ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **18 იანვარი, 2019 წ.**

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, (შემდგომში, „გამყიდველი“) წარმოდგენილი იურიდიული დეპარტამენტის სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურის მთავარი სპეციალისტის სალომე მესხიას (პ/ნ 01005030011) სახით, მოქმედი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ თავმჯდომარის მიერ 2018 წლის 31 დეკემბერს გაცემული №4/71295 მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე და ფარგლებში და

შპს „ჯი-ეს ჯგუფი“ (ს/ნ 404887280) (შემდგომში, „მყიდველი“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის, შოთა ლებანიძის (პ/ნ 01006015537) მიერ,

შემდგომში, „გამყიდველი“ და „მყიდველი“ ინდივიდუალურად მოიხსენიება როგორც „მხარე“, ხოლო ერთობლივად როგორც „მხარეები“,

„სახელმწიფო ქონების შესახებ” საქართველოს კანონის, „სახელმწიფო ქონების განკარგვისას და სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 10 თებერვლის №1-1/172 ბრძანების, „ქალაქ თბილისში, იუმაშევის ქუჩა №11-ის მიმდებარედ არსებული 4148.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული №1-№3 შენობა - ნაგებობების ელექტრონული აუქციონის (პირობებიანი) ფორმით პრივატიზების შესახებ“ სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2018 წლის 26 ნოემბრის №1/1-2617 ბრძანებისა და სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 11 დეკემბერს გამართულ №946 ელექტრონულ აუქციონში გამარჯვების დადასტურების (№2018112766440), საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდეგში, „ხელშეკრულება“).

მუხლი 1. დეფინიციები

ბრძანება - „ქალაქ თბილისში, იუმაშევის ქუჩა №11-ის მიმდებარედ არსებული 4148.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული №1-№3 შენობა - ნაგებობების ელექტრონული აუქციონის (პირობებიანი) ფორმით პრივატიზების შესახებ“ სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2018 წლის 26 ნოემბრის №1/1-2617 ბრძანება.

ელექტრონული აუქციონის დასრულების თარიღი - 2018 წლის 11 დეკემბერი როდესაც მყიდველმა გაიმარჯვა „ბრძანების“ საფუძველზე გამოცხადებულ №946 ელექტრონულ აუქციონში.

ქონება - ქალაქ თბილისში, იუმაშევის ქუჩა №11-ის მიმდებარედ არსებული 4148.00კვ.მ არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული №1-№3 შენობა - ნაგებობები (საკადასტრო კოდი №01.19.15.001.097).

საპრივატიზებო თანხა - თანხა, რომელიც შედგება საპრივატიზებო შემოსულობის და „გამყიდველის“ ანაზღაურებისგან და რომლის სრული ოდენობაა 372 000 (სამას სამოცდათორმეტი ათასი) ლარი.

საჯარო რეესტრი - სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო“.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. „გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს „ქონებაზე“ საკუთრების უფლებას „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების პირობით.

2.2. „მყიდველისათვის“ ცნობილია, რომ:

ა) „ქონებაზე“ განთავსებული მოძრავი ნივთები არ წარმოადგენს პრივატიზების საგანს;

ბ) „ქონება“ ასაფრენ-დასაფრენი ზოლის 13R ზღურბლიდან დაშორიებულია დაახლოებით 2040 მეტრით, ხვდება თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის დაბრკოლებებისაგან შემზღუდველი შიდა ჰორიზონტალური ზედაპირის გავრცელების ფარგლებში და მასზე დასაშვებია ისეთი შენობა-ნაგებობების განთავსება/აშენება, რომელთა აბსოლუტური სიმაღლე ზღვის საშუალო დონიდან არ აღემატება +524.7 მეტრს.

მუხლი 3. საპრივატიზებო თანხა და მისი გადახდის წესი

3.1. „მყიდველი” ვალდებულია გადაიხადოს „საპრივატიზებო თანხა“, ელექტრონული აუქციონის დასრულებიდან 45 კალენდარული დღის ვადაში;

3.2. „მყიდველმა'' „საპრივატიზებო თანხის“ გადახდა უნდა განახორციელოს უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, შემდეგ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით:

სალარე ანგარიში:
ანგარიშის დასახელება (მიმღები): სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო”
ანგარიშის ნომერი: GE50BG0000000655067100 / ანგარიშის ვალუტა: ლარი
მიმღები ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი”; მიმღები ბანკის კოდი: №BAGAGE22

3.3. „ხელშეკრულების“ 3.2. მუხლში მითითებული საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტების ცვლილების შემთხვევაში, „გამყიდველი“ წერილობით აცნობებს „მყიდველს”.

3.4. „მყიდველმა“ „საპრივატიზებო თანხის“ გადახდისას უნდა მიუთითოს წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი №1-ით გათვალისწინებული ერთ-ერთი რეკვიზიტი იმგვარად, რომ გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის მეშვეობით დგინდებოდეს თანხის გადახდის მიზნობრიობა.

3.5. „მყიდველის” მიერ გადახდილი „ბე“-ს თანხა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ითვლება საბოლოო ანგარიშსწორებისას.

3.6. „საპრივატიზებო თანხა“ „მყიდველის“ მიერ გადახდილად მიიჩნევა შესაბამის საბანკო ანგარიშზე ასახვის მომენტიდან.

მუხლი 4. „მხარეთა“ უფლება-მოვალეობები

4.1. „მყიდველი“ ვალდებულია:

4.1.1. პირადად ან მესამე პირის მეშვეობით „ხელშეკრულების“ გაფორმებიდან არაუმეტეს 24 (ოცდაოთხი) თვის ვადაში, „ქონებაზე“ ან მის ნაწილზე უზრუნველყოს არანაკლებ 880 000 (რვაას ოთხმოცი ათასი) ლარის (დამატებული ღირებულების გადასახადის გათვალისწინების გარეშე) ინვესტიციის განხორციელება;

4.1.2. „ხელშეკრულების“ 4.1.1. მუხლით დადგენილი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით, აღნიშნული ვალდებულების შესრულების ვადის ამოწურვიდან არაუგვიანეს 45 (ორმოცდახუთი) კალენდარული დღისა „გამყიდველს“ წარუდგინოს „ხელშეკრულების“ 5.5. მუხლით განსაზღვრული შესაბამისი აუდიტორული დასკვნა;

4.1.3. დაიცვას „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებები და „გამყიდველის” მოთხოვნისთანავე, მაგრამ არაუგვიანეს ასეთი მოთხოვნის მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა, „გამყიდველს” წარუდგინოს ინფორმაცია „ხელშეკრულებით” ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მდგომარეობის შესახებ;

4.1.4. დაფაროს „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებებისა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის, აგრეთვე, „ხელშეკრულების” გაფორმებასთან დაკავშირებული სხვა ხარჯ(ებ)ი.

4.2. „გამყიდველი” ვალდებულია, „მყიდველის” მიერ „ხელშეკრულებით” გათვალისწინებული შესაბამისი ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში, 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში წერილობით დაადასტუროს ვალდებულების სრულად ან მისი ნაწილის შესრულების მიღება, რაც „საჯარო რეესტრში” შესაბამისი ვალდებულების მოხსნის ან მასში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველია.

მუხლი 5. „ხელშეკრულების” განსაკუთრებული პირობები

5.1. „მყიდველს” „ქონებაზე” საკუთრების უფლება გადაეცემა „ხელშეკრულების“ „საჯარო რეესტრში” რეგისტრაციის მომენტიდან, ამასთან, „ქონებაზე” საკუთრების უფლება „მყიდველს” გადაეცემა „ხელშეკრულებით” ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით.

5.2. „ქონებაზე“ საკუთრების ულებასთან ერთად „საჯარო რეესტრში“ რეგისტრირდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები, მათ შორის საპრივატიზებო თანხის გადახდის ვალდებულება.

5.3. „მყიდველს“ „ქონება“ მფლობელობაში გადაეცემა საკუთრების უფლების „საჯარო რეესტრში“ რეგისტრაციის მომენტიდან.

5.4. „ხელშეკრულებით” ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებულად ითვლება „გამყიდველის” მიერ მათი შესრულების წერილობით ან ელექტრონულად დადასტურების მომენტიდან. ამასთან, ელექტრონულად შესაძლებელია დადასტურდეს მხოლოდ „ხელშეკრულების“ 3.1. მუხლში მითითებული ვალდებულების შესრულება.

5.5. „ხელშეკრულების“ 4.1.1 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებ(ებ)ის შესრულების დადასტურება განხორციელდება შესაბამისი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე, რომელიც უნდა შეიცავდეს რწმუნებას შესაბამისი ვალდებულების შესრულების თაობაზე და გაცემული უნდა იყოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-7 პუნქტით განსაზღვრული აუდიტორული ფირმის მიერ.

5.6. „მყიდველის” მიერ „ხელშეკრულებით” განსაზღვრული „საპრივატიზებო თანხის“ გადახდის შემდეგ, „ხელშეკრულების” მოქმედების პერიოდში „მყიდველის” მიერ „ქონების” გასხვისების შემთხვევაში, „მყიდველი” ვალდებულია, „ქონება” ახალ მესაკუთრეზე გაასხვისოს იმავე პირობებით, რაც გათვალისწინებული იყო „ხელშეკრულებით“. ახალი მესაკუთრე სრულად ჩაენაცვლება „მყიდველს“ „ხელშეკრულებაში“. „ქონების” გასხვისების შესახებ წერილობით უნდა ეცნობოს „გამყიდველს”. ამასთან, ამ მუხლის მიზნებისთვის, „ქონების“ გასხვისებამდე ახალი მესაკუთრის მიერ „გამყიდველს“ უნდა წარედგინოს შესაბამისი საბანკო გარანტია და გამოუთხოვადი თანხმობა „ხელშეკრულებაში“ „მყიდველის“ ჩანაცვლებისა და ვალდებულებების სრულად კისრების თაობაზე.

5.7. „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული „საპრივატიზებო თანხის“ გადახდის შემდეგ, „ხელშეკრულების“ მოქმედების პერიოდში „მყიდველის“ მიერ „ქონების“ ნაწილის გასხვისების შემთხვევაში, „მყიდველი“ ვალდებულია „ქონების“ ნაწილი ახალ მესაკუთრეზე გაასხვისოს იმავე პირობებით, რაც გათვალისწინებულია „ხელშეკრულებით“. ამასთან, ახალი მესაკუთრე „მყიდველთან” ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის. „ქონების“ ნაწილის გასხვისების შესახებ წერილობით უნდა ეცნობოს „გამყიდველს“.

5.8. „მყიდველი“ უფლებამოსილია, „გამყიდველის“ წერილობითი თანხმობის არსებობის შემთხვევაში, საპრივატიზებო პირობების შესრულების მიზნით, იპოთეკით დატვირთოს

„ქონება“. ამასთან, „ქონების“ იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში იპოთეკარის მიმართ იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის გამო იპოთეკით დატვირთული ქონების იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლისას ან „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით ან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით რეალიზაციისას (მიუხედავად ასეთი რეალიზაციის ფორმისა) ახალ და ყოველ შემდგომ მესაკუთრეზე სრულად გადადის „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული „მყიდველის“ ვალდებულებები.

5.9. „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული საპრივატიზებო თანხის გადახდამდე, „მყიდველს“ არ აქვს უფლება „ქონება“ განკარგოს, გასცეს სარგებლობის უფლებით ან სხვაგვარად დატვირთოს „ხელშეკრულების“ 5.8. მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა.

5.10. „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული საპრივატიზებო თანხის გადახდის შემდეგ, „ხელშეკრულების“ მოქმედების პერიოდში „მყიდველს“ უფლება არ აქვს „გამყიდველთან“ შეთანხმების გარეშე „ქონება“ გასცეს სარგებლობაში ან სხვაგვარად დატვირთოს.

5.11. „მყიდველი“ არ თავისუფლდება „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული შესაბამისი პასუხისმგებლობისაგან „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი შესაბამისი ვალდებულებების შესასრულებლად გამოყენებული მესამე პირ(ებ)ის იმ ქმედებ(ებ)ისათვის, რამაც გამოიწვია აღნიშნული ვალდებულებების დარღვევა.

მუხლი 6. საბანკო გარანტია

6.1. „მყიდველის“ მიერ წარმოდგენილი სს „პროკრედიტ ბანკის“ მიერ 2018 წლის 28 დეკემბერს გაცემული (№1704668) საბანკო გარანტია (სააგენტოში რეგისტრაციის №134211/ფ, 31.12.2018წ) უზრუნველყოფს „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 3.1 და 4.1.1 მუხლებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულებას (მათ შორის, ვალდებულებ(ებ)ის შეუსრულებლობისათვის „ხელშერულების“ საფუძველზე დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდას).

6.2. „მყიდველმა“ საბანკო გარანტიის თანხის ოდენობის შემცირების შემთხვევაში 1 (ერთი) თვის ვადაში უნდა შეავსოს იგი მის სრულ ოდენობამდე.

6.3. „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად, „გამყიდველის“ მხრიდან, ხელშეკრულების 7.7 მუხლის შესაბამისად, „ხელშეკრულების“ მოშლის შემთხვევაში, საბანკო გარანტიის თანხა სრულად ირიცხება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

მუხლი 7. „მხარეთა” პასუხისმგებლობა და „ხელშეკრულების” შეწყვეტა

7.1. „ხელშეკრულებით” ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, „მყიდველი” იღებს გაფრთხილებას წერილობითი სახით, სადაც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა, პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულების შესახებ და საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები, რომელზეც პირგასამტეხლოს თანხა უნდა იქნას გადახდილი.

7.2. „ხელშეკრულების“ 3.1. მუხლით განსაზღვრული საპრივატიზებო თანხის გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, „მყიდველს“ ეკისრება პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

7.3. „ხელშეკრულების” 4.1.1. მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, „მყიდველს“ ეკისრება პირგასამტეხლო დარჩენილი განსახორციელებელი ინვესტიციის 0.1%-ის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

7.4. „ხელშეკრულების” 4.1.2. მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, „მყიდველს“ ეკისრება პირგასამტეხლო 50 ლარის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

7.5. „ხელშეკრულების“ 4.1.3. მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების თითოეულ ჯერზე შეუსრულებლობის შემთხვევაში „მყიდველს“ ეკისრება პირგასამტეხლო, 500 ლარის ოდენობით.

7.6. „ხელშეკრულების” 6.2. მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, „მყიდველს“ ეკისრება პირგასამტეხლო საბანკო გარანტიის შესავსები თანხის 0.1%-ის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

7.7. „მყიდველის” მიერ „ხელშეკრულებით” გათვალისწინებული ვალდებულებების განმეორებით (დამატებით ვადაში) შეუსრულებლობის და/ან დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობის შემთხვევაში „გამყიდველს” უფლება აქვს ცალმხრივად მოშალოს „ხელშეკრულება”. ასეთ შემთხვევაში, „ქონება” ბრუნდება სახელმწიფო საკუთრებაში. „მყიდველს” არ უნაზღაურდება გადახდილი თანხები და გაწეული დანახარჯები. ხოლო, „ქონებაზე“ რეგისტრირებული მესამე პირის (პირთა) იპოთეკის უფლება (უფლებები) უქმდება.

7.8. „ხელშეკრულების” მოქმედების პერიოდში დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს „მყიდველს” „ხელშეკრულებით” ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1. „მხარეები” თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან „ხელშეკრულებით” განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების გამო, თუ ამგვარი შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულება გამოწვეული იყო ფორს-მაჟორული გარემოებით. „ხელშეკრულების” მიზნებისთვის ფორს-მაჟორულ გარემოებად ჩაითვლება გარემოება ან მოვლენა, რომელიც სცდება „გამყიდველის” ან „მყიდველის” კონტროლის ფარგლებს, შესაბამის „მხარეს“ არ შეეძლო მისი წინასწარ განჭვრეტა, თავიდან აცილება და რომლის დადგომაც „ხელშეკრულებით” გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის. ფორს-მაჟორული გარემოება მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური უბედურებებით, გაფიცვებით, საბოტაჟით და სხვა სახის წარმოების შეფერხებით, სამოქალაქო არეულობით, ომით (გამოცხადებული თუ გამოუცხადებელი), ან სხვა სამხედრო, ტერორისტული ან პარტიზანული მოქმედებებით, ბლოკადით, აჯანყებით, მიწისძვრებით, ზვავებით ან სხვა მოვლენით.

8.2. „მხარე”, რომელიც ვერ ასრულებს მის ვალდებულებებს ფორს-მაჟორული გარემოების ან მოვლენის გამო, ვალდებულია, აცნობოს მეორე „მხარეს” ხსენებული გარემოების ან მოვლენის როგორც დადგომის, ასევე შეწყვეტის შესახებ არაუგვიანეს 10 (ათი) დღისა მისი დადგომიდან ან შეწყვეტიდან. წინააღმდეგ შემთხვევაში, „მხარე” კარგავს უფლებას, მიუთითოს აღნიშნულ მოვლენებზე და გარემოებებზე, როგორც ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების გამო პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველზე. აღნიშნულ შეტყობინებაში მითითებული უნდა იყოს ფორს-მაჟორული მოვლენის ან გარემოების აღწერა და მათი ზეგავლენა ამ „მხარის” მიერ „ხელშეკრულებით” განსაზღვრული

ვალდებულებების შესრულებაზე, ისევე, როგორც ასეთი ვალდებულებების შესრულების დაგვიანების მოსალოდნელი ვადა.

8.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობის და მათი დადასტურების შემთხვევაში „მხარეების” მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

8.4. ვადის ათვლა განახლდება იმ ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების შეწყვეტის დღიდან, რომელიც წარმოადგენდა სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების შეჩერების საფუძველს. ვადის დარჩენილი ნაწილი გადაიწევს შეჩერების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

8.5. ფორს-მაჟორული გარემოებების 3 (სამი) თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში, ”მხარეები” უფლებამოსილნი არიან განიხილონ ”ხელშეკრულების” შეწყვეტის საკითხი.

მუხლი 9. შეტყობინებები

9.1. ნებისმიერი შეტყობინება და მიმოწერა „მხარეებს” შორის უნდა განხორციელდეს წერილობით, ქართულ ენაზე და გადაცემულ უნდა იქნას პირადად ან კურიერის მეშვეობით, ქვემოთ მითითებულ მისამართებზე ან სხვა მისამართზე წინასწარი შეტყობინებით.

9.2. „ხელშეკრულების“ მიზნებისთვის „მხარეთა“ რეკვიზიტებია:

9.2.1. **„გამყიდველის” შემთხვევაში:**
სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
მისამართი: ჭავჭავაძის ქ. №49ა, , ქ. თბილისი, საქართველო
ტელ: +995 32 298 11 11; +995 32 299 11 11

9.2.2. **„მყიდველის” შემთხვევაში:**
შპს „ჯი-ეს“ ჯგუფი
მის: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, კავსაძის ქუჩა, №3, კომერციული ფართი №6
ტელ: 599 17 15 15; 599 25 04 80;

9.3. „მყიდველი“ ვალდებულია, შეატყობინოს „გამყიდველს“ მის საიდენტიფიკაციო მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების, მათ შორის, მისამართის ცვლილების შესახებ, ამგვარი

ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღისა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, „გამყიდველის“ მიერ „მყიდველის“ ძველ მისამართზე გაგზავნილი ნებისმიერი კორესპონდენცია, მათ შორის, წერილობითი გაფრთხილება, ჩაითვლება ჩაბარებულად.

9.4. „ხელშეკრულების“ 9.3. მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, თუ „გამყიდველის“ მიერ „მყიდველის“ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინების ჩაბარება ვერ განხორციელდა ზედიზედ ორჯერ, კორესპონდენცია ჩაითვლება „მყიდველისათვის“ ჩაბარებულად მისი „გამყიდველისათვის“ ხელმეორედ დაბრუნების დღიდან.

მუხლი 10. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავების გადაწყვეტა

10.1. „ხელშეკრულება” რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

10.2. „მხარეთა” შორის დავის არსებობის შემთხვევაში, დავას წყვეტს საქართველოს საერთო სასამართლოები საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 11. სხვა დებულებები

11.1. „ხელშეკრულებაში” ნებისმიერი ცვლილების ან დამატების შეტანა დასაშვებია „მხარეთა” წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, რომელიც გაფორმდება, როგორც ცალკე ხელშეკრულება და დაერთვება ამ „ხელშეკრულებას“, როგორც მისი განუყოფელი ნაწილი.

11.2. „ხელშეკრულების“ ყველა ცვლილება/დამატება ან/და დანართი წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. მისთვის დაცული უნდა იყოს იგივე ფორმა, რაც გათვალისწინებულია „ხელშეკრულებისთვის”.

11.3. სათაურები „ხელშეკრულებაში” მოცემულია მითითების გაადვილების მიზნით და არ იქონიებს ზემოქმედებას რაიმე სახით მოცემული პირობების ინტერპრეტაციაზე.

11.4. „ხელშეკრულება” გაფორმებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად, რომლებიც გადაეცემა „მხარეებს” და „საჯარო რეესტრს”.

11.5. „ხელშეკრულება” გაფორმებულად ითვლება „მხარეთა” მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან.

„გამყიდველი”
სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“
წარმომადგენელი:

სალომე მესხია

„მყიდველი”
შპს „ჯი - ეს ჯგუფი“
დირექტორი

შოთა ლებანიძე

საქართველოს ინვესტიციის სააგენტოს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
ცნობილი №660
თარიღი "18" იანვარი 2019 წ.
გვ.რაოდენობა 12 ხელმოწერა

დანართი №1

„მყიდველის“ მიერ ანგარიშსწორებისას მისათითებელი რეკვიზიტები:

1. ხელშეკრულების გაფორმების თარიღი
2. მხარის სახელწოდება და საიდენტიფიკაციო კოდი
3. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი

KA021707768940419

სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტო

NATIONAL AGENCY
OF STATE PROPERTY

თბილისი 0179, ი.ჭავჭავაძის გამზ.49ა
ტელ:(+995 32)2 98 11 11
info@nasp.gov.ge

49a I.Chavchavadze avenue, 0179 Tbilisi,Georgia
Tel: (+995 32)2 98 11 11
info@nasp.gov.ge

N4/13068

04 / მარტი / 2019 წ.

შპს „ჯი-ეს ჯგუფს“ (დირექტორი: შოთა ლებანიძე)
მის: ქ. თბილისი, კავსაძის ქუჩა, №3, კომერციული ფართი №6
ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. №51ა, ბინა 10

თქვენი 2019 წლის 26 თებერვლის (სააგენტოს რეგისტრაციის № 20018/04) წერილის პასუხად გაცნობებთ, რომ სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას განიხილოს ამავე წერილით მოთხოვნილი, სააგენტოსა და შპს „ჯი-ეს ჯგუფს“ (ს/ნ № 404887280) შორის 2019 წლის 18 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადმოცემული ქონების ნაწილზე ვალდებულებების გაუქმების საკითხი, ვინაიდან, მოქმედი კანონმდებლობა, 2012 წლის 31 დეკემბრის შემდგომ აუქციონის საფუძველზე დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის ცვლილების/გაუქმების ან მის საფუძველზე დაკისრებული პირგასამტეხლოსგან გათავისუფლების შესაძლებლობას არ ითვალისწინებს.

ამასთან, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 7 სექტემბრის № 1-1/1487 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო ქონების საჯარო აუქციონის ფორმით განკარგვის შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ დებულების მე-8 მუხლის მე-5 და 5^1 პუნქტების და ხელშეკრულების 5.7 მუხლის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წინააღმდეგი გაასხვისოთ ხელშეკრულების თანახმად გადმოცემული № 01.19.15.001.097 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების ნაწილი, იმ პირობით, რომ ხელი არ შეეშლება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, გასხვისება განხორციელდება იმავე პირობებით, რაც გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით და ახალი მესაკუთრე მყიდველთან ერთად სოლიდარულად იქნება პასუხისმგებელი ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის.

შესაბამისად, გთხოვთ განხორციელებული ქმედებების შესახებ წარმოადგინოთ ინფორმაცია, შესაბამისი დოკუმენტაციის თანხლებით.

სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილე თინათინი ჩაჩანიძე

ხელმოწერილია/
შტამპდასმულია
ელექტრონულად

ქორპორაციის
მართვის
ლ.ს.

LEPL "NATIONAL AGENCY OF STATE PROPERTY"

KA021796679648119

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

NATIONAL AGENCY OF STATE PROPERTY

თბილისი 0179, ი.ჭავჭავაძის გამზ. 49ა¹
ტელ: (+995 32)2 98 11 11
info@nasp.gov.ge

49a1 Chavchavadze avenue, 0179, Tbilisi, Georgia
Tel: (+995 32)2 98 11 11
info@nasp.gov.ge

N4/22420

15 / აპრილი / 2019 წ.

შპს „ჯი-ეს ჯგუფს“ (დირექტორი: შოთა ლებანიძე)
მის: ქ. თბილისი, კავსაძის ქუჩა, №3, კომერციული ფართი №6
ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. №51ა, ბინა 10

სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში (შემდგომში - სააგენტო) წარდგენილი თქვენი 2019 წლის 1 აპრილის (სააგენტოს რეგ. N33408/04) წერილის პასუხად შეგახსენებთ, რომ სააგენტოსა და **შპს „ჯი-ეს ჯგუფს“** (ს/ნ № 404887280) შორის 2019 წლის 18 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით (შემდგომში - ხელშეკრულება) გადმოცემული 01.19.15.001.097 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების (შემდგომში - ქონება) (დღეის მდგომარეობით ს.კ. 01.19.15.001.109 და 01.19.15.001.110) ნაწილის გასხვისებასთან დაკავშირებით სააგენტოს პოზიცია უკვე გეცნობათ 04.03.2019წ. N4/13068 წერილით. ამდენად, გთხოვთ გაითვალისწინოთ, რომ შესაბამისი ქმედებების განხორციელებისას დაცული უნდა იქნას ზემოხსენებულ წერილში მოცემული პირობები. კერძოდ, ქონების ნაწილის გასხვისება უნდა მოხდეს იმ პირობით, რომ ხელი არ შეეშლება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, გასხვისება განხორციელდება იმავე პირობებით, რაც გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით და ახალი მესაკუთრე მყიდველთან ერთად სოლიდარულად იქნება პასუხისმგებელი ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის.

შესაბამისად, გთხოვთ განხორციელებული ქმედებების შესახებ წარმოადგინოთ ინფორმაცია, შესაბამისი დოკუმენტაციის თანხლებით.

პატივისცემით,

სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილე

ხელმოწერილია/დამოწმებულია ელექტრონულად

თინათინ ჩაჩანიძე

KA021775121230219

სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტო

NATIONAL AGENCY
OF STATE PROPERTY

თბილისი 0179, ი.ჭავჭავაძის გამზ.49ა
ტელ:(+995 32)2 98 11 11
info@nasp.gov.ge

49a I.Chavchavadze avenue, 0179 Tbilisi,Georgia
Tel: (+995 32)2 98 11 11
info@nasp.gov.ge

N4/24165

23 / აპრილი / 2019 წ.

სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

თქვენი 2019 წლის 22 აპრილის №140944 (სააგენტოს რეგისტრაციის №42058/04) წერილის პასუხად გაცნობებთ, რომ სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ჯი-ეს ჯგუფს“ (ს/ნ № 404887280) შორის 2019 წლის 18 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს: ქალაქ თბილისში, იუმაშევის ქუჩა №11-ის მიმდებარედ არსებული 4148.00კვ.მ არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული №1-№3 შენობა - ნაგებობები, რომელიც რეგისტრირებული იყო 01.19.15.001.097 საკადასტრო კოდად. 2019 წლის 15 მარტს განხორციელდა, 01.19.15.001.097 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების დაყოფა ორ საკადასტრო ერთეულად: 01.19.15.001.109 და 01.19.15.001.110.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, 01.19.15.001.110 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონება წარმოადგენს 2019 წლის 18 იანვარს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად კომპანიისთვის გადაცემული ქონების ნაწილს, რომლის გასხვისების თაობაზეც, სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ დადებითი პოზიცია დააფიქსირა 2019 წლის 4 მარტის №4/13068 და 2019 წლის 15 აპრილის №4/22420 წერილებით.

ხელმოწერილია/
შტამპდასმულია
ელექტრონულად

სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტოს თავმჯდომარის მოადგილის
მოვალეობის შემსრულებელი

დიმიტრი შანიძე

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

ორიათას ცხრამეტი წლის ცხრამეტ მარტს **შპს "ჯი-ეს ჯგუფი"** (ს.კ 404887280) წარმოდგენილი მისი დირექტორის შოთა ლებანიძის (პ.ნ 01006015537) სახით რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შემდგომში მოხსენიებულია, როგორც „გამყიდველი" და **შპს "ტრანსლომსერვისი"** (ს.კ 204433041) ამ ხელშეკრულებაში შემდგომში მოხსენიებული როგორც „მყიდველი", წარმოდგენილი მისი დირექტორის შალვა ჭავჭავაძის სახით, დავდეთ ეს ხელშეკრულება შემდეგზე: "გამყიდველმა" მიჰყიდა უძრავი ქონება, ხოლო „მყიდველმა" იყიდა ეს ქონება, რომელიც შემდეგში მოხსენიებულია როგორც „ნასყიდობის საგანი". ნასყიდობის საგანი წარმოადგენს **გამყიდველის** საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობი მდებარე **ქ. თბილისი, იუმაშევის უჩა №11,**

ნასყიდობის საგნის, მახასიათებლებია:

სარეგისტრაციო ზონა ქ. თბილისი - 01, სექტორი სამგორი – 19, კვარტალი 15, ნაკვეთი 001/110, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო–სამეურნეო, ფართობი 639,00კვ.მ. (დაზუსტებელი); ნაკვეთის საკუთრების ტიპი საკუთრება. შენობა-ნაგებობი: №1 საერთო ფართით 2,89, №2 საერთო ფართით 1,34 , №3 საერთო ფართით 1,23 კვ.მ.

ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის **გამყიდველს** რაც შემოწმებული და დადასტურებულია შემდეგი დოკუმენტებით: **ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის განცხადების რეგისტრაციის №882019183173 – 13/03/2019, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდია №01.19.15.001.110 ამონაწერის მომზადების თარიღი 15/03/2019**

მხარეთა განცხადებით უძრავი ქონების ღირებულებაა 67 620,50 (სამოცდაშვიდი ათას ექვსასოცი და ორმოცდაათი) ლარი, დღგ-ს ჩათვლით. ქონების ღირებულება გადახდილ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 5 დღის ვადაში. თუ თანხა გადახდილი არ იქნება გამყიდველს შეუძლია ცალმხრივად გააუქმოს ხელშეკრულება და დაიბრუნოს გასაყიდი ქონება საკუთრებაში საჯარო რეესტრში მიმართვის გზით.

ნასყიდობის საგანი არის უფლებრივად უნაკლო. იგი არ არის ყადაღადადებული, ან სხვა სახის ვალდებულებით დატვირთული. ქონებაზე რეგისტრირებულია საგადასახადო გირავნობა რომელიც მოიხსნება 5 დღის ვადაში

ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებულია ვალდებულება, კერძოდ გამყიდველმა შეიძინა მიწის ნაკვეთი 4148 კვ.მ აუქციონზე სახელმწიფოსგან და წარმოეშვა ვალდებულება რათა 2 წლის მანძილზე მოახდინოს 880 000 ლარის ოდენობის ინვესტირება დღგ-ს გარეშე. ვინაიდან ეხლა ეს მიწის ნაკვეთი გაიყო 639 კვ.მ და 3509 კვ.მ მიწის ნაკვეთებად, ზემო აღნიშნული ვალდებულება მხარეებს შორის იყოფა პროპორციულად შემდეგნაირად:

- მყიდველი მოახდენს 140 000 (ასორმოცი ათასი) ლარის ინვესტირებას მის შესაძენ 639 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დღგ-ს გარეშე;
- გამყიდველი მოახდენს 740 000 (შვიდას ორმოცი ათასი) ლარის ინვესტირებას გაყოფის შედეგად მის საკუთრებაში დარჩენილ მიწის ნაკვეთზე დღგ-ს გარეშე.

გამყიდველის განცხადებით, ნასყიდობის საგანი არ არის სადავო, მესამე პირს არ შეიძლება რაიმე პრეტენზია ჰქონდეს ნასყიდობის საგნის მიმართ.

მხარეებმა განაცხადეს, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. ნასყიდობის საგნის ხარისხი შეთანხმებულია მხარეთა შორის, მყიდველმა მოიწონა ნასყიდობის საგნის ხარისხი. იმ შემთხვევაში, თუ ნასყიდობის საგანი აღმოჩნდება უფლებრივად და/ან ნივთობრივად ნაკლის მქონე გამყიდველი ვალდებულია თავისი ხარჯით გამოასწოროს ეს ნაკლი. გამყიდველი უფლებამოსილია უარი თქვას ნაკლის გამოსწორებაზე, თუ ნაკლის გამოსწორება მოითხოვს ნასყიდობის ფასთან შეუსაბამოდ დიდ ხარჯებს. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება მოიშლება და გამყიდველი ვალდებულია მყიდველებს აუნაზღაუროს ზიანი. თუ მყიდველი არ მოითხოვს ნაკლის გამო ამ ხელშეკრულების მოშლას და არც ნაკლის გამოსწორებას, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს ნასყიდობის ფასის შემცირება იმ ოდენობით, რაც საჭიროა ნაკლის გამოსასწორებლად. მხედველობაში მიიღება ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული ფასი. მყიდველს არ წარმოეშობა უფლებები ნასყიდობის საგნის ნაკლის გამო, თუ ამ ხელშეკრულების დადების მომენტში მან იცოდა ამ ნაკლის შესახებ.

ყველა სახის დავა და უთანხმოება გადაწყდება მოლაპარაკების გზით, შეუთანხმებლობის შემთხვევაში საქმეს განიხილავს სასამართლო საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ამასად პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება მიექცევა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

ეს ხელშეკრულება შედგენილია სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრს, შემდეგ დანართებთან ერთად:

1 ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

დანარჩენი გადაეცათ მხარეებს.

შოთა ლებანიძე

შალვა ჭავჭავაძე 01027023102

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
ბეჭედი №091
თარიღი 19 მარტი 2019 წ.
ეგ.რაოდენობა 2 ხელმოწერა