სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

22 ვახტანგ გორგასლის ქუჩა
0114 თბილისი, საქართველო
+995 32 240 54 05
info@napr.gov.ge

07 / ნოემბერი / 2024 წ.

KA011707707848524

№ **253277**

ირმა კუხიანიძეს
მისამართი: თბილისი, პ.სააკაძის ქ.N1

ქალბატონო ირმა,

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილი 2024 წლის 07 ნოემბრის N289471/17(KA011787082735024) განცხადების შესაბამისად, დანართის სახით გეგზავნებათ მოთხოვნილი დოკუმენტ(ებ)ის ასლ(ებ)ი.

დანართი: 10 გვერდი.

დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია ელექტრონული ფორმით წერილზე დატანილი 15-ნიშნა ნომრით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე www.napr.gov.ge ელექტრონული კანცელარიის მეშვეობით.

ხელმოწერილია/
შტამპდასმულია
ელექტრონულად

უძრავი ნივთის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება

1. ხელშეკრულების დადების დრო და ადგილი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულება (შემდგომში: **„ხელშეკრულება“**) იდება ქ. თბილისში, 2023 წლის 30 ოქტომბერს.

2. ხელშეკრულების მხარეები

2.1. შპს ,,1 ინვესტმენტი“ (ს/ნ: 405193277), წარმოდგენილი დირექტორის იაკობ პატარკაციშვილის (პ/ნ: 01008022865) მიერ (შემდგომში: **„გამყიდველი“**);

2.2. შპს ,,კავკასიის უნივერსიტეტი“ (ს/ნ: 205050567), წარმოდგენილი დირექტორის კახა შენგელიას (პ/ნ: 01001000202) მიერ (შემდგომში **„მყიდველი“**);

შემდგომში ერთობლივად მოხსენიებული როგორც **,,მხარეები“** ხოლო ცალ-ცალკე როგორც **,,მხარე“**

3. პრეამბულა

ვინაიდან, გამყიდველი, საჯარო რეესტრში არსებული სათანადო ჩანაწერის თანახმად, წარმოადგენს უძრავი ნივთის მესაკუთრეს, შემდეგი მონაცემებით:

- უძრავი ნივთის მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა გორგასალი, N6;
- საკადასტრო კოდი: 01.18.05.001.006;

  ფართობი: 855 კვ.მ., მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით;

შემდგომში წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოხსენიებულია როგორც **,,უძრავი ქონება“**

ვინაიდან, გამყიდველი ფლობს უძრავ ქონებაზე მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად და მშენებლობის განხორციელებისათვის საჭირო ყველა პროექტს და დოკუმენტაციას (შემდგომში ,,სამშენებლო პროექტი“);

ვინაიდან, გამყიდველს სურს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებისა და სამშენებლო პროექტის გაყიდვა, ხოლო, მყიდველს სურს იყიდოს უძრავი ქონება და სამშენებლო პროექტი წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით და წესით;

მხარეები აფორმებენ წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას (შემდგომში **,,ხელშეკრულება“**)

4. ხელშეკრულების საგანი

4.1. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების თანახმად (და მისგან გამომდინარე), გამყიდველი საკუთრებაში გადასცემს მყიდველს უძრავ ქონებას, სამშენებლო პროექტსა და შესაბამისი მშენებლობასთან დაკავშირებულ ყველა უფლებას, თავის მხრივ, მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი ამავე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით და ვადებში.

4.2. უძრავი ქონებისა და სამშენებლო პროექტის მყიდველის საკუთრებაში გადაცემის გარდა, გამყიდველი ვალდებულია შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-6 მუხლით განსაზღვრული ვალდებულებები დათქმულ დროსა და წესით.

4.3. მხარეები აცხადებენ, რომ უძრავ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდება წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავი ქონების რეესტრში წარდგენის საფუძველზე.

5. უძრავი ქონების ღირებულება და ანგარიშსწორების წესი

5.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ უძრავი ქონებისა და სამშენებლო პროექტის სრული ღირებულება შეადგენს 4 200 000 (ოთხი მილიონ ორასი ათასი) აშშ დოლარს დღგ-ს გარეშე (შემდგომში **„ნასყიდობის ფასი“**).

5.2 მხარეები აცხადებენ, რომ ნასყიდობის ფასის გადახდა მოხდება 3 ტრანშად: I ტრანში - სს „საქართველოს ბანკი“-ს წინაშე არსებული გამყიდველის ყველა ფინანსური ვალდებულება, რომელიც უზრუნველყოფილია უძრავი ქონებით (შემდგომში **„ფინანსური ვალდებულება“**) II ტრანში - სს „თიბისი ბანკში“ გადასარიცხი თანხა რეკონვერტაციის გზით; III ტრანში - დარჩენილი თანხა წინამდებარე ხელშეკრულებით გამყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულების შემდეგ.

5.3 ნასყიდობის ფასის პირველი და მეორე ტრანშების ოდენობის ჯამი შეადგენს 3 950 000 (სამი მილიონ ცხრაას ორმოცდაათი) აშშ დოლარს, ხოლო ნასყიდობის ფასის მესამე ტრანშის ოდენობა შეადგენს 250 000 (ორასორმოცდაათ ათას) აშშ დოლარს. ამასთან, ნასყიდობის ფასის გადახდა მოხდება ეროვნულ ვალუტაში ლარში, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესის შესაბამისად.

5.4 მხარეები აცხადებენ, რომ ნასყიდობის ფასის პირველ ტრანშს, 2 248 888,91 (ორიმილიონ ორასორმოცდარვაათას რვაასოთხმოცდარვა აშშ დოლარი და 91 ცენტი) აშშ დოლარის შესაბამისი ოდენობის ლარს (ერ.ბანკის კურსით), მყიდველი გამყიდველს გადაუხდის წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის, მისი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავი ქონების რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენისა და სს „საქართველოს ბანკი“-ს (შემდგომში **„ბანკი“**) მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დღეს გაცემული წერილის წარდგენისთანავე. წერილში დაზუსტებული იქნება ბანკში არსებული გამყიდველის ფინანსური ვალდებულების სრულად დასაფარად/გასანულებლად საჭირო თანხა-ევროს ექვივალენტი ლარში და ასევე მითითებული იქნება გამყიდველის საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები. ბანკის მიერ წერილის წარდგენის შემდეგ მყიდველი ჩარიცხავს ბანკის წერილში მითითებულ თანხას გამყიდველის საბანკო ანგარიშზე. იმ შემთხვევაში თუ ბანკი წერილში არ დააფიქსირებს გამყიდველის ფინანსური ვალდებულების თანხას ლარში, ევროს ვალუტაში მითითებული გამყიდველის ფინანსური ვალდებულების ანაზღაურება მოხდება გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ლარის ევროსთან ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. თანხის ჩარიცხვისთანავე სრულად დაიფარება სს „საქართველოს ბანკში“ გამყიდველის ფინანსური ვალდებულება და ბანკი ფინანსური ვალდებულების დაფარვისთანავე დაუყოვნებლივ მიმართავს საჯარო რეესტრს უძრავ ქონებაზე ბანკის სასარგებლოდ რეგისტრირებული ყველა იპოთეკის გაუქმების მოთხოვნით. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავი ქონების რეესტრში წარდგენის და ბანკის მიერ საჯარო რეესტრისათვის რეგისტრირებული იპოთეკების გაუქმების მოთხოვნით მიმართვის, ასევე წინამდებარე ხელშეკრულების 5.6 პუნქტის შესაბამისად გამყიდველის მიერ ნასყიდობის ფასზე დღგ-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდისთანავე, მყიდველი გამყიდველს გადაუხდის ნასყიდობის ფასის მეორე ტრანშს, 1 701 111,09 (ერთიმილიონ შვიდასერთიათას

ასთერთმეტი აშშ დოლარი და 9 ცენტი) აშშ დოლარს სს „თიბისი ბანკში“ გამყიდველის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე **GE89TB7629336080100007**. მეორე ტრანშის თანხის გამოანგარიშების მიზნისთვის პირველი ტრანშის ლარში გადარიცხული თანხის გადაყვანა აშშ დოლარში მოხდება გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ლარის დოლართან ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. ნასყიდობის ფასის მეორე და მესამე ტრანშის გადახდა მოხდება სს ,,თიბისი ბანკი“-ს მიერ გადახდის დღეს დადგენილი აშშ დოლარის ბანკთან შეთანხმებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად. მხარეთა მიერ თანაბრად დაიფარება სს ,,თიბისი ბანკი“-ს მიერ დადგენილი საკომისიო.

5.5 ნასყიდობის ფასის მესამე ტრანშის, 250 000 (ორას ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის გადახდა მყიდველის მიერ მოხდება, მხოლოდ გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 6.1 პუნქტში და დანართ N1-ში მოცემული პირობების სრულად და ჯეროვნად, დათქმულ ვადაში შესრულების შემთხვევაში, დათქმულ ვადაში ვალდებულების დადასტურებული შესრულებიდან და გამყიდველის მიერ წერილობითი მომართვიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში. წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.2%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

5.6 ამასთან, წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ წარდგენისთანავე, გამყიდველი მყიდველს გამოუწერს საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურას ნასყიდობის ფასის სრული თანხის დღგ-ს ოდენობის შესაბამისად, რომელსაც დაადასტურებს მყიდველი და გამყიდველს გადაუხდის დღგ-ს თანხას ბანკის მიერ გამყიდველის ფინანსური ვალდებულების სრულად დაფარვისა და უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ყველა იპოთეკის გაუქმების მოთხოვნის შესახებ საჯარო რეესტრისათვის განცხადების წარდგენისთანავე. დღგ-ს გადასახადის გამოანგარიშების მიზნისთვის ნასყიდობის სრული საფასური გადაყვანილი იქნება ლარში გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ლარის აშშ დოლართან ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. მხარეები აცხადებენ, რომ მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის დღგ-ს თანხის გადახდისთანავე, დაუყოვნებლივ, გამყიდველი უზრუნველყოფს ნასყიდობის ფასის სრულ თანხაზე სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დღგ-ს თანხის გადახდას. იმ შემთხვევაში თუ ამავე ხელშეკრულების 6.3 პუნქტის შესაბამისად მოხდა ნასყიდობის ფასის შემცირება, მხარეები ვალდებულები არიან შესაბამისი ოდენობით დააკორექტირონ დღგ-ს შესაბამისი ანგარიშ-ფაქტურა და მასში მოცემული ნასყიდობის ფასი.

5.7 მხარეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველი გადახდა განხორციელდება მხოლოდ ყოველი წინა გადახდის მიზნობრივად გახარჯვის დადასტურების შემდეგ.

6. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები

6.1 მხარეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციიდან და მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ფასადის კვანძებისა და სართულების განშლის პროექტის გადაცემიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) თვის ვადაში გამყიდველი შეასრულებს ქვემოთ მოცემულ პირობებს:

ა) უზრუნველყოფს მშენებლობის ნებართვის მოპოვებას ან გაგრძელებას უძრავ ქონებაზე, იმ პირობების გათვალისწინებით, რომელზეც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს, 2019 წლის 26 სექტემბრის N 4687616 ბრძანებით გაცემული აქვს თანხმობა, კერძოდ, გააგრძელებს აღნიშნული ბრძანების მოქმედებას მშენებლობის ნებართვის შესახებ ან/და უზრუნველყოფს ახალი ნებართვის მოპოვებას ამავე პირობებით.

ბ) უძრავ ქონებას შეუცვლის სტატუსს და სასტუმრო სტატუსი ნაცვლად მშენებარე შენობა-ნაგებობებს მიენიჭება სტატუსი საოფისე;

გ) სრულად და ჯეროვნად დაასრულებს უძრავი ქონების გარე ფასადის სამუშაოებს,

დ) შეთანხმებული სამშენებლო პროექტისა და ახალი მშენებლობის ნებართვის შესაბამისად უზრუნველყოფს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში უძრავ ქონებაზე მშენებარე შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციას.

წინამდებარე პუნქტში აღნიშნული შესასრულებელი სამუშაოების დეტალური ჩამონათვალი მითითებულია დანართი #1-ში.

6.2 იმ შემთხვევაში თუკი გამყიდველი არ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულების 6.1 პუნქტით განსაზღვრულ რომელიმე წინაპირობას, მყიდველი გამყიდველს დაუნიშნავს დამატებით 10 (ათი) დღიან ვადას. მყიდველს უფლება აქვს გამყიდველს დააკისროს პირგასამტეხლო ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის, III ტრანშის 0.2%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ეს პერიოდი ასევე მოიცავს დამატებით მიცემულ 10 დღიან ვადას. მყიდველი უფლებამოსილია გააგრძელოს გამყიდველისათვის პირგასამტეხლოს დარიცხვა დარღვევიდან ერთი თვის განმავლობაში, ხოლო აღნიშნული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ თავად მოახდინოს შეუსრულებელი სამუშაოების შესრულება და აღარ გადაუხადოს გამყიდველს დაკავებული თანხა შეუსრულებელი სამუშაოს ღირებულების პროპორციულად. გამყიდველის მიერ ვალდებულების სრულად შესრულებამდე. აღნიშნული პირგასამტეხლო გამოიქვითება მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის გადასახდელი ბოლო ტრანშიდან (ასეთი გადახდის ვალდებულების დადგომის შემთხვევაში). ამასთან, მხარეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული ჯარიმის ოდენობა, მისი მიზნებიდან გამომდინარე სამართლიანი და პროპორციულია და გამყიდველი არც ერთი საშუალებით არ მოითხოვს მის შემცირებას.

6.3 მხარეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებას დანართი N1-ის სახით თან ერთვის გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების 6.1 პუნქტით გათვალისწინებული შესასრულებელი სამუშაოების დეტალური ჩამონათვალი და სამუშაოების ღირებულების განფასება. მხარეები აცხადებენ, რომ იმ შემთხვევაში თუკი გამყიდველი მისთვის 6.2 პუნქტის შესაბამისად განსაზღვრულ დამატებით 10-დღიან ვადაშიც არ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულების 6.1 პუნქტით გათვალისწინებულ სამუშაოებს ან/და იმ შემთხვევაში თუკი გამყიდველი არასრულად/არაჯეროვნად შეასრულებს მას, ნასყიდობის ფასის ხელშეკრულების ბოლო ტრანშიდან გამოიქვითება დანართი N1-ით გათვალისწინებული შეუსრულებელი ან/და არაჯეროვნად შესრულებული სამუშაოს ღირებულება შესაბამისი ღირებულებით და შესაბამისად შემცირდება ნასყიდობის ფასი.

6.4 მხარეები აცხადებენ, რომ იმ შემთხვევაში თუკი ნასყიდობის ფასის ნებისმიერი ნაწილის გადახდის მომენტში, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით იარსებებს ნებისმიერი ორგანოს ჯარიმა, ასევე იმ შემთხვევაში თუკი უძრავ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდგომ, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით წარმოიშობა რაიმე სახის ჯარიმა ან/და უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდება რაიმე სახის შეზღუდვა, აღნიშნული ჯარიმის ან/და შეზღუდვის გაუქმებისათვის საჭირო ფულადი სახსრების ოდენობა გამოიქვითება ნასყიდობის ფასიდან, იმ შემთხვევაში თუკი იარსებებს გამყიდველზე გადასახდელი ნასყიდობის ფასიდან გამოსაქვითი თანხა. იმ შემთხვევაში თუკი არ იარსებებს გამოსაქვითი თანხა, გამყიდველი ვალდებული იქნება მყიდველის მოთხოვნიდან 2 (ორი) დღის ვადაში გადაიხადოს აღნიშნული ჯარიმა, წინააღმდეგ შემთხვევაში მყიდველი უფლებამოსილი იქნება დააკისროს მას პირგასატმეხლო გადასახდელი თანხის 0.2%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.5 მხარეები აცხადებენ, რომ თუკი გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების 6.1. პუნქტითა და დანართი N1-ით გათვალისწინებული რომელიმე ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების

მიზნით საჭირო გახდება მყიდველის თანხმობა, მყიდველი ვალდებულებას იღებს გასცეს ასეთი თანხმობა შესაბამის ორგანოში ან/და გასცეს გამყიდველზე მინდობილობა კონკრეტული ქმედების განხორციელების მიზნით. ამასთან, გამყიდველი ვალდებულია გონივრული ვადით ადრე შეატყობინოს მყიდველს თანხმობის ან/და მინდობილობის საჭიროების შესახებ.

6.6 სამშენებლო პროექტის მყიდველზე საკუთრებაში გადასვლისთანავე მყიდველი უფლებამოსილია, განკარგოს უძრავ ქონებაზე არსებული სამშენებლო პროექტი საკუთარი შეხედულებისამებრ, მათ შორის, მაგრამ არამხოლოდ, შეიტანოს მასში ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება და გამყიდველს არ აქვს და არ ექნება მომავალში რაიმე პრეტენზია აღნიშნულთან დაკავშირებით. სამშენებლო პროექტის მყიდველის საკუთრებაში გადასვლისთანავე მასზე გადავა ნებისმიერი სახის ქონებრივი საავტორო უფლება.

7. საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და უძრავი ქონების უფლებრივი და ნივთობრივი მდგომარეობა

7.1. უძრავ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლება გადადის წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე. ამასთან, წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე უძრავ ქონებაზე 2 (ორი) თვის ვადით დარეგისტრირდება შეზღუდვა მყიდველის მიერ უძრავი ქონების უფლებრივად დატვირთვისა და გასხვისების აკრძალვის შესახებ, რომელიც გაუქმდება შემდეგ შემთხვევებში: მხარეთა ორმხრივი ან/და გამყიდველის ცალმხრივი მიმართვის საფუძველზე ნებისმიერ დროს, ხოლო შეზღუდვის რეგისტრაციის ამ პუნქტში აღნიშნული ვადის გასვლიდან 10 დღის შემდეგ, მყიდველის ცალმხრივი მიმართვის საფუძველზე, ყოველგვარი დამატებითი დოკუმენტის წარდგენის გარეშე, რაზეც გამყიდველი აცხადებს გამოუხმობად თანხმობას და მომავალში არ ექნება აღნიშნულის შესახებ არანაირი პრეტენზია.

7.2. გამყიდველი აქვე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ უძრავი ქონება არის ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო და დავალიანებებისაგან თავისუფალი (გარდა, უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკებისა), რაც გულისხმობს, რომ იგი არ არის სადავო, არც ერთ სხვა პირს, მათ შორის საგადასახადო ორგანოს არ გააჩნია რაიმე უფლება ან/და მოთხოვნა უძრავი ქონების მიმართ, უძრავი ქონება არ არის რაიმე ფორმით უფლებრივად დატვირთული, იჯარით გაცემული, არ ადევს ყადაღა ან/და სხვა სახის შეზღუდვა, ამ ხელშეკრულების დადებამდე არ მიჰყიდვია სხვა პირს, არ წარმოადგენს მესამე პირებთან თანასაკუთრების საგანს, არავის არ გააჩნია მის მიმართ უპირატესი შესყიდვის ან სხვა სამართლებრივი უფლებები. გამყიდველი აქვე იღებს სრულ პასუხისმგებლობას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) წლის ვადაში რაიმე სახის უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში, იგი საკუთარი სახსრებითა და პასუხისმგებლობით აღმოფხვრის ხარვეზს/ნაკლს მყიდველების მიერ განსაზღვრულ გონივრულ ვადაში.

7.3. გამყიდველი ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე დაფაროს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა გადასახადი და გადასახდელი (მათ შორის კომუნალური, მუნიციპალური მოსაკრებელი და სხვა).

8. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

8.1. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

8.1.1. წარმოადგენს უძრავი ქონების კანონიერ მესაკუთრესა და მფლობელს;

8.1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმომწერი პირი უფლებამოსილია დადოს ეს ხელშეკრულება;

8.1.3. მას გადახდილი აქვს ყველა გადასახადი და გადასახდელი, რაც დაკავშირებულია უძრავი ქონების ფლობასთან და საკუთრებასთან;

8.1.4. მის მიერ განხორციელებულია უძრავი ქონების საზღვრების აზომვა/დაზუსტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების დაცვით და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით არის ზუსტი და უტყუარი;

8.1.5. გამყიდველი აქვე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ უძრავი ქონება არის უფლებრივად უნაკლო (გარდა იპოთეკის ხელშეკრულებების საფუძველზე რეგისტრირებული იპოთეკისა),, რაც გულისხმობს, რომ იგი არ არის სადავო, არც ერთ სხვა პირს, მათ შორის საგადასახადო ორგანოს არ გააჩნია რაიმე უფლება ან/და მოთხოვნა უძრავი ქონების მიმართ, უძრავი ქონება არ არის რაიმე ფორმით უფლებრივად დატვირთული, იჯარით გაცემული, არ ადევს ყადაღა ან/და სხვა სახის შეზღუდვა. ამ ხელშეკრულების დადებამდე არ მიჰყიდვია გამყიდველის მიერ სხვა პირს, არ წარმოადგენს მესამე პირ(ებ)თან თანასაკუთრების საგანს, არავის არ გააჩნია მის მიმართ უპირატესი შესყიდვის ან სხვა სამართლებრივი უფლებები.

8.2. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

8.2.1. უზრუნველყოფს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის სრულად და დადგენილ ვადაში გადახდას უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღების სანაცვლოდ;

8.2.2. უფლებამოსილია ხელი მოაწეროს წინამდებარე ხელშეკრულებას და მოპოვებული აქვს ყველა სახის თანხმობა და ნებართვა ხელშეკრულების გაფორმებისათვის.

9. მხარეთა პასუხისმგებლობა

9.1. იმ შემთხვევაში თუკი გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის არასრულყოფილი ან/და არაჯეროვანი საგადასახადო ანგარიშ ფაქტურის მიწოდების ან/და საგადასახადო ანგარიშ ფაქტურის მიუწოდებლობის გამო, მყიდველი ვერ შეძლებს მის მიერ ხელშეკრულების 5.4 პუნქტის შესაბამისად გადახდილი დღგ-ის თანხის სრულად ან/და ნაწილობრივ ჩათვლას, გამყიდველი ვალდებული იქნება მყიდველის მოთხოვნიდან 2(ორი) საბანკო დღის ვადაში გადაუხადოს მას ჩაუთვლელი დღგ-ს თანხის ოდენობა. ამასთან, მყიდველს უფლება აქვს ჩაუთვლელი დღგ-ს თანხის ნაწილი გამოქვითოს მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის ხელშეკრულების გადასახდელი ბოლო ტრანშიდან (ასეთი გადახდის ვალდებულების დადგომის შემთხვევაში).

9.2. იმ შემთხვევაში თუკი უძრავ ქონებას წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) წლის ვადაში აღმოაჩნდება რაიმე უფლებრივი ნაკლი, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებამდე არსებული გარემოებებიდან გამომდინარე წარმოიშვა და გამყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულების 7.2 პუნქტის შესაბამისად საკუთარი სახსრებითა და პასუხისმგებლობით არ აღმოფხვრის ხარვეზს/ნაკლს მყიდველების მიერ განსაზღვრულ გონივრულ ვადაში, მყიდველი უფლებამოსილი იქნება თავად აღმოფხვრას აღნიშნული ნაკლი/ხარვეზი და სათანადო დოკუმენტების წარდგენის საფუძველზე მოსთხოვოს მყიდველს ნაკლის აღმოსაფხვრელად დახარჯული თანხის ანაზღაურება. მხარეები აქვე თანხმდებიან, რომ პირგასამტეხლოს თანხები დაიქვითება ყოველი შემდგომი გადახდის თანხიდან, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

9.3. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის მხარეები პასუხს აგებენ ერთმანეთის წინაშე სრულად და შეუზღუდავად და კისრულობენ მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურების ვალდებულებას.

9.4. წინამდებარე ხელშეკრულების 6.1 პუნქტითა და დანართი N1-ით გათვალისწინებული სამუშაოების შესრულების პროცესში გამყიდველი ვალდებულია დაიცვას საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული უსაფრთხოების წესები და ნორმები. მათ შორის, მის მიერ დაქირავებული პერსონალის შრომის უსაფრთხოების ნორმები და პასუხის აგოს ნებისმიერ ზიანზე, რაც შეიძლება დადგეს მის მიერ წინამდებარე პუნქტით დაკისრებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად (მათ შორის და არა მხოლოდ აანაზღაუროს მისი პერსონალის ჯანმრთელობის გაუარესების გამო წარმოშობილი ხარჯები, შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოების მიერ დაკისრებული ნებისმიერი ჯარიმა/სანქცია).

10. დავების გადაწყვეტა

10.1. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პრეტენზიები მხარეებმა შეიძლება ერთმანეთს წაუყენონ წერილობით. პრეტენზიის მიმღები მხარე ვალდებულია პრეტენზიის მიღებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში მთლიანად ან ნაწილობრივ დააკმაყოფილოს წამოყენებული პრეტენზია, ან წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

10.2. დავის ხელშეკრულების 9.1 პუნქტით გათვალისწინებული გზით გადაწყვეტის შეუძლებლობის შემთხვევაში, ნებისმიერი დავა, რომელიც წარმოიშობა ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ან დაკავშირებულია მასთან, მის დარღვევასთან, შეწყვეტასთან ან ბათილად ცნობასთან, უნდა გადაეცეს ა(ა)იპ საქართველოს საერთაშორისო საარბიტრაჟო ცენტრს, არბიტრაჟის გზით საბოლოო გადაწყვეტილების გამოტანის მიზნით, საქართველოს საერთაშორისო საარბიტრაჟო ცენტრის საარბიტრაჟო წესების მიხედვით, ამ წესების შესაბამისად დანიშნული ერთი არბიტრის მიერ. საარბიტრაჟო განხილვის ვადა არ უნდა აღემატებოდეს 30 დღეს.

10.3. 9.2. საარბიტრაჟო განხილვის ადგილად განისაზღვროს საქართველო, თბილისი; ნ. შატაიძის ქ. (ყოფილი ბერძნის ქ.) №29 საარბიტრაჟო განხილვა წარიმართოს ქართულ ენაზე.

11. მხარეთა შორის კომუნიკაციის წესი

11.1 მხარეები ვთანხმდებით, რომ მხარეთა შორის ნებისმიერი სახის კომუნიკაცია ხდება წერილობით, წინამდებარე პუნქტში მოცემულ მხარეთა მისამართებზე/საკონტაქტო ინფორმაციაზე შეტყობინების გაგზავნის გზით.

მყიდველი	გამყიდველი
მის: ქალაქი თბილისი, პაატა სააკაძის ქუჩა N1	**მის:** თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ჯანაშვილის ქუჩა, № 5-7, ბინა № 18
ელ-ფოსტა: **khgoglidze@cu.edu.ge** mnikolaishvili@cu.edu.ge	**ელ-ფოსტა:** **iakobp@gmail.com** shalva.omanadze@gmail.com

11.2 მხარეები აცხადებენ, რომ ნებისმიერი სახის წერილობითი კომუნიკაცია მხარეთა შორის შესაძლებელია განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების 11.1 პუნქტში მითითებულ მხარეთა მისამართებზე ან/და ელ-ფოსტაზე. შეტყობინება მხარისათვის ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ. ამასთან, ელ-ფოსტის მეშვეობით გაგზავნილი შეტყობინების მიღება ადრესატის მიერ უნდა დადასტურდეს ელ-ფოსტის გაგზავნის დღესვე.

11.3 იმ შემთხვევაში თუკი ადრესატის მიერ არ ხდება შეტყობინების მიღების დადასტურება ან/და გამგზავნ მხარეს უკან უბრუნდება გაგზავნილი შეტყობინება ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო ან ადრესატის მიერ შეტყობინების მიღებაზე უარის თქმის გამო, გამგზავნი მხარე ვალდებულია ადრესატს განმეორებით გაუგზავნოს შეტყობინება წინამდებარე ხელშეკრულების 11.2 პუნქტით გათვალისწინებული წესით. ამ შემთხვევაში ელ-ფოსტაზე გაგზავნილი შეტყობინება ითვლება ადრესატის მიერ მიღებულად მხარის მიერ მისი გაგზავნიდან მეორე დღეს, ხოლო ადრესატის მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება მისი გაგზავნიდან მე-7 დღეს, მიუხედავად იმისა დაადასტურა თუ არა მისი მიღება ადრესატმა.

11.4 მხარეთა ნებისმიერი მისამართის/საკონტაქტო ინფორმაციის ცვლილების შემთხვევაში, ასევე შეტყობინების მიღებაზე ნებისმიერი ხარვეზის არსებობის შემთხვევაში, თითოეული მხარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ შეატყობინოს მეორე მხარეს აღნიშნულის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ითვლება რომ წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული საკონტაქტო ინფორმაცია არ შეცვლილა და არ არსებობს რაიმე ხარვეზი შეტყობინების მიღებაში.

12. სხვა დებულებები

12.1. განმარტების წესები ამ ხელშეკრულების მიზნებისთვის:

12.1.1. ხელშეკრულებაში აღნიშნული სათაურები არ ახდენს გავლენას ხელშეკრულების განმარტებაზე;

12.1.2. ხელშეკრულება განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად.

12.2. ცვლილებები, დამატებები და შესწორებები:

12.2.1. ხელშეკრულებაში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, შესწორება და დამატება იურიდიულ ძალას იძენს მხოლოდ მხარეთა მიერ მისი წერილობითი ფორმით შეთანხმების, შემთხვევაში.

12.3. სახელშეკრულებო ხარჯები:

12.3.1. ამ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯები დაიფარება მყიდველის მიერ.

12.4. შემდგომი ქმედებები:

12.4.1. მხარეები დროულად მიიღებენ ყველა აუცილებელ ზომას და ხელს მოაწერენ ყველა დოკუმენტს, აუცილებელს წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნების განხორციელებისთვის.

13. დასკვნითი დებულებები

13.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციისთანავე და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

13.2. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომლიდანაც თითო გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციოდ.

14. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

გამყიდველი:	მყიდველი:
შპს ,,1 ინვესტმენტი“	**შპს ,,კავკასიის უნივერსიტეტი“**
ს/ნ: 405193277	**ს/ნ: 205050567**
დირექტორი:	**დირექტორი:**
იაკობ პატარკაციშვილი (პ/ნ: 01008022865)	კახა შენგელია (პ/ნ: 01001000202)
იაკობ პატარკაციშვილი	კახა შენგელია

30 ოქტომბერი 23
10

ნასყიდობის ხელშეკრულების დანართი №1

№	სამუშაოების და ხარჯების დასახელება	განზ. ერთ.	რაოდ.	სულ ღირებულება, დოლარი
1	2	3	4	9
1	ვენტილირებად ფასადის სამუშაოები	მ2	605.57	$ 91,178
2	ფასადის შემინვა, კარ-ფანჯრები	მ2	113.80	$ 17,242
3	ფასადის სამუშაოები (ფაქტურული ღებვა) (ფასადის თბოიზოლაცია დასრულებულია ქვაბამბით)	მ2	1061.74	$ 40,269
4	იატაკების მოჭიმვა ქვიშა-ცემენტის ხსნარით (მხოლოდ სანკვანძების ფართი)	მ2	360.00	$ 5,868
5	სახურავის ჰიდროიზოლაცია	მ2	536.45	$ 39,016
6	აივნებისთვის რკინის მოაჯირების დამზადება და მონტაჟი	მ2	33.00	$ 2,004
7	ეზოს ტერიტორიის შევსება გრუნტით და დაფარვა ქვიშა-ხრეშოვანი ნარევით (სისქით 30 სმ), დატკეპნით	მ2	182	$ 4,425
8	უზრუნველყოფს მშენებლობის ნებართვის მოპოვებას ან გაგრძელებას უძრავ ქონებაზე, იმ პირობების გათვალისწინებით, რომელზეც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს, 2019 წლის 26 სექტემბრის N 4687616 ბრძანებით გაცემული აქვს თანხმობა, კერძოდ, გააგრძელებს აღნიშნული ბრძანების მოქმედებას მშენებლობის ნებართვის შესახებ ან/და უზრუნველყოფს ახალი ნებართვის მოპოვებას ამავე პირობებით.			$ 50,000
	სულ:			$ 250,000

გამყიდველი:

შპს ,,1 ინვესტმენტი“
ს/ნ: 405193277

დირექტორი:
იაკობ პატარკაციშვილი (პ/ნ: 01008022865

მყიდველი:
შპს ,,კავკასიის უნივერსიტეტი“
ს/ნ: 205050567

დირექტორი:
კახა შენგელია (პ/ნ: 01001000202)