უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 29 მაისი, 2025 წელი

1. ხელშეკრულების მხარეთა იურიდიული სტატუსი

წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები არიან:

შპს „ჯეი 1’, საიდენტიფიკაციო კოდი:405000207, წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავით საგანელიძის პირადი #01024006858, რწმუნებულის **ნატალია კოპაძის მიერ,** პირადი #01009006722შემდგომში: გამყიდველი.

და

შპს **„ექსო სამგორი ჰაუზ 2”** (ს/ნ 405709853) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლაშა ოქრომჭედლიშვილის მიერ

შემდგომში: მყიდველი

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გამყიდველი ყიდის, ხოლო მყიდველი ყიდულობს ხელშეკრულების 4.1. მუხლში აღნიშნულ უძრავ ქონებას.

3. გამყიდველის უფლებამოსილება ქონებაზე

გამყიდველი აცხადებს, რომ იგი არის მესაკუთრე ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლში აღწერილი ქონებისა, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (ამონაწერი მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ).

4. გასაყიდი ქონებები

4.1. გასაყიდ ქონებებს წარმოადგენს შემდეგი უძრავი ქონება:

- **ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი #13, კორპუსი N14, კომერციული ფართი N1- საკადასტრო კოდი:01.17.12.003.266.01.03.001; კომერციული ფართი N2- საკადასტრო კოდი: 01.17.12.003.266.01.03.002;**

4.2. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ ქონება ნამდვილად მას ეკუთვნის, მოპოვებული აქვს კანონიერი გზით, არ არსებობს არავითარი პრეტენზია ან სარჩელი სასამართლოში ან არბიტრაჟში ქონების საკუთრების უფლებაზე.

4.3. 2025 წლის 15 ივლისი- საბოლოო ვადა, რომლის დადგომამდეც გამყიდველმა უნდა უზრუნველყოს კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღება

4.4. მხარეები ადასტურებენ, რომ უძრავი ნივთები ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლოა.

5. გასაყიდი ქონების ფასი და ანგარიშსწორების წესი

[redacted]

1. ქონების გადაცემა

1.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ მყიდველმა ქონებას მიიღებს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ხარისხით და რაოდენობით და არანაირი პრეტენზია ამასთან დაკავშირებით არ გააჩნია.

1.2. ქონების გადაცემის ადგილია მისი ადგილსამყოფელი

1.3. იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე გათვალისწინებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია რაიმე ფორმით შეიზღუდება, შეჩერდება ან შეწყდება და აღნიშნული ფაქტის გამოვლენიდან 4 (ოთხი) სამუშაო დღის ვადაში არ აღმოიფხვრება აღნიშნული შეჩერების/შეწყვეტის საფუძველი და არ დარეგისტრირდება მყიდველის საკუთრების უფლება, მყიდველს უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულების შესრულებაზე, მოითხოვოს გადახდილი თანხის დაუყოვნებლივ დაბრუნება და ცალმხრივად მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება, რისთვისაც ცალმხრივად წერილობითი ფორმით მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

2. ქონების გაყიდვასთან დაკავშირებული ხარჯები

2.1. მხარეები ინფორმირებულნი არიან, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შესაძენად საკმარისია გარიგების მხარეთა ხელმოწერა და გარიგების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს სურვილი აქვს დაამოწმოს წინამდებარე ხელშეკრულება ნოტარიულად, მას დაეკისრება სანოტარო ხარჯები.

2.2. უძრავი ნივთების მყიდველის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს მყიდველი.

3. საკუთრების უფლების გადასვლა

საკუთრების უფლება წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 მუხლში აღნიშნულ ქონებაზე მყიდველზე გადადის მისი, როგორც მესაკუთრის, კანონით დადგენილი წესით საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

4. მხარეთა ვალდებულებები უძრავი ნივთის საკუთრებაში მიღების შემდეგ.

9.1. მყიდველი ვალდებულია:

9.1.1. უძრავი ნივთებში გახსნას ობიექტი რომელიც აკმაყოფილებს 9.1.2 და 9.1.3. პუნქტებში მითითებულ აკრძალვებს. იკრძალება უძრავი ნივთების გამოყენება ნებისმიერი ქვემოთჩამოთვლილი დანიშნულებით:

- საბანკეტო დარბაზის და საქელეხო;
- საცხოვრებელი ფართი;
- ნებისმიერი ტიპის კვების ობიექტი.
- სარიტუალო მომსახურება;
- მინი სამორინეს, პოკერ კლუბის, სათამაშო ავტომატების ან სხვა მსგავსი მოწყობილობების განთავსება,
- სპორტდარბაზი, საბავშვო ბაღი, ცეკვის სტუდია.
- ნებისმიერი სხვა სახით ობიექტის განთავსება, რომლის ფუნქციონირება გამოიწვევს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ნორმაზე მეტი ხმაურის, სუნის, ან კვამლის გავრცელებას. ასეთი ობიექტების განთავსების შემთხვევაში მესაკუთრემ უნდა უზრუნველყოს გამწოვებისა და იმ ტექნიკური დანადგარების დამონტაჟება, რასაც ითვალისწინებს ტექნიკური ნორმები და რის შემდეგაც ხმაურის, სუნის და კვამლის გავრცელება მოხდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ნორმატივების ფარგლებში.

9.1.2. მყიდველი ვალდებულია, გამოიყენოს უძრავი ნივთები იმგვარად, რომ არ შელახოს მიმდებარედ მაცხოვრებელები პირების ინტერესები. კერძოდ, არ დაუშვას საკვების სუნი, ხმაური ან ნებისმიერი სხვა გარემოება, რომელიც დაარღვევს ოჯარის ობიექტის მიმდებარედ მაცხოვრებელი პირების ინტერესებს. უძრავ ნივთში გახსნილი ობიექტი შეიძლება ფუნქციონირებდეს არაუგვიანეს 24:00-სა. ასევე, დაუშვებელია დისტრიბუციის მანქანის შემოსვლა კომპლექსის შიდა ტერიტორიაზე.

9.1.3. არ შეცვალოს ფასადის იერსახე არანაირი ფორმით, გამყიდველის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე. ამასთან:

ა) გარე აგრეგატების დამონტაჟების ადგილი შეთანხმებულია მხარეთა შორის..

ბ) კორპუსის უკანა ფასადზე კარის გაჭრა დასაშვებია წინასწარ ხელშეკრულებაზე თანდართული ნახაზის და რეკომენდაციების გათვალისწინებით, იმ პირობით, რომ მყიდველი აღნიშნულზე თანხმობას მიიღებს შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოდანაც.

9.1.4. მყიდველმა რემონტის გაკეთებისას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) უნდა დაიცვას შემდეგი მოთხოვნები:

- არ დაუშვას რიგელების და კოლონების, ასევე მზიდი ბეტონის კედლების გახვრეტა, ამონგრევა, მომტვრევა ან ჩამოჭრა ნებისმიერი სახით დაზიანება.
- დაუშვებელია, თვითნებურად შახტის მოშლა/დანგრევა და საკანალიზაციო/სავენტილაციო დგარების გადაკეთება. აღნიშნული მოქმედება დააზიანებს მეზობლის დგარს და მოხდება წყლის გაჟონვა და სუნის გასვლა მომიჯნავე ფართებში;
- არ დაანაგვიანოს სადარბაზოები, ასევე სახლის მიმდებარე ტერიტორია საყოფაცხოვრებო და სამშენებლო ნარჩენებით;
- სარემონტო სამუშაოების მიმდინარეობისას, დროულად გაიტანოს სამშენებლო ნარჩენები თავისი სახსრებით;
- სარემონტო სამუშაოები აწარმოოს მხოლოდ ორშაბათიდან პარასკევის ჩათვლით, დილის 9-დან საღამოს 8 საათამდე.

9.1.5. უძრავი ნივთების ნებისმიერი ფორმით გასხვისების შემთხვევაში გადააკისროს ახალ მყიდველს ამ ხელშეკრულების 9.1.2.-9.1.4 პუნქტებით დადგენილი ვალდებულებები.

9.2. გამყიდველი ვალდებული იქნება, საკუთარი საუკეთესო შესაძლებლობების ფარგლებში დაეხმაროს მყიდველს შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოდან ნებართვის მოპოვებაში, რაც დასჭირდება მას აგრეგატების (მათ შორის სამაცივრე აგრეგატები, კონდიციონერი და სხვა) დასამონტაჟებლად, მათ შორის, საჭიროებისამებრ, გასცეს მინდობილობა. თუკი მყიდველი საკუთარი ბრალეულობის გარეშე ვერ შეძლებს აგრეგატების და აბრების დამონტაჟებას, ის უფლებამოსილია მოშალოს ნასყიდობის ხელშეკრულება, რაზეც გამყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად კონკრეტდება, რომ გამყიდველის ეს გარანტია მოქმედებს იმ შემთხვევაშიც, თუკი მყიდველმა გაყიდა ქონება და ქონებას ჰყავს ახალი მესაკუთრე.

9.3. კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ, მყიდველი უფლებამოსილია ნასყიდობის საგნის კარი განათავსოს წინასწარ ხელშეკრულებაზე თანდართლი ნახაზის შესაბამისად, რაზეც გამყიდველი, საჭიროების შემთხვევაში ვალდებულია გასცეს თანხმობა.

10. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

10.1. ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველის მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულება და მყიდველის მიერ გამყიდველისთვის მიცემული ყველა უფლება წარმოადგენს უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებულ ვალდებულებას და უძრავი ნივთების მესაკუთრის მიმართ არსებულ გამყიდველის უფლებებს და აღნიშნული რეგისტრირდება უძრავი ნივთის საჯარო რეესტრის ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში.

10.2. უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები უძრავი ნივთების საჯარო რეესტრის ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში რეგისტრირდება შემდეგი ფორმულირებით: „მესაკუთრე ვალდებულია დაიცვას ხელშეკრულების პირობები და შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

10.3. უძრავი ნივთების საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულების რეგისტრაცია არ უზღუდავს მყიდველს უძრავი ნივთების ნებისმიერი ფორმით განკარგვას (მათ შორის იჯარით გაცემას და/ან ნებისმიერი ფორმით გასხვისებას) ან/და უფლებრივად დატვირთვას. ამასთან, თუ მარეგისტრირებელი ორგანო მოითხოვს გამყიდველის თანხმობას უძრავი ნივთის განკარგვის (მათ შორის იჯარით გაცემის ან/და გასხვისების) ან/და უფლებრივად დატვირთვის ტრანზაქციის რეგისტრაციისთვის, მიუხედავად იმისა, რომ მყიდველს დაცული აქვს ამ ხელშკერულების 9.1.5. პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნა, გამყიდველი ვალდებულია შეჩერების შესახებ ინფორმაციის მიღებიდან არაუგვიანეს 2 სამუშაო დღის გასცეს აღნიშნული თანხმობა.

10.4. უძრავი ნივთების საჯარო რეესტრის ამონაწერში არსებული ვალდებულება არ უქმდება უძრავი ნივთების მესაკუთრის ცვლილების შემთხვევაში.

10.5. უძრავი ნივთის ყოველი ახალი მესაკუთრე ანაცვლებს მყიდველს ხელშეკრულებით ნაკისრ უფლება- მოვალეობებში. შესაბამისად, ყოველი ახალი მესაკუთრე ვალდებულია შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მყიდველის ყველა ვალდებულება.

10.6. უძრავი ნივთის ყოველი ახალი მესაკუთრე, ასევე ეთანხმება, მყიდველის მიერ გამყიდველისთვის მიცემულ ყველა თანხმობებს და გამყიდველისთვის მინიჭებულ ყველა უფლებას.

11. მხარეთა პასუხისმგებლობა და სხვა არსებითი პირობები.

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის მხარეები პასუხს აგებენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 9.1.2.-9.1.4 პუნქტებით დადგენილი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში უძრავი ნივთის მესაკუთრე(ებ)ს დაეკისრება პირგასამტეხლო დარღვევის ჩადენიდან მის აღმოფხვრამდე ყოველდღიურად 100 ლარის ოდენობით.

11.3. მყიდველისთვის ცნობილი და მისაღებია, რომ 4.1. პუნქტში აღნიშნული უძრავი ქონების ირგვლივ არსებული ტერიტორია, მათ შორის საპარკინგე ადგილები, სრულად წარმოადგენს კერძო საკუთრებას. მყიდველისთვის ცნობილი და მისაღებია, რომ საცხოვრებელ კომპლექსში „შენი სახლი სამგორში“ მანქანის ან/და სხვა ავტოსატრანსპორტო საშუალების დგომა და გაჩერება დაშვებულია მხოლოდ თავისუფალ საპარკინგე ადგილზე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და აკრძალულია ნებისმიერ სხვა ადგილზე, მათ შორის სამანქანო გზის მეორე ზოლში. გამყიდველი არაა ვალდებული უზრუნველყოს მყიდველი საპარკინგე ადგილით.

11.4. გამყიდველი ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული, ფუნქციონირების დროის შეზღუდვა, გაითვალისწინოს სამომავლოდ გასაყიდ/გასაქირავებელ ყველა კომერციულ ფართში (გარდა ოფისებისა).

11.5. მყიდველისთვის ცნობილი და მისაღებია, რომ საქართველოს კანონმდებლობით აკრძალული ნებისმიერი ქმედების განხორციელება, ამავდროულად წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და საქართველოს კანონმდებლობით აკრძალული რომელიმე ქმედების განხორციელების შემთხვევაში გამყიდველს უფლება აქვს დაუყოვნებლივ და დამატებითი ვადის გაფრთხილების გარეშე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

11.6. მყიდველი ვალდებულია შეასრულოს კომუნალური მომსახურების გამწევ პირთან გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. აღნიშნული ხელშეკრულების დარღვევა, ამავდროულად, წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევასაც და მყიდველს წარმოეშობა იგივე უფლებები, რაც წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევის შემთხვევაში.

მყიდველი იღებს ვალდებულებას ხელი მოაწეროს კომუნალური მომსახურების ხელშეკრულებას (რომლის შინაარსიც ცნობილი და მისაღებია მყიდველისთვის) გამყიდველის მიერ წარმოდგენილი ფორმით.მყიდველი უარს აცხადებს გამყიდველის მიერ 4.4. პუნქტით გათვალისწინებული ვადის 4 თვით გადაცილების გამო წარმოშობილი ნებისმიერი ზიანის (მათ შორის და არამხოლოდ მიუღებელი შემოსავლის) მოთხოვნაზე.

12. დავები

12.1. მხარეთა შორის წამოჭრილი ყველა დავა და უთანხმოება გადაწყდება მოლაპარაკების გზით.

12.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში საქმეს განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

13. დამატებითი პირობები

13.1. მხარეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ მყიდველს რაიმე სახის პრეტენზია ან მოთხოვნა გამყიდველის მიმართ წინასწარი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე და მასთან მიმართებაში არ გააჩნია, გარდა კორპუსის ექსპლუატაციაში მიღებისა, რომლის პირობებზე მხარეები შეთანხმებულნი არიან წინასწარი ხელშეკრულებით.

13.2. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე (უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის გარდა, რაც ძალაში შედის მესაკუთრის საჯარო რეესტრში ქონების მესაკუთრედ რეგისტრაციისთანავე) და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

13.3. მყიდველისათვის ცნობილია, რომ გამყიდველს, შენობის, რომელშიც მდებარეობს მყიდველის უძრავი ქონება, გარე ფასადი, კედლები, სადარბაზოები და სხვა ტერიტორია, შეიძლება გადაეცეს მესამე პირს სარეკლამო აბრების მოწყობის მიზნით, რაზედაც მას პრეტენზია არ გააჩნია. აღნიშნული არ გულისხმობს, რომ გამყიდველს მყიდველისთვის გადასაცემი უძრავი ნივთის შიდა და გარე კედლები აქვს გადაცემული მესამე პირისთვის. შესაბამისად, უძრავი ნივთის შიდა და გარე კედლებზე ვერ განთავსებდა ვერანაირი რეკლამა მყიდველის თანხმობის გარეშე.

13.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ იდენტურ ეგზემპლიარად.

ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ თანხმობას ხელშეკრულების შინაარსზე.

Lasha Okromchedlishvili
Digitally signed by Lasha Okromchedlishvili
Date: 2025.05.29 15:51:52

”მყიდველი” ----------

”გამყიდველი”

Natalia Kopadze 01009006722
Digitally signed by Natalia Kopadze
Date: 2025.05.29 16:07:19