუხისმგებლობის გავრცელების გარეშე. აღნიშნული 3.2.2. მუხლის მიზნებისთვის ნაკლად არ განიხილება და ამდენად, ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილის სრულად გადავადების უფლებას არ წარმოშობს ხელშეკრულების 2.1 და 2.2. მუხლებით

გათვალისწინებული იპოთეკა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა. ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილის გამყიდველისათვის გადახდის ვალდებულების შესრულების დროისათვის უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იქნება ხელშეკრულების 2.1. მუხლით გათვალისწინებული იპოთეკა, მყიდველი ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილს გადაუხდის გამყიდველს ორ ტრანშად და შემდეგნაირად:

ა) ხელშეკრულების დადებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) თვისა მყიდველი ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილიდან 108 000 (ას რვა ათასი) აშშ დოლარს გადაიხდის საბანკო ანგარიშზე ხელშეკრულების 2.1. მუხლში მითითებულ პირველი რიგის იპოთეკარის მიმართ გამყიდველის დავალიანების დაფარვის და იპოთეკის გაუქმების მიზნით. იმ შემთხვევაში, თუ ამ ქვეპუნქტის შესაბამისი მოცულობით გადახდილი თანხა საკმარისი არ იქნება იპოთეკის გასაუქმებლად, გამყიდველი ვალდებულია, თავად უზრუნველყოს იპოთეკის გასაუქმებლად საჭირო ქმედებების განხორციელება. წინააღმდეგ შემთხვევაში, აღნიშნული ჩაითვლება ნაკლად და მყიდველის ვალდებულება ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილის დარჩენილი მოცულობის გადახდაზე გადავადდება აღნიშნული ნაკლის გამყიდველის მიერ გამოსწორების ხანგრძლივობით და მყიდველის მიმართ ყოველგვარი სანქციის/პასუხისმგებლობის გავრცელების გარეშე. ამასთან, ამოქმედდება ხელშეკრულების 8.4. მუხლი. ამასთან, გამყიდველი ვალდებულია მყიდველის მიერ აღნიშნული თანხის გადახდამდე ერთი სამუშაო დღით ადრე, უზრუნველყოს მყიდველისათვის ცნობის წარდგენა, საბანკო ანგარიშზე რაიმე ფორმის უფლებრივი შეზღუდვის (ინკასო, ყადაღა, საგადასახადო გირავნობა / იპოთეკა და სხვა) არარსებობის შესახებ, ამასთან, ამ მუხლის მიზნებისთვის უფლებრივ ნაკლად არ ჩაითვლება ხელშეკრულების 2.1 მუხლში მითითებული იპოთეკა. აღნიშნული ცნობის წარდგენამდე ან/და ასეთი დავალიანების არსებობამდე მყიდველის მიერ ამ პუნქტით გათვალისწინებული თანხის გადახდის ვალდებულება, გადავადდება აღნიშნული ნაკლის გამყიდველის მიერ გამოსწორების ხანგრძლივობით და მყიდველის მიმართ ყოველგვარი სანქციის/პასუხისმგებლობის გავრცელების გარეშე.

ბ) იპოთეკარის დავალიანების ხელშეკრულების 3.2.2. მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად დაფარვის შედეგად ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილიდან დარჩენილ თანხას 22 000 (ოცდაორი ათასი) აშშ დოლარს მყიდველი გადაუხდის გამყიდველს არაუგვიანეს ხელშეკრულების 2.1. მუხლში აღნიშნული იპოთეკის გაუქმებიდან მეორე სამუშაო დღისა.

3.2.3. ნასყიდობის ფასის დარჩენილ ნაწილს 48 000 (ორმოცდარვა ათასი) აშშ დოლარს (ხელშეკრულებაში მოხსენიებულია ტერმინით „ნასყიდობის ფასის საბოლოო ნაწილი“) მყიდველი გადაუხდის გამყიდველს ხელშეკრულების დადებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) თვისა, თუ უძრავ ნივთს არ ექნება რაიმე უფლებრივი ნაკლი. უფლებრივი ნაკლის არსებობის შემთხვევაში, მყიდველის ვალდებულება ნასყიდობის ფასის საბოლოო ნაწილის გადახდაზე, გადავადდება აღნიშნული ნაკლის გამყიდველის მიერ გამოსწორების ხანგრძლივობით და მყიდველის მიმართ ყოველგვარი სანქციის/პასუხისმგებლობის გავრცელების გარეშე. თუ უძრავ ნივთზე არსებული ნაკლი დაკავშირებული იქნება ხელშეკრულების 2.2. მუხლით გათვალისწინებულ საგადასახადო გირავნობასთან/იპოთეკასთან, მყიდველი უფლებამოსილი იქნება, აღნიშნული ნაკლი თავად გამოასწოროს იმგვარად, რომ ნასყიდობის ფასის საბოლოო ნაწილიდან ამ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის გასაუქმებლად საჭირო თანხის გადახდა განახორციელოს შემოსავლების სამსახურში/შესაბამის კომპეტენტურ ორგანოში, ხოლო საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის გასაუქმებლად გადახდილი თანხის გამოკლებით დარჩენილი ნასყიდობის ფასის საბოლოო ნაწილი კი მყიდველმა უნდა გადაუხადოს უშუალოდ გამყიდველს. ამასთან, მყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის ფასის საბოლოო ნაწილი დაფაროს ვადაზე ადრე, ხოლო იმ

შემთხვევაში თუ ნასყიდობის საბოლოო ნაწილის დაფარვამდე ნასყიდობის საგანზე იქნება ხელშეკრულების 2.2. მუხლით გათვალისწინებულ საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, მყიდველი უფლებამოსილი იქნება ნასყიდობის ფასის საბოლოო ნაწილიდან ამ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის გასაუქმებლად საჭირო თანხის გადახდა განახორციელოს შემოსავლების სამსახურში/შესაბამის კომპეტენტურ ორგანოში, ხოლო საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის გასაუქმებლად გადახდილი თანხის გამოკლებით დარჩენილი ნასყიდობის ფასის საბოლოო ნაწილი გადაუხადოს უშუალოდ გამყიდველს.

3.3. მხარეები შევთანხმდით, რომ ნასყიდობის ფასს/მის რომელიმე ნაწილს პროცენტი არ დაერიცხება.

3.4. ნასყიდობის ფასის თითოეული ნაწილის გადახდა განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორებით, საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ქართული ლარის აშშ დოლართან მიმართებაში დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით. **გადახდა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე (ხელშეკრულებაში მოხსენიებულია ტერმინით „საბანკო ანგარიში") თანხის შეტანის/გადარიცხვის გზით: GE33KS0000000360206522.**

მუხლი 4. საბანკო გარანტია

4.1. მყიდველი ვალდებულია, ხელშეკრულების 3.2.3. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების (ნასყიდობის ფასის საბოლო ნაწილის გადახდის) უზრუნველსაყოფად გამყიდველს წარუდგინოს სს „თიბისი ბანკის" მიერ გაცემული 48 000 (ორმოცდარვა ათასი) აშშ დოლარის ოდენობის საბანკო გარანტია, რომლის მოქმედების ვადა სულ მცირე 5 (ხუთი) სამუშაო დღით უნდა აღემატებოდეს ხელშეკრულების დადებიდან 10 თვიან პერიოდს (შემდგომში „საბანკო გარანტია"). საბანკო გარანტია უნდა იყოს უპირობო, გამოუთხოვადი, მისი ტექსტი უნდა იყოს შეთანხმებული გამყიდველთან.

4.2. საბანკო გარანტიის წარდგენის ვალდებულება მყიდველმა უნდა შეასრულოს არაუგვიანეს ხელშეკრულების 3.2.2. მუხლის „ა" ქვეპუნქტის შესაბამისად იპოთეკარის მიმართ არსებული დავალიანების დაფარვის შედეგად ხელშეკრულების 2.1. მუხლში აღნიშნული იპოთეკის გაუქმებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) სამუშაო დღისა.

4.3. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი ვერ უზრუნველყოფს ნასყიდობის ფასის საბოლოო ნაწილის გადახდის ვალდებებულების სრულად შესრულებას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით, გამყიდველი უფლებამოსილია, ნასყიდობის ფასის საბოლოო ნაწილის ფარგლებში კუთვნილი თანხა მიიღოს სს „თიბისი ბანკიდან" საბანკო გარანტიის შესაბამისად. ასეთ შემთხვევაში, გამყიდველს აღარ ექნება მყიდველის მიმართ ნასყიდობის ფასის საბოლოოდარჩენილი ნაწილის მოთხოვნის უფლება.

მუხლი 5. საკუთრების უფლების წარმოშობა

5.1. მხარეები შევთანხმდით, რომ უძრავ ნივთზე მყიდველის საკუთრების უფლება წარმოიშობა ნასყიდობის ფასის გადახდამდე, საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების რეგისტრაციის საფუძველზე.

5.2. ნასყიდობის ფასის პირველი ნაწილის, აგრეთვე ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილის სრულად გადახდამდე და გამყიდველის სასარგებლოდ საბანკო გარანტიის გაცემამდე მყიდველის საკუთრების უფლება იქნება შეზღუდული იმგვარად, რომ მყიდველს გამყიდველის თანხმობის გარეშე არ ექნება უძრავი ნივთის გასხვისების ან/და უფლებრივად დატვირთვის უფლება, გარდა საბანკო გარანტიის უზრუნველსაყოფად უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვისა (შემდგომში

„შეზღუდვა“). შეზღუდვის რეგისტრაცია განხორციელდება მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პარალელურად.

5.3. ყოველგვარი გაურკვევლობის გამოსარიცხად და მეტი სიცხადისთვის, მხარეები კიდევ ერთხელ განვმარტავთ, რომ შეზღუდვა გულისხმობს გამყიდველის თანხმობის გარეშე უძრავი ნივთის მხოლოდ გასხვისების ან/და უფლებრივად დატვირთვის უფლების შეზღუდვას (გარდა საბანკო გარანტიასთან დაკავშირებით სს „თიბისი ბანკის“ სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვისა). შესაბამისად, მყიდველს **მხოლოდ გამყიდველის თანხმობით** აქვს უფლება, გაასხვისოს ან/და სხვაგვარად დატვირთოს უფლებრივად უძრავი ნივთი/მისი ნაწილი, ხოლო სხვა ნებისმიერი ქმედება, რომელიც დაკავშირებული არ იქნება უძრავი ნივთის/მისი ნაწილის გასხვისებასთან ან/და უფლებრივად დატვირთვასთან, **არ საჭიროებს გამყიდველის წინასწარ თანხმობას/ნებართვას, თუ შემდგომ მოწონებას. გამყიდველის წინასწარ თანხმობას/ნებართვას, თუ შემდგომ მოწონებას საჭიროებს აგრეთვე საბანკო გარანტიასთან დაკავშირებით სს „თიბისი ბანკის“ სასარგებლოდ უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვა.** ამდენად, მყიდველი უფლებამოსილია, ნებისმიერი ქმედება, რომელიც გულისხმობს საბანკო გარანტიის უზრუნველსაყოფად სს „თიბისი ბანკის“ სასარგებლოდ უძრავ ნივთზე იპოთეკის რეგისტრაციას ან/და დაკავშირებულია აღნიშნულთან, აგრეთვე ნებისმიერი ქმედება, რომელიც არ უკავშირდება უძრავი ნივთის გასხვისებას ან/და უფლებრივად დატვირთვას, განახორციელოს ნებისმიერ დროს და დამოუკიდებლად, მათ შორის, მყიდველს უფლება აქვს, დამოუკიდებლად, გამყიდველის თანხმობის გარეშე, განახორციელოს უძრავ ნივთზე/მის ნაწილზე მშენებლობის საწარმოებლად საჭირო ნებისმიერი ქმედება, მათ შორის, გრგ-ის გეგმარებითი დავალების თუ გრგ-ის დამტკიცებისათვის საჭირო ნებისმიერი ქმედება, პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის აღება, სამშენებლო დოკუმენტაციის მიღება/შეცვლა, აგრეთვე უძრავ ნივთ(ებ)ზე/მის ნაწილზე მშენებარე/აშენებული შენობ(ებ)ის ე.წ. „განშლა“/მისი ცვლილება.

5.4. გამყიდველი ვალდებულია არაუგვიანეს ხელშეკრულების დადებიდან 2 კვირის განმავლობაში გადასცეს უძრავი ნივთი მყიდველს. ამასთან, უძრავი ნივთის მყიდველის მფლობელობაში გადაცემამდე უძრავი ნივთის შემთხვევით დაღუპვის ან/და დაზიანების რისკი რჩება გამყიდველზე.

5.5. უძრავ ნივთზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ მყიდველს უფლება აქვს, ჩაენაცვლოს უძრავ ნივთზე ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლის ან/და დასუფთავების მომსახურების რეგისტრირებულ აბონენტს.

მუხლი 6. შეზღუდვის გაუქმება

6.1. შეზღუდვა სრულად გაუქმდება მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის პირველი ნაწილის და ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილის სრულად გადახდის, აგრეთვე სს „თიბისი ბანკის“ მიერ საბანკო გარანტიის გაცემის საფუძველზე. შესაბამისად, მყიდველი უფლებამოსილია, მის მიერ ნასყიდობის ფასის პირველი ნაწილის და ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილის სრულად გადახდიდან, აგრეთვე სს „თიბისი ბანკის“ მიერ საბანკო გარანტიის გაცემიდან ნებისმიერ დროს ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს, წარუდგინოს ნასყიდობის ფასის პირველი ნაწილის და ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილის სრულად გადახდის, აგრეთვე საბანკო გარანტიის გაცემის დამადასტურებელი დოკუმენტ(ებ)ი (მაგალითად, სს „თიბისი ბანკის“ მიერ გაცემული ცნობა) და მოითხოვოს შეზღუდვის გაუქმება. თავის მხრივ, საჯარო რეესტრი ვალდებულია, წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე, რომლითაც დასტურდება მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასის პირველი ნაწილის და ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილის გადახდა, აგრეთვე სს „თიბისი ბანკის“ მიერ საბანკო გარანტიის გაცემა, განახორციელოს შეზღუდვის სრულად გაუქმება.

მუხლი 7. რეგისტრაციის გაუქმება

7.1. იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე მყიდველის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღისა მყიდველს გადახდილი არ ექნება ნასყიდობის ფასის პირველი ნაწილი სრულად, გამყიდველი უფლებამოსილია, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, აგრეთვე მოითხოვოს ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმება. აღნიშნული რეგისტრაციის გასაუქმებლად გამყიდველი უფლებამოსილია, მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის გასვლიდან ნებისმიერ დროს მიმართოს საჯარო რეესტრს რეგისტრაციის გაუქმების და შესაბამისად, უძრავ ნივთზე გამყიდველის შეუზღუდავი საკუთრების უფლების აღდგენის მოთხოვნით, რისთვისაც საჯარო რეესტრს უნდა წარუდგინოს მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის პირველი ნაწილის გადახდის ვალდებულების დარღვევის დამადასტურებელი დოკუმენტი 7.3. მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

7.2. იმ შემთხვევაში, თუ არაუგვიანეს 2019 წლის 25 ნოემბრისა მყიდველს გამყიდველის მიმართ შესრულებული არ ექნება ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილის სრულად გადახდის ან/და საბანკო გარანტიის წარდგენის ვალდებულება, გამყიდველი უფლებამოსილია, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, აგრეთვე მოითხოვოს ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმება. აღნიშნული რეგისტრაციის გასაუქმებლად გამყიდველი უფლებამოსილია, 2019 წლის 25 ნოემბრის დადგომიდან ნებისმიერ დროს მიმართოს საჯარო რეესტრს რეგისტრაციის გაუქმების და შესაბამისად, უძრავ ნივთზე გამყიდველის შეუზღუდავი საკუთრების უფლების აღდგენის მოთხოვნით, რისთვისაც საჯარო რეესტრს უნდა წარუდგინოს მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილის გადახდის ვალდებულების ან/და საბანკო გარანტიის წარდგენის ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

7.3. მხარეები შევთანხმდით, რომ რეგისტრაციის გაუქმების მიზნებისთვის მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის პირველი ნაწილის ან/და ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილის გადახდის ვალდებულების ან/და საბანკო გარანტიის წარდგენის ვალდებულების შეუსრულებლობა უნდა დასტურდებოდეს ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტით:

ა) ამონაწერით საბანკო ანგარიშიდან ან ბანკის ცნობით (რომლითაც უნდა დასტურდებოდეს, რომ საბანკო ანგარიშზე 7.1 მუხლით გათვალისწინებულ ვადაში არ არის ჩარიცხული(შეტანილი)/სრულად არ არის ჩარიცხული(შეტანილი) ნასყიდობის ფასის პირველი ნაწილი ან/და 7.2. მუხლით გათვალისწინებულ ვადაში არ არის ჩარიცხული(შეტანილი)/სრულად არ არის ჩარიცხული(შეტანილი) ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილი);

ბ) ცნობით სს „თიბისი ბანკიდან“ (რომლითაც უნდა დასტურდებოდეს, რომ 2019 წლის 25 ნოემბრის მდგომარეობით სს „თიბისი ბანკის“ მიერ არ გაცემულა საბანკო გარანტია).

7.4. საჯარო რეესტრი ვალდებულია, გამყიდველის ცალმხრივი განცხადების და ხელშეკრულების 7.3. მუხლის „ა“ ან „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტის წარდგენის საფუძველზე, გააუქმოს ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული საკუთრების რეგისტრაცია და შეზღუდვის რეგისტრაცია და საკუთრების უფლება დაარეგისტრიროს გამყიდველის სახელზე.

7.5. მყიდველი ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით ეთანხმება გამყიდველის ამ მუხლით განსაზღვრულ უფლებამოსილებას.

7.6. გამყიდველს არ ექნება ამ მუხლით განსაზღვრული უფლებამოსილება იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს გადახდილი ექნება ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილიდან თანხა ხელშეკრულების 3.2.2. მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მაგრამ უძრავ ნივთზე გაუქმებული არ იქნება

ხელშეკრულების 2.1 გათვალისწინებული იპოთეკა ან/და მყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასის შესაბამისი ნაწილის გადახდის ვადაგადაცილება გამოწვეული იქნება უძრავ ნივთის უფლებრივი ნაკლით, რომელიც გამყიდველის ბრალით არ არის გამოწვეული, თუ აღნიშნული ნაკლი საჯარო რეესტრში იქნება რეგისტრირებული.

მუხლი 8. პასუხისმგებლობა

8.1. თითოეული მხარე პასუხისმგებელია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების კეთილსინდისიერად, სრულად და ჯეროვნად შესრულებაზე. ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მხარეები პასუხს აგებენ ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესით.

8.2. გამყიდველი ვალდებულია ითანამშრომლოს მყიდველთან და მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რათა მოხდეს ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში სწორი და დროული რეგისტრაცია. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების სარეგისტრაციოდ საჭირო გახდება გამყიდველის მხრიდან რაიმე ქმედების განხორციელება, გამყიდველი აგრეთვე ვალდებული იქნება, დაუყოვნებლივ განახორციელოს შესაბამისი ქმედება. გამყიდველის მიერ აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მას, მყიდველის მოთხოვნის საფუძველზე, დაეკისრება პირგასამტეხლო მყიდველის სასარგებლოდ ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის ნასყიდობის ფასის 0,01%-ის (ნოლი მთელი ერთი მეასედი პროცენტი) ოდენობით.

8.3. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფუძვლით შეზღუდვის გასაუქმებლად საჭირო გახდება გამყიდველის მხრიდან რაიმე ქმედების განხორციელება, გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველის მოთხოვნის შესაბამისად და მყიდველის მიერ განსაზღვრულ ვადაში განახორციელოს მასზე დამოკიდებული ყველა საჭირო და საკმარისი ქმედება. გამყიდველის მიერ აღნიშნული ვალდებულების (შეზღუდვის გაუქმება) არასრულად/არაჯეროვნად შესრულების/შეუსრულებლობის შემთხვევაში, გამყიდველს, მყიდველის მოთხოვნის საფუძველზე, დაეკისრება მყიდველისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება, აგრეთვე პირგასამტეხლო მყიდველის სასარგებლოდ ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის ნასყიდობის ფასის 0,01%-ის (ნოლი მთელი ერთი მეასედი პროცენტი) ოდენობით.

8.4. თუ უძრავი ნივთი იქნება რაიმე უფლებრივი ნაკლის მქონე, რომელიც მყიდველის ბრალით არ არის გამოწვეული გამყიდველი მოვალეა, დაუყოვნებლივ გამოასწოროს აღნიშნული ნაკლი. გამყიდველი აგრეთვე მოვალეა, ყოველმხრივ შეუწყოს ხელი მყიდველს, რათა განხორციელდეს უძრავ ნივთზე ხელშეკრულების 2.1. მუხლით განსაზღვრული იპოთეკის დროული გაუქმება. თუ აღმოჩნდება, რომ იპოთეკის გაუქმებას ხელი ეშლება ნებისმიერი იმ მიზეზით, რომელიც მყიდველის ბრალით არ არის გამოწვეული გამყიდველი ვალდებულია, დაუყოვნებლივ უზრუნველყოს იპოთეკის გაუქმება. გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლო, ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის ნასყიდობის ფასის 0,01%-ის (ნოლი მთელი ერთი მეასედი პროცენტი) ოდენობით. იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკის გაუქმება/უფლებრივი ნაკლის გამოსწორება ყოვნდება 2 (ორი) კვირაზე მეტი ვადით, მყიდველი უფლებამოსილია, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე. ასეთ შემთხვევაში, უნდა აღდგეს ხელშეკრულების დადებამდე არსებული მდგომარეობა, შესაბამისად, მყიდველს სრულად უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ ხელშეკრულებაზე უარის თქმამდე გამყიდველისათვის გადახდილი ნასყიდობის ფასი. ამავე დროს გამყიდველმა მყიდველს სრულად უნდა აუნაზღაუროს ის ზიანი, რომელიც მას მიადგა ხელშეკრულებიდან გასვლის (ხელშეკრულებაზე უარის) გამო (ხელშეკრულების დადების გამო გაწეული ხარჯის, საჯარო რეესტრის საფასურის, ხელშეკრულების დადებასთან დაკავშირებით გაწეული სხვა ნებისმიერი ხარჯი), რის შემდეგაც საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე დაუბრუნდება გამყიდველს.