უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი

15.07.2025წ.

ერთი მხრივ, მყიდველი შპს „ეიმ თაუნი“ (ს/კ: 400375679), წარმოდგენილი მისი დირექტორის, გუჯა ხავთასის (პ/ნ: 01027061068) მიერ

მეორე მხრივ, გამყიდველი - მარიეტა ქურასბედიანი (პ/ნ: 12001018156) წარმოდგენილი მინდობილი პირის, ლაშა ონიანის (დაბადებული: 14.09.1974წ; პირადი ნომერი: 12001009913) მიერ, მოქმედი მინდობილობის საფუძველზე (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: N250880062; ინდივიდუალური ნომერი: 90849811982525)

შემდგომში ერთად წოდებული როგორც „მხარეები“, ნების თავისუფალი გამოვლინების და საერთო ბიზნეს ინტერესის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას (შემდგომში, **„შეთანხმება“** ან **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. . გამყიდველი ყიდის, ხოლო მყიდველი ყიდულობს ამ პუნქტში მითითებულ უძრავი ქონებას მდებარე ქ. თბილისში, სოფელი დიღომი, როსტევანის ქუჩის II შესახვევი, #2-ში (საკადასტრო კოდით: 01.72.14.034.358) არსებულ მიწის ნაკვეთს, დაზუსტებული ფართობით: 1000 კვ.მ. **(შემდგომში „ნასყიდობის საგანი“).**

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველი რეგისტრირდება 1.1 პუნქტით განსაზღვრული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

1.3. ნასყიდობის ღირებულების გადახდის პირობა დარეგულირებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-6 მუხლის საფუძველზე.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მახასიათებლები

2.1. მყიდველი საკუთრებაში იღებს უძრავ ქონებას მდებარე ქ. თბილისში, სოფელი დიღომი, როსტევანის ქუჩის II შესახვევი, #2-ში (საკადასტრო კოდით: 01.72.14.034.358) არსებულ მიწის ნაკვეთს, დაზუსტებული ფართობით: 1000 კვ.მ.

2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება რომ ნასყიდობის საგანი არის უფლებრივად უნაკლო, და არ არსებოს მასზე რაიმე სახის რეგისტრირებული შეზღუდვა/ვალდებულება/აკრძალვა და რომ მსგავსი შეზღუდვის/აკრძალვის/ვალდებულების წარმოშობა მოსალოდნელი არ არის.

2.3. მხარეებმა დაათვალიერეს ნასყიდობის საგანი და მოიწონეს მისი მდგომარეობა და აღიარებენ რომ ნასყიდობის საგანს ნივთობრივი ნაკლი არ გააჩნია და მისი მდგომარეობა მისაღებია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისთვის. დაფარული ნაკლის გამოვლენის შემთხვევაში მხარეები ურთიერთობის დასარეგულირებლად გამოიყენებენ სსკ-ს შესაბამის ნორმებს და მოლაპარაკების გზით მოახდენენ საკითხის გადაწყვეტას,

2.4. იმ შემთხვევაში, თუ აღმოჩნდება, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ნასყიდობის საგნებთან დაკავშირებით, გამყიდველს გააჩნდა რაიმე სახის ვალდებულება, დავალიანება (გადასახდელია მოსაკრებელი (მათ შორის ადგილობრივი მოსაკრებლები),

ლაშა ონიანი
გუჯა ხავთასი.

დაკისრებული აქვს ან უნდა დაკისრებოდა ჯარიმა, საურავი, პირგასამტეხლო და სხვა) ან/და დაკისრებული აქვს/უნდა დაკისრებოდა სხვა სახის პასუხისმგებლობა, ასეთ შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას ნაკლი და მყიდველს აარიდოს ზიანი. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული ხარვეზის გამო, მყიდველს მიადგა ზიანი, გამყიდველი ვალდებულია დაუყოვნებლივ აანაზღაუროს ზიანი და აღმოფხვრას ხარვეზი. თუ ასეთი ხარვეზი აღმოფხვრას არ ექვემდებარება, ან მოითხოვს შეუსაბამოდ დიდ დროს, რაც იწვევს სამშენებლო სამუშაოების შეფერხებას/შეჩერებას, მყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 3. უზრუნველყოფა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, 1.1 პუნქტით განსაზღვული უძრავი ქონების მესაკუთრედ მყიდველის რეგისტრაციასთან ერთად, გამყიდველის სასარგებლოდ ნასყიდობის საგანზე დარეგისტრირდება ვალდებულება, ნასყიდობის სრული ღირებულების გადახდის ვალდებულების თაობაზე.

3.2. გამყიდველი ვალდებულია, წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული უძრავი ქონება გაათავისუფლოს ვალდებულებისგან, არაუგვიანეს მყიდველის მიერ, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის ფასის გადახდიდან 2 სამუშაო დღეში.

3.3. მიუხედავად წინამდებარე მუხლის 3.2 პუნქტით ანსაზღვრული შემთხვევისა, მხარეები შესაძლებელია შეთანხმდენ სხვა პირობებზეც.ს

3.4. ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულებამდე, მყიდველს ეკრძალება უფლება, გამყიდველის თანხმობის გარეშე გაყიდოს, გააჩუქოს, დატვირთოს იპოთეკით ან სხვა ვალდებულებით, დააგირაოს, გააქირაოს ან სხვა სამართლებრივი ფორმით გაასხვისოს ნასყიდობის საგანი. საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება წინამდებარე ვალდებულებაც და ის ძალაში რჩება მიწების შესაძლო გაერთიანების შემთხვევაშიც.

3.5. წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული უზრუნველყოფა არ ვრცელდება მიწის ნაკვეთის განვითარების შედეგად მიღებულ ნაყოფზე (ასაშენებელი შენობის ფართებზე), გარდა წინამდებარე მუხლის 3.7 პუნქტით განსაზღვრული ფართებისა და გარდა იმ შემთხვევისა, თუ მხარეები სხვაგვარად შეთანხმდებიან, რასთან დაკავშირებითაც შეთანხმება უნდა გაფორმდეს წერილობით.

3.6. წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული შეზღუდვა არ ზღუდავს მყიდველს, ნასყიდობის საგანი გააერთიანოს სხვა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან, მათ შორის #01.72.14.034.123 და #01.72.14.034.359 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან. აღნიშნულ საკითხზე, გამყიდველის დამატებითი თანხმობის საჭიროების შემთხვევაში, გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ დაუყოვნებლივ გასცემს შესაბამისი წესით დამოწმებულ თანხმობას.

3.7. მშენებლობის ნებართვის აღების შემდგომ, ფართების განაწილების დოკუმენტის (ე.წ. განშლა) საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან ერთად, წარდგენილ განშლის ცხრილით განისაზღვრება გამყიდველისათვის გადასაცემი ინდივიდუალური ქონებები, ხოლო გამყიდველი განისაზღვრება აღნიშნული ქონებების მომავალ მესაკუთრედ.

მუხლი 4. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

4.1. მხარეები იღებენ ვალდებულებას კეთილსინდისიერად შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულებები.

4.2. გამყიდველი ინფორმირებულია, რომ მყიდველი სურს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში შეათანხმოს პროექტი, მიიღოს მშენებლობის ნებართვა და განახორციელოს კომპლექსის მშენებლობა არქიტექტურული და კონსტრუქციული პროექტის შესაბამისად. ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობების დარღვევად არ ჩაითვლება, თუკი სამშენებლო პროცესი, მისი დასრულება, ფართების ჩაბარება/გადაცემა, რეგისტრაცია და სხვა ნებისმიერი ეტაპის განხორციელება დაბრკოლებულია სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების (აქტების), კანონმდებლობის ცვლილების ან სხვა ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო. ასეთ შემთხვევაში ვალდებულების შესრულება გადავადდება შესაბამისი შემაფერხებელი გარემოების არსებობის ვადით.

4.3. გამყიდველის ვალდებულებები:

წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ქონებაზე, პროექტის შეთანხმების, მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და მშენებლობის განხორციელების/დასრულების მიზნით, საჭიროების შემთხვევაში, მყიდველის მოთხოვნიდან დაუყოვნებლივ უზრუნველყოს შესაბამისი თანხმობ(ებ)ის მომზადება და წარდგენა.

მუხლი 5. წინასწარი თანხმობები

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულებების შესრულების მიზნით, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით გამყიდველი ადასტურებს და თანხმობას აძლევს მყიდველს, მიწის ნაკვეთი გამიჯნოს ან გააერთიანოს სხვა მიწის ნაკვეთ(ებ)თან, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოში დაიმტკიცოს მიწის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, შეათანხმოს პროექტი და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა. წინამდებარე დებულება წარმოადგენს წინასწარ გამოხატულ ნებას და აღნიშნულთან დაკავშირებით, მყიდველს გამყიდველის დამატებითი წერილობითი ან ზეპირი თანხმობა არ ესაჭიროება.

5.2. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ მისი ბრალით, მყიდველს არ შეეშლება ხელი წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული სამუშაოების შესრულებისას და დაუყოვნებლივ წარადგენს შესაბამის თანხმობებს ან სხვა სახის დოკუმენტებს, რაც საჭიროა მშენებლობის განსახორციელებლად.

5.3. გამყიდველისთვის აგრეთვე ცნობილია, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგანი წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, ხოლო მიწის ნაკეთის სამშენებლოდ გამოყენების მიზნებისთვის, საჭიროა აღნიშნული დანიშნულების ცვლილება, რაზეც გამყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას.

5.4. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების მიზნით, გამყდიველი ინფორმირებულია, რომ გარდა 5.3 პუნქტით განსაზღვრული დანიშნულების ცვლილებისა, მყიდველი გეგმავს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთ(ებ)ის შეძენას და გაერთიანებას, რასთან დაკავშირებითაც გამყიდველს პრეტენზია არ გააჩნია.

მუხლი 6. ანგარიშსწორების პირობა

6.1. ნასყიდობის საგნის ჯამური ღირებულება შეადგენს 1 000 000 (ერთი მილიონი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად გადასახადების ჩათვლით, რომლის გადახდაც უნდა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მიწის

ნაკვეთზე მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან და სამშენებლო სამუშაოების დასრულებიდან 10 სამუშაო დღეში, მაგრამ არაუგვიანეს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 30 თვეში.

მუხლი 7. ხელშეკრულების მოქმედება და შეწყვეტა

7.1. ხელშეკრულების მოქმდებისა და შეწყვეტის ზოგადი პირობები

წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების სრულად აღსრულებამდე. სტანდარტულ პირობებში, ხელშეკრულება წყდება ვალდებულების შესრულებით, მხარეთა შეთანხმებით ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში. ხელშეკრულების შეწყვეტის სხვა საფუძვლები ამომწურავად მოცემულია წინამდებარე მუხლში.

7.2. ხელშეკრულების შეწყვეტისა და პასუხისმგებლობის კერძო შემთხვევები

ხელშეკრულება შეწყვეტილად ჩაითვლება და მხარეები განახორციელებენ რესტიტუციას იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამისი მუნიციპალური ორგანოების მიერ, არ გაიცა მშენებლობის ნებართვა, ან არ შეთანხმდა ისეთი პროექტი, რომელიც იძლევა საშუალებას განხორციელდეს ინვესტიცია და მხარეებმა მიიღონ შესაბამისი სარგებელი.

7.3. წინამდბარე ხელშეკრულების მიზნებიდან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში თუ ვერ განხორციელდა მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ცვლილება და უძრავი ქონება ვერ დარეგისტრირდა, როგორც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოსგან მიღებული უარის (დანიშნულების ცვლილებაზე) მიღებიდან და მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის შეტყობინებიდან 5 დღეში, მხარეები თანხმდებიან რომ ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად.

7.4. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, მხარეებისთვის ცნობილია უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით გასახორციელებელი მოქმედებების თაობაზე და თანხმდებიან რომ ითანამშრომლებენ, მიწის ნაკვეთსი სამშენებლოდ განვითარების საკითხებთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე მხარე უხეშად დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირობებს ან/და ხელს შეუშლის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნების შესრულებას, მეორე მხარე უფლებამოსილი წერილობით გააფრთხილოს დამრღვევი მხარე და განუსაზღვროს გონივრული ვადა, ვალდებულების შესასრულებლად. იმ შემთხვევაში, თუ გაფრთხილება უშედეგოდ ჩაივლის, მეორე მხარე უფლებამოსილია ხელშეკრულება შეწყვიტოს ცალმხრივად და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 8. მხარეთა პასუხისმგებლობა

8.1. ამ ხელშეკრულების თითოეული მხარე სრული მოცულობით აგებს პასუხს მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანისათვის, რაც გამოწვეულია ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით, ან არადროული (არაჯეროვანი) აღსრულებით ან/და განცხადებული წარმომადგენლობისა და გარანტიების პირობათა დარღვევით. ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის დამრღვევ მხარეს ასევე შეიძლება დაეკისროს პირგასამტეხლო ამ ხელშეკრულების გათვალისწინებული წესითა და ოდენობით.

8.2. პასუხისმგებლობის გამორიცხვა

ამ მუხლით გათვალისწინებული „მყიდველის" პასუხისმგებლობა არ დადგება ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობისას, როდესაც ვალდებულებების შესრულებაზე მხარეთა კონტროლი არ ვრცელდება. თუკი სამშენებლო პროცესი, მისი დასრულება, ფართების ჩაბარება/გადაცემა, რეგისტრაცია და სხვა ნებისმიერი ეტაპის განხორციელება დაბრკოლებულია სასამართლოს ან

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების (აქტების), კანონმდებლობის ცვლილების ან სხვა ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1 იმ შემთხვევაში, თუ მთლიანად ხელშეკრულების ან რომელიმე სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულება შეზღუდულია ან შეუძლებელი გახდა ისეთი გარემოებათა გამო, რომელზეც ხელშეკრულების მხარის კონტროლი არ ვრცელდება, კერძოდ:

- ხანძარი, აფეთქება, ეპიდემია, ქარიშხალი, მეწყერი, წყალდიდობა ან ნებისმიერი სხვა მსგავსი სახის ბუნებრივი მოვლენა;
- ომი, სახელმწიფო თუ სამხედრო გადატრიალება, სამოქალაქო არეულობა, ბლოკადა ან სხვა მსგავსი სახის მოვლენა;
- ასევე საქართველოს ხელისუფლების ადმინისტრაციულ ორგანოთა (საკანონმდებლო, აღმასრულებელი ან/და სასამართლო) აქტები, გადაწყვეტილება ან დადგენილება, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ იქნა გამოცემული;
- ან/და ნებისმიერი ისეთი გარემოება, რაც საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად ითვლება ფორს მაჟორული ხასიათის მქონედ, მაშინ ასეთი მხარე ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედების ვადაში განთავისუფლდება ხელშეკრულებით, ან მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული პასუხისმგებლობისაგან ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების მთელი დროის მანძილზე. ამასთანავე, ასეთი მხარე დაუყოვნებლივ აცნობებს მეორეს ფორს მაჟორული გარემოების დადგომის შესახებ (ცნობის გაგზავნა საჭირო არ არის, თუ ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა აშკარაა), ყოველგვარ ძალისხმევას მიმართავს მსგავსი გარემოების თავიდან ასაცილებლად და ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების შეწყვეტისთანავე დაუყოვნებლივ განაახლებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

მუხლი 10. კომუნიკაცია

10.1. ხელშეკრულების მიზნებისათვის, მხარეთა შორის ინფორმაციის გაცვლის ფორმებია: კომუნიკაცია უშუალოდ, ფოსტით, მათ შორის ელექტრონული ფოსტით (გამყიდველი; მყიდველი:) ან/და კურიერის მეშვეობით.

10.2. ელექტრონული ფოსტით გაგზავნილი ინფორმაცია ჩაბარებულად ითვლება თუ ინფორმაცია გაგზავნილია ხელშეკრულების წინა პუნქტის შესაბამისად და გამგზავნს არ უბრუნდება ავტომატური შეტყობინება ელექტრონული გზავნილის განხორციელების შეუძლებლობის შესახებ.

10.3. ხელშეკრულების აღსრულებისათვის ყველა აუცილებელი შეტყობინება მხარეებს მიეწოდებათ წერილობითი ფორმით პირადად, ფოსტით და/ან სანდო კურიერის მეშვეობით, იმ მისამართებზე, რაც მოცემულია ამ ხელშეკრულებაში. შეტყობინება ასევე ჩაბარებულად ითვლება, თუ ის გაგზავნილია მხარეთა ელექტრონული ფოსტის მისამართზე, კერძოდ:

„გამყიდველის“ შემთხვევაში შემდეგ ელექტრონულ მისამართზე: shakooniani95@gmail.com

„მყიდველის“ შემთხვევაში შემდეგ ელექტრონულ მისამართზე: info@aim.ge

10.4. წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული რეკვიზიტების ცვლილების შემთხვევაში, მხარეები ვალდებულია არიან ასეთი ცვლილების განხორციელებიდან 5 კალენდარული დღის ვადაში, ერთმანეთს აცნობონ ახალი მისამართი, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ამ მუხლით განსაზღვრულ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ჩაბარებულად.

მუხლი 11. დავების გადაწყვეტა

11.1. მხარეები თანხმდებან, რომ დავის არსებობის შემთხვევაში, ეცდებიან საკითხი გადაჭრან მოლაპარაკების გზით, ხოლო მოლაპარაკების წარუმატებლად დასრულების შემთხვევაში ნებისმიერი დავა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულებიდან ან მასთან დაკავშირებით, მათ შორის ნებისმიერი საკითხი ხელშეკრულების ნამდვილობასა და შეწყვეტის შესახებ განხილვისა და საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების მიზნით უნდა გადაეცეს სასამართლოს.

მუხლი 12. დასკვნითი დებულებები

12.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება მხარეთა შეთანხმებით, წერილობითი ფორმით და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით, რაც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.

12.3. ერთ-ერთი მხარის მხრიდან ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან კანონმდებლობის სრულად ან ნაწილობრივ დარღვევასთან დაკავშირებით მეორე მხარის მიერ მისთვის მინიჭებული უფლებების გამოუყენებლობა არ გავრცელდება ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან კანონმდებლობის ნებისმიერ შემდგომ დარღვევაზე.

12.4. ხელშეკრულების ან მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების რომელიმე ნაწილის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ბათილობას.

12.5. ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

12.6. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამი თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან თითოეული გადაეცემა თითოეულ მხარეს.

მხარეები ვაცხადებთ, რომ ვეთანხმებით წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებს, რასაც ვადასტურებთ ხელმოწერით:

გამყიდველის მხრიდან:

მყიდველის მხრიდან:

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N250889994
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	15.07.2025 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**სალომე სალუქვაძე**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ. თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქ. #13, I სართული, კომერციული ფართი #4, 3ა**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	577921111
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	81413354788325

ორიათას ოცდაბუთი წლის თხუთმეტ ივლისს, მე, ნოტარიუსს სალომე სალუქვაძეს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქ. #13, 1 სართული, კომერციულ ფართ #4, 3ა-ში, მომმართეს გუჯა ხავთასმა და ლაშა ონიანმა, რომლებმაც წარმომიდგინეს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოითხოვეს მასზე თავიანთი ხელმოწერების ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად

გუჯა ხავთასმა, დაბ. 02.01.1995წ. მის: თბილისი ანაპის 414-ე დივიზიის ქ. N 35, პ/ნ #01027061068, პ/მ #20ID97431, გაც. იუსტიციის სამინისტროს მიერ 24.05.2022წ. - 24.05.2032წ.-მდე მოქმედების ვადით და

ლაშა ონიანმა, დაბ. 14.09.1974წ. მის: გარდაბანი ს. ზემო თელეთი მე-12 ქ. N 10, პ/ნ 12001009913, პ/მ #20IC88474, გაც. იუსტიციის სამინისტროს მიერ 21.02.2022წ. - 21.02.2032წ. -მდე მოქმედების ვადით

მომმართეს.

მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობაში. შემდეგ მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი აღნიშნულ დოკუმენტს. მე, ნოტარიუსმა სალომე სალუქვაძემ ხელმომწერ პირებს განვუმარტე, რომ ვადასტურებ აღნიშნულ დოკუმენტზე მათი ხელმოწერის სინამდვილეს და პასუხს არ ვაგებ დოკუმენტის შინაარსზე და სამართლებრივ შედეგებზე. გადახდილია საზღაური: "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბერს მიღებული #507-ე დადგენილების 31.3-ე მუხლის თანახმად (ოთხი ეგზემპლარისათვის) 192.00 ლარი, საქართველოს საგადასახადო კოდექსისს 166-ე მუხლის თანახმად 34.56 ლარი და 39.1. მუხლის თანახმად ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრაციისათვის 5.00 ლარი.

ნოტარიუსი სალომე სალუქვაძე

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



სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

94510545651024

საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

უძრავი ნივთის ნასყიდობა

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N241476971

რეგისტრაციის თარიღი

05.11.2024 წ

ნოტარიუსი: სალომე სალუქვაძე
მისამართი: ქ. თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქ. #13, I სართული, კომერციული ფართი #4, 3ა
ტელეფონი: 577921111

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

ორიათას ოცდაოთხი წლის ხუთ ნოემბერს, მე, სალომე სალუქვაძეს, საქართველოს ნოტარიუსს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქ. #13, 1 სართული, კომერციულ ფართ #4, 3ა-ში, მომმართეს: გიორგი ყარალაშვილმა და გუკა ხავთასმა.

მათ მოითხოვეს გადახდის განვადების უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების შედგენა და მისი სანოტარო წესით დადასტურება.

მე დავადგინე მათი პიროვნება მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ ნამდვილად: ბატონმა გუკა ხავთასმა, დაბ. 02.01.1995წ. მის: თბილისი ანაპის 414-ე დივიზიის ქ. N 35, ბ/ნ #01027061068, ბ/მ #20ID97431, გაც. იუსტიციის სამინისტროს მიერ 24.05.2022წ. - 24.05.2032წ.-მდე მოქმედების ვადით, როგორც შპს ეიმ თაუნი-ს ს.კ. #400375679, იურიდიული მისამართი: თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, ანაპის 414-ე დივიზიის ქ., N 35, წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მქონე პირმა დირექტორმა /ერთპიროვნული/, შემდგომში „მყიდველი" და ბატონმა გიორგი ყარალაშვილმა, დაბ. 27.08.1972წ. მის: თელავის მუნიციპალიტეტი, სოფელი კოწდოლი, 1-ლი ქუჩა, N 32, ბ/ნ 20001000229, ბ/მ #15ID40121, გაც. იუსტიციის სამინისტროს მიერ 26.06.2016წ. - 26.06.2026წ. -მდე მოქმედების ვადით, შემდგომში „გამყიდველი" მომმართეს.

მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა/უფლებაუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში/უფალებაუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მაქვს. მე შევამოწმე მათი უფლებამოსილება: გამყიდველის საკუთრების უფლება ნასყიდობის საგანზე შევამოწმე და დავრწმუნდი, რომ ნამდვილად მას ეკუთვნის.

საკუთრების უფლება დასტურდება:

1. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი 902018137314 - 28/12/2018 13:52:35, მომზადების თარიღი 28/12/2018 17:35:01, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 01.72.14.034.123.

ამასთან ერთად, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით, მესაკუთრის განცხადებით და ჩემს მიერ შემოწმებული ელ.რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ ზემოაღნიშნულ უძრავ ნივთებზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა, ყადაღა, იპოთეკა, აკრძალვა არ არის რეგისტრირებული, მესაკუთრეზე არ არის რეგისტრირებული მოვალეთა რეესტრი.

მე დავადგინე გარიგების შინაარსი და მხარეებს განეუმარტე, რომ:

უძრავი ქონების შემძენი საკუთრების უფლებას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად.

საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის შემძენის უფლების რეგისტრაციისათვის აუცილებელია საჯარო რეესტრს წარედგინოს წინამდებარე სანოტარო აქტის ერთი ეგზემპლიარი, კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა დოკუმენტებთან ერთად.

გარდა ამისა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად: განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნივთი მყიდველს ფასის სრულად გადახდამდე. ნივთის ფასის გადახდა მყიდველის მიერ ხდება ნაწილ-ნაწილ დროის განსაზღვრულ შუალედებში. ამასთან, გამყიდველი იტოვებს უფლებას, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე იმ შემთხვევისათვის, როცა მყიდველი არ ასრულებს დაკისრებულ ვალდებულებებს. უარის თქმისას ფოველი მხარე ვალდებულია დაუბრუნოს ერთმანეთს ის, რაც ხელშეკრულებით მიიღეს.

მხარეებს განეუმარტე სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქცია, კერძოდ, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებების შედგენისას ნოტარიუსი ვალდებულია გამოითხოვოს ის დოკუმენტაცია, რომლითაც დადგინდება: საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არსებობის და უძრავ ნივთზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, ყადაღის არარსებობის შესახებ ფაქტი. ამასთან, "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმცია. აკრძალულია სანოტარო მოქმედების შესრულებისას უძრავი ქონებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებული პირის გარდა სხვა პირის თანხმობის გამოთხოვა. მხარეებს განეუმარტე, რომ: ა) საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის შემძენის უფლების რეგისტრაციისათვის აუცილებელია საჯარო რეესტრს წარედგინოს წინამდებარე სანოტარო აქტის ერთი ეგზემპლარი; ბ) "ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს.

ამ განმარტებების შემდეგ მე შევადგინე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების პროექტი, რომელიც წავუკითხე მხარეებს, მხარეებმა და განაცხადეს, რომ სწორად ხელშეკრულების დადება სწორედ იმ პირობებით, რაც

მოთხოვებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში. შემდეგ მხარეებმა წაიკითხეს წინამდებარე ხელშეკრულება და ჩემი და ერთმანეთის თანდასწრებით ხელი მოაწერეს ქვემოაღნიშნულ ხელშეკრულებას:

ხელშეკრულება შედგენილია ოთხ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი გადაეცა მყიდველს, ერთი გამყიდველს, ერთი რჩება ნოტარიუს სალომე სალუქვაძის სანოტარო არქივში დამართებითურთ, ერთი ეგზემპლიარი ექვემდებარება რეგისტრაციას.

ამ ხელშეკრულების იმ ეგზემპლარს, რომელიც ინახება სანოტარო არქივში, აქვს დანართი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან, წესდება (ასლი).

ნოტარიუსმა სალომე სალუქვაძემ მხარეებს ხმამაღლა წაუკითხა წინამდებარე ხელშეკრულება და მისი დანართები. მხარეებმა ნათლად და მკაფიოდ დაადასტურეს, რომ ხელშეკრულება ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას და ნოტარიუსის თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი ხელშეკრულებას.

მხარეთა განცხადებით ნასყიდობის საგნის ფასია (გაიყიდა) 1 200 000 (მილიონ ორასი ათასი) აშშ დოლარი, რაც დღეს არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსით (1:-2.7264) შეადგენს 3.271.680 (სამი მილიონ ორას სამოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოთხმოც) ლარს.

გადახდილია სანოტარო მოქმედების შესრულებისათვის განკუთვნილი საზღაური, საქართველოს მთავრობის 2011წ. 29 დეკემბრის #507 დადგენილებით დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობები, მათი გადახდევინების წესი და მომსახურების ვადები“-ს შესახებ მე–3 მუხლის მე–3 პუნქტის, მე–6 და 23–ე მუხლების შესაბამისად - 2798.34 (ორი ათას შვიდას ოთხმოცდათერამეტი ლარი ოცდათოთხმეტი თეთრი) ლარი, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის საფუძველზე 503.70 (ხუთას სამი ლარი სამოცდაათი თეთრი) და 39 მუხლის შესაბამისად, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური - 5.00 (ხუთი) ლარი, სულ - 3307.04 (სამი ათას სამას შვიდი ლარი ნულოთხი თეთრი) ლარი.

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი 05.11.2024წ.

ერთი მხრივ, მყიდველი - შპს ეიმ თაუნი" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400375679) წარმოდგენილი მისი დირექტორის გუჯა ხავთასის (დაბ. 02.01.1995წ. მის: თბილისი ანაპის 414-ე დივიზიის ქ. N 35, 3/ნ #01027061068, პ/მ #20ID97431, გაც. იუსტიციის სამინისტროს მიერ 24.05.2022წ. - 24.05.2032წ.-მდე მოქმედების ვადით) მიერ

მეორე მხრივ, გამყიდველი - გიორგი ყარალაშვილი (დაბ. 27.08.1972წ. მის: თელავის მუნიციპალიტეტი, სოფელი კონდოლი, 1 ლი ქუჩა, N 32, პ/ნ 20001000229, პ/მ #15ID40121, გაც. იუსტიციის სამინისტროს მიერ 26.06.2016წ. - 26.06.2026წ. -მდე მოქმედების ვადით)

შემდგომში ერთად წოდებული როგორც „მხარეები“, ნების თავისუფალი გამოვლინების და საერთო ბი'ზნეს ინტერესის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას (შემდგომში, **„შეთანხმება“** ან **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. გამყიდველი გამოთქვამს სურვილს გაყიდოს, ხოლო მყიდველი გამოთქვამს სურვილს იყიდოს ამ პუნქტში მითითებულ უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისში, სოფელი დიღომი, როსტევანის ქუჩა #58, სასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართი: 1700 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.034.123) (**შემდგომში „ნასყიდობის საგანი“**).

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველი რეგისტრირდება 1.1 პუნქტით განსაზღვრული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

1.3. ნასყიდობის ღირებულების გადახდის პირობა დარეგულირებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-6 მუხლის საფუძველზე.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მახასიათებლები

2.1. მყიდველი საკუთრებაში იღებს უძრავ ქონებას - მიწის ნაკვეთს მდებარე ქ. თბილისში, სოფელი დიღომი, როსტევანის ჯუჯა #58, მიწის ნაკვეთის ფართი: 1700 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.034.123).
2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება რომ ნასყიდობის საგანი არის უფლებრივად უნაკლო, და არ არსებობს მასზე რაიმე სახის რეგისტრირებული შეზღუდვა/ვალდებულება/აკრძალვა და რომ მსგავსი შეზღუდვის/აკრძალვის/ვალდებულების წარმოშობა მოსალოდნელი არ არის.
2.3. მხარეებმა დაათვალიერეს ნასყიდობის საგანი და მოიწონეს მისი მდგომარეობა და აღიარებენ რომ ნასყიდობის საგანს ნივთობრივი ნაკლი არ გააჩნია და მისი მდგომარეობა მისაღებია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისთვის. დაფარული ნაკლის გამოვლენის შემთხვევაში მხარეები ურთიერთობის დასარეგულირებლად გამოიყენებენ სსკ-ს შესაბამის ნორმებს და მოლაპარაკების გზით მოახდენენ საკითხის გადაწყვეტას.
2.4. იმ შემთხვევაში, თუ აღმოჩნდება, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ნასყიდობის საგნებთან დაკავშირებით, გამყიდველს გააჩნდა რაიმე სახის ვალდებულება, დავალიანება (გადასახდელია მოსაკრებელი (მათ შორის ადგილობრივი მოსაკრებლები), დაკისრებული აქვს ან უნდა დაკისრებოდა ჯარიმა, საურავი, პირგასამტეხლო და სხვა) ან/და დაკისრებული აქვს/უნდა დაკისრებოდა სხვა სახის პასუხისმგებლობა, ასეთ შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას ნაკლი და მყიდველს აარიდოს ზიანი. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული ხარვეზის გამო, მყიდველს მიადგა ზიანი, გამყიდველი ვალდებულია დაუყოვნებლივ აანაზღაუროს ზიანი და აღმოფხვრას ხარვეზი. თუ ასეთი ხარვეზი აღმოფხვრას არ ექვემდებარება, ან მოითხოვს შეუსაბამოდ დიდ დროს, რაც იწვევს სამშენებლო სამუშაოების შეფერხებას/შეჩერებას, მყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 3. უზრუნველყოფა
3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, 1.1 პუნქტით განსაზღვული უძრავი ქონების მესაკუთრედ მყიდველის რეგისტრაციასთან ერთად, გამყიდველის სასარგებლოდ ნასყიდობის საგანზე დარეგისტრირდება ვალდებულება, ნასყიდობის სრული ღირებულების გადახდის ვალდებულების თაობაზე.
3.2. გამყიდველი ვალდებულია, წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული უძრავი ქონება გაათავისუფლოს ვალდებულებისგან, არაუგვიანეს მყიდველის მიერ, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის ფასის გადახდიდან 2 სამუშაო დღეში.
3.3. მიუხედავად წინამდებარე მუხლის 3.2 პუნქტით ანსაზღვრული შემთხვევისა, მხარეები შესაძლებელია შეთანხმდნენ სხვა პირობებზეც.
3.4. ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულებამდე, მყიდველს ეკრძალება უფლება, გამყიდველის თანხმობის გარეშე გაყიდოს, გააჩუქოს, დატვირთოს იპოთეკით ან სხვა ვალდებულებით, დააგირაოს, გააქირაოს ან სხვა სამართლებრივი ფორმით გაასხვისოს ნასყიდობის საგანი.
3.5. წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული უზრუნველყოფა არ ვრცელდება მიწის ნაკვეთის განვითარების შედეგად მიღებულ ნაყოფზე (ასაშენებელი შენობის ფართებზე), გარდა იმ შემთხვევისა, თუ მხარეები სხვაგვარად შეთანხმდებიან, რასთან დაკავშირებითაც შეთანხმება უნდა გაფორმდეს წერილობით.

მუხლი 4. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები, ერთმანეთისა და მესამე პირ(ებ)ის მიმართ
4.1. მხარეები იღებენ ვალდებულებას კეთილსინდისიერად შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულებები.
4.2. გამყიდველი ინფორმირებულია, რომ მყიდველი სურს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში შეათანხმოს პროექტი, მიიღოს მშენებლობის ნებართვა და განახორციელოს კომპლექსის მშენებლობა არქიტექტურული და კონსტრუქციული პროექტის შესაბამისად. ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობების დარღვევად არ ჩაითვლება, თუკი სამშენებლო პროცესი, მისი დასრულება, ფართების ჩაბარება/გადაცემა, რეგისტრაცია და სხვა ნებისმიერი ეტაპის განხორციელება დაბრკოლებულია სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების (აქტების), კანონმდებლობის ცვლილების ან სხვა ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო. ასეთ შემთხვევაში ვალდებულების შესრულება გადავადდება შესაბამისი შემაფერხებელი გარემოების არსებობის ვადით.
4.3. გამყიდველის ვალდებულებები:
წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ქონებაზე, პროექტის შეთანხმების, მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და მშენებლობის განხორციელების/დასრულების მიზნით, საჭიროების შემთხვევაში, მყიდველის მოთხოვნიდან დაუყოვნებლივ უზრუნველყოს შესაბამისი თანხმობა(ებ)ის მომზადება და წარდგენა.

მუხლი 5. წინასწარი თანხმობები

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულებების შესრულების მიზნით, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით გამყიდველი ადასტურებს და თანხმობას აძლევს მყიდველს, მიწის ნაკვეთი გამიჯნოს ან გაერთიანოს სხვა მიწის ნაკვეთ(ებ)თან, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოში დაიმტკიცოს მიწის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, შეათანხმოს პროექტი და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა. წინამდებარე დებულება წარმოადგენს ნიისწარ გამოხატულ ნებას და აღნიშნულთან დაკავშირებით, მყიდველს გამყიდველის დამატებითი წერილობითი ან ზეპირი თანხმობა არ ესაჭიროება.

5.2. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ მისი ბრალით, მყიდველს არ შეემლება ხელი წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული სამუშაოების შესრულებისას და დაუყოვნებლივ წარადგენს შესაბამის თანხმობებს ან სხვა საბისდოკუმენტებს, რაც საჭიროა მშენებლობის განსახორციელებლად.

5.3. გამყიდველისთვის აგრეთვე ცნობილია, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგანი წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, ხოლო მიწის ნაკეთის სამშენებლოდ გამოყენების მიზნებისთვის, საჭიროა აღნიშნული დანიშნულების ცვლილება, რაზეც გამყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას.

5.4. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების მიზნით, გამყიდველი ინფორმირებულია, რომ გარდა 5.3 პუნქტით განსაზღვრული დანიშნულების ცვლილებისა. მყიდველი გეგმავს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთ(ებ)ის შეძენას და გაერთიანებას, რასთან დაკავშირებითაც გამყიდველს პრეტენზია არ გააჩნია.

მუხლი 6. ანგარიშსწორების პირობა

6.1. ნასყიდობის საგნის ჯამური ღირებულება შეადგენს 1 200 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად გადასახადების ჩათვლით, რომლის გადახდაც უნდა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან და სამშენებლო სამუშაოების დასრულებიდან 10 სამუშაო დღეში, მაგრამ არაუგვიანეს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 30 თვეში.

მუხლი 7. ხელშეკრულების მოქმედება და შეწყვეტა

7.1. ხელშეკრულების მოქმედებისა და შეწყვეტის ზოგადი პირობები

წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების სრულად აღსრულებამდე. სტანდარტულ პირობებში, ხელშეკრულება წყდება ვალდებულების შესრულებით, მხარეთა შეთანხმებით ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში. ხელშეკრულების შეწყვეტის სხვა საფუძვლები ამომწურავად მოცემულია წინამდებარე მუხლში.

7.2. ხელშეკრულების შეწყვეტისა და პასუხისმგებლობის კერძო შემთხვევები

ხელშეკრულება შეწყვეტილად ჩაიტვლება და მხარეები განთავისუფლდებენ რესტიტუციის იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამისი მუნიციპალური ორგანოების მიერ, არ გაიცა მშენებლობის ნებართვა, ან არ შეთანხმდა ისეთი პროექტი, რომელიც იძლევა სამუშაოების განხორციელების ინვესტიცია და მხარეებმა მიიღონ შესაბამისი სარგებელი.

7.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებიდან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში თუ ვერ განხორციელდა მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ცვლილება და უძრავი ქონება ვერ დარეგისტრირდა, როგორც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოსგან მიღებული უარის (დანიშნულების ცვლილებაზე) მიღებიდან და მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის შეტყობინებიდან 5 დღეში, მხარეები თანხმდებიან რომ ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად.

7.4. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, მხარეებისთვის ცნობილია უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით გასახორციელებელი მოქმედებების თაობაზე და თანხმდებიან რო მითანამშრომლებენ, მიწის ნაკვეთისი სამშენებლოდ განეითარების საკითხებთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე მხარე უხეშად დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირობებს ან/და ხელს შეუშლის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნების შესრულებას, მეორე მხარე უფლებამოსილი წერილობით გააფრთხილოს დამრღვევი მხარე და განუსაზღვროს გონივრული ვადა, ვალდებულების შესასრულებლად. იმ შემთხვევაში, თუ გაფრთხილება უშედეგოდ ჩაივლის, მეორე მხარე უფლებამოსილია ხელშეკრულება შეწყვიტოს ცალმხრივად და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 8. მხარეთა პასუხისმგებლობა

8.1. ამ ხელშეკრულების თითოეული მხარე სრული მოცულობით აგებს პასუხს მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანისათვის, რაც გამოწვეულია ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით, ან არადროული (არაჯეროვანი) აღსრულებით ან/და განცხადებული წარმომადგენლობისა და გარანტიების პირობათა

დარღვევით. ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის დამრღვევ მხარეს ასევე შეიძლება დაეკისროს პირგასამტეხლო ამ ხელშეკრულების გათვალისწინებული წესითა და ოდენობით.

8.2. პასუხისმგებლობის გამორიცხვა

ამ მუხლით გათვალისწინებული „მყიდველის" პასუხისმგებლობა არ დადგება ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობისას, როდესაც ვალდებულებების შესრულებაზე მხარეთა კონტროლი არ ვრცელდება. თუკი სამშენებლო პროცესი, მისი დასრულება, ფართების ჩაბარება/გადაცემა, რეგისტრაცია და სხვა ნებისმიერი ეტაპის განხორციელება დაბრკოლებულია სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების (აქტების), კანონმდებლობის ცვლილების ან სხვა ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1 იმ შემთხვევაში, თუ მთლიანად ხელშეკრულების ან რომელიმე სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულება შეზღუდულია ან შეუძლებელი გახდა ისეთი გარემოებათა გამო, რომელზეც ხელშეკრულების მხარის კონტროლი არ ვრცელდება, კერძოდ:

- ხანძარი, აფეთქება, ეპიდემია, ქარიშხალი, მეწყერი, წყალდიდობა ან ნებისმიერი სხვა მსგავსი სახის ბუნებრივი მოვლენა;
- ომი, სახელმწიფო თუ სამხედრო გადატრიალება, სამოქალაქო არეულობა, ბლოკადა ან სხვა მსგავსი სახის მოვლენა;
- ასევე საქართველოს ხელისუფლების ადმინისტრაციულ ორგანოთა (საკანონმდებლო, აღმასრულებელი ან/და სასამართლო) აქტები, გადაწყვეტილება ან დადგენილება, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ იქნა გამოცემული;
- ან/და ნებისმიერი ისეთი გარემოება, რაც საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად ითვლება ფორს მაჟორული ხასიათის მქონედ, მაშინ ასეთი მხარე ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედების ვადაში განთავისუფლდება ხელშეკრულებით, ან მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული პასუხისმგებლობისაგან ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების მთელი დროის მანძილზე. ამასთანავე, ასეთი მხარე დაუყოვნებლივ აცნობებს მეორეს ფორს მაჟორული გარემოების დადგომის შესახებ (ცნობის გაგზავნა საჭირო არ არის, თუ ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა აშკარაა), ყოველგვარ ძალისხმევას მიმართავს მსგავსი გარემოების თავიდან ასაცილებლად და ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების შეწყვეტისთანავე დაუყოვნებლივ განაახლებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

მუხლი 10. კომუნიკაცია

10.1. ხელშეკრულების მიზნებისათვის, მხარეთა შორის ინფორმაციის გაცვლის ფორმებია: კომუნიკაცია უშუალოდ, ფოსტით, მათ შორის ელექტრონული ფოსტით (გამყიდველი: ; მყიდველი:) ან/და კურიერის მეშვეობით.

10.2. ელექტრონული ფოსტით გაგზავნილი ინფორმაცია ჩაბარებულად ითვლება თუ ინფორმაცია გაგზავნილია ხელშეკრულების წინა პუნქტის შესაბამისად და გამგზავნს არ უბრუნდება ავტომატური შეტყობინება ელექტრონული გზავნილის განხორციელების შეუძლებლობის შესახებ.

10.3. ხელშეკრულების აღსრულებისათვის ყველა აუცილებელი შეტყობინება მხარეებს მიეწოდებათ წერილობითი ფორმით პირადად, ფოსტით და/ან სანდო კურიერის მეშვეობით, იმ მისამართებზე, რაც მოცემულია ამ ხელშეკრულებაში. შეტყობინება ასევე ჩაბარებულად ითვლება, თუ ის გაგზავნილია მხარეთა ელექტრონული ფოსტის მისამართზე, კერძოდ:

„გამყიდველის" შემთხვევაში შემდეგ ელექტრონულ მისამართზე: gkaralas10@gmail.com

„მყიდველის" შემთხვევაში შემდეგ ელექტრონულ მისამართზე: info@aim.ge

10.4. წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული რეკვიზიტების ცვლილების შემთხვევაში, მხარეები ვალდებულია არიან ასეთი ცვლილების განხორციელებიდან 5 კალენდარული დღის ვადაში, ერთმანეთს აცნობონ ახალი მისამართი, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ამ მუხლით განსაზღვრულ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ჩაბარებულად.

მუხლი 11. დავების გადაწყვეტა

11.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ დავის არსებობის შემთხვევაში, ეცდებიან საკითხი გადაჭრან მოლაპარაკების გზით, ხოლო მოლაპარაკების წარუმატებლად დასრულების შემთხვევაში ნებისმიერი დავა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულებიდან ან მასთან დაკავშირებით, მათ შორის ნებისმიერი საკითხი ხელშეკრულების ნამდვილობასა და შეწყვეტის შესახებ განხილვისა და საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების მიზნით უნდა გადაეცეს სასამართლოს.

მუხლი 12. დასკვნითი დებულებები

12.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება მხარეთა შეთანხმებით, წერილობითი ფორმით და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით, რაც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული გაანხის შედეგად და არა მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.

12.3. ერთ-ერთი მხარის მხრიდან ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან კანონმდებლობის სრულად ან ნაწილობრივ დარღვევასთან დაკავშირებით მეორე მხარის მიერ მისთვის მინიჭებული უფლებების გამოუყენებლობა არ გავრცელდება ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან კანონმდებლობის ნებისმიერ მომდგომ დარღვევაზე.

12.4. ხელშეკრულების ან მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების რომელიმე ნაწილის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ბათილობას.

12.5. ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

მხარეები ეცნობიან, რომ ვეთანხმებით წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებს, რასაც ვადასტურებთ ხელმოწერით:

გამყიდველი:

მყიდველი:

ნოტარიუსი

სალომე სალუქვაძე

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი 06.11.2024წ.

ერთი მხრივ, მყიდველი - შპს ეიმ თაუნი" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400375679) წარმოდგენილი მისი დირექტორის გუჯა ხავთასის (პ/ნ 01027061068) მიერ

მეორე მხრივ, გამყიდველი - ოლია ნათენაძე (პ/ნ: 31001009762)

შემდგომში ერთად წოდებული როგორც „მხარეები", ნების თავისუფალი გამოვლინების და საერთო ბიზნეს ინტერესის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას (შემდგომში, **„შეთანხმება"** ან „**ხელშეკრულება**") შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. გამყიდველი გამოთქვამს სურვილს გაყიდოს, ხოლო მყიდველი გამოთქვამს სურვილს იყიდოს ამ პუნქტში მითითებულ უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისში, სოფელი დიღომი, როსტევანის ქუჩის II შესახვევი #4, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართი: 519 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.034.359) **(შემდგომში „ნასყიდობის საგანი")**.

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველი რეგისტრირდება 1.1 პუნქტით განსაზღვრული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

1.3. ნასყიდობის ღირებულების გადახდის პირობა დარეგულირებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-6 მუხლის საფუძველზე.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგნის მახასიათებლები

2.1. მყიდველი საკუთრებაში იღებს უძრავ ქონებას - მდებარე: ქ. თბილისში, სოფელი დიღომი, როსტევანის ქუჩის II შესახვევი #4, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართი: 519 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.034.359).

2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება რომ ნასყიდობის საგანზე სს „თიბისი ბანკი"-ს სასარგებლოდ რეგისტრირებულია იპოთეკა, რომლისგან მიწის ნაკვეთის გათავისუფლებაც წარმოადგენს გამყიდველის ვალდებულებას და უნდა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ გარდა წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრულისა, არ არსებობს მასზე რაიმე სახის რეგისტრირებული შეზღუდვა/ვალდებულება/აკრძალვა და რომ მსგავსი შეზღუდვის/აკრძალვის/ვალდებულების წარმოშობა მოსალოდნელი არ არის.

2.3. მხარეებმა დაათვალიერეს ნასყიდობის საგანი და მოიწონეს მისი მდგომარეობა და აღიარებენ რომ ნასყიდობის საგანს ნივთობრივი ნაკლი არ გააჩნია და მისი მდგომარეობა მისაღებია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისთვის. დაფარული ნაკლის გამოვლენის შემთხვევაში მხარეები ურთიერთობის დასარეგულირებლად გამოიყენებენ სსკ-ს შესაბამის ნორმებს და მოლაპარაკების გზით მოახდენენ საკითხის გადაწყვეტას,

2.4. იმ შემთხვევაში, თუ აღმოჩნდება, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ნასყიდობის საგნებთან დაკავშირებით, გამყიდველს გააჩნდა რაიმე სახის ვალდებულება, დავალიანება (გადასახდელია მოსაკრებელი (მათ შორის ადგილობრივი მოსაკრებლები), დაკისრებული აქვს ან უნდა დაკისრებოდა ჯარიმა, საურავი, პირგასამტეხლო და სხვა) ან/და დაკისრებული აქვს/უნდა დაკისრებოდა სხვა სახის პასუხისმგებლობა, ასეთ შემთხვევაში, გამყიდველი ვალდებულია დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას ნაკლი და მყიდველს აარიდოს ზიანი. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული ხარვეზის გამო, მყიდველს მიადგა ზიანი, გამყიდველი ვალდებულია დაუყოვნებლივ აანაზღაუროს ზიანი და აღმოფხვრას ხარვეზი. თუ ასეთი ხარვეზი აღმოფხვრას არ ექვემდებარება, ან მოითხოვს შეუსაბამოდ დიდ დროს, რაც იწვევს სამშენებლო სამუშაოების შეფერხებას/შეჩერებას, მყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

2.5. მყიდველი ინფორმირებულია, რომ ნასყიდობის საგანზე, სს „თიბისი ბანკი"-ს სასარგებლოდ რეგისტრირებულია იპოთეკა და თანახმაა საკუთრებაში მიიღოს უძრავი ქონება, რომელზეც რეგისტრირებულია იპოთეკა.

2.6. გამყიდველი ვალდებულია, მყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 5 სამუშაო დღეში, უძრავი ქონება გაათავისუფლოს იპოთეკისგან.

მუხლი 3. უზრუნველყოფა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, 1.1 პუნქტით განსაზღვული უძრავი ქონების მესაკუთრედ მყიდველის რეგისტრაციასთან ერთად, გამყიდველის სასარგებლოდ ნასყიდობის საგანზე დარეგისტრირდება ვალდებულება, ნასყიდობის სრული ღირებულების გადახდის ვალდებულების თაობაზე.

3.2. გამყიდველი ვალდებულია, წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული უძრავი ქონება გაათავისუფლოს ვალდებულებისგან, არაუგვიანეს მყიდველის მიერ, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდიდან 2 სამუშაო დღეში.

3.3. მიუხედავად წინამდებარე მუხლის 3.2 პუნქტით ანსაზღვრული შემთხვევისა, მხარეები შესაძლებელია შეთანხმდენ სხვა პირობებზეც.

3.4. ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულებამდე, მყიდველს ეკრძალება უფლება, გაასხვისოს ნასყიდობის საგანი.

3.5. წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული უზრუნველყოფა არ ვრცელდება მიწის ნაკვეთის განვითარების შედეგად მიღებულ ნაყოფზე (ასაშენებელი შენობის ფართებზე), გარდა იმ შემთხვევისა, თუ მხარეები სხვაგვარად შეთანხმდებიან, რასთან დაკავშირებითაც შეთანხმება უნდა გაფორმდეს წერილობით.

მუხლი 4. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები, ერთმანეთისა და მესამე პირ(ებ)ის მიმართ

4.1. მხარეები იღებენ ვალდებულებას კეთილსინდისიერად შეასრულონ ამ ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულებები.

4.2. მყიდველი სურს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში შეათანხმოს პროექტი, მიიღოს მშენებლობის ნებართვა და განახორციელოს კომპლექსის მშენებლობა არქიტექტურული და კონსტრუქციული პროექტის შესაბამისად. ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობების დარღვევად

არ ჩაითვლება, თუკი სამშენებლო პროცესი, მისი დასრულება, ფართების ჩაბარება/გადაცემა, რეგისტრაცია და სხვა ნებისმიერი ეტაპის განხორციელება დაბრკოლებულია სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების (აქტების), კანონმდებლობის ცვლილების ან სხვა ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო. ასეთ შემთხვევაში ვალდებულების შესრულება გადავადდება შესაბამისი შემაფერხებელი გარემოების არსებობის ვადით.

4.3. გამყიდველის ვალდებულებები:

წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ქონებაზე, პროექტის შეთანხმების, მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და მშენებლობის განხორციელების/დასრულების მიზნით, საჭიროების შემთხვევაში, მყიდველის მოთხოვნიდან დაუყოვნებლივ უზრუნველყოს შესაბამისი თანხმობ(ებ)ის მომზადება და წარდგენა.

მუხლი 5. წინასწარი თანხმობები

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულებების შესრულების მიზნით, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით გამყიდველი ადასტურებს და თანხმობას აძლევს მყიდველს, მიწის ნაკვეთი გამიჯნოს ან გააერთიანოს სხვა მიწის ნაკვეთ(ებ)თან, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოში დაიმტკიცოს მიწის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, შეათანხმოს პროექტი და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა. წინამდებარე დებულება წარმოადგენს წინასწარ გამოხატულ ნებას და აღნიშნულთან დაკავშირებით, მყიდველს გამყიდველის დამატებითი წერილობითი ან ზეპირი თანხმობა არ ესაჭიროება.

5.2. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ მისი ბრალით, მყიდველს არ შეეშლება ხელი წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული სამუშაოების შესრულებისას და დაუყოვნებლივ წარადგენს შესაბამის თანხმობებს ან სხვა სახისდოკუმენტებს, რაც საჭიროა მშენებლობის განსახორციელებლად.

5.3. გამყიდველისთვის აგრეთვე ცნობილია, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგანი წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, ხოლო მიწის ნაკეთის სამშენებლოდ გამოყენების მიზნებისთვის, საჭიროა აღნიშნული დანიშნულების ცვლილება, რაზეც გამყიდველი წინასწარ აცხადებს თანხმობას.

5.4. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების მიზნით, გამყდიველი ინფორმირებულია, რომ გარდა 5.3 პუნქტით განსაზღვრული დანიშნულების ცვლილებისა, მყიდველი გეგმავს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთ(ებ)ის შეძენას და გაერთიანებას, რასთან დაკავშირებითაც გამყიდველს პრეტენზია არ გააჩნია.

მუხლი 6. ანგარიშსწორების პირობა

6.1. ნასყიდობის საგნის ჯამური ღირებულება შეადგენს 600 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად გადასახადების ჩათვლით, საიდანაც 33 000 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, გადახდილია მყიდველის მიერ, ხოლო დარჩენილი ნაწილის გადახდა უნდა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან და სამშენებლო სამუშაოების დასრულებიდან 10 სამუშაო დღეში, მაგრამ არაუგვიანეს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 30 თვეში.

მუხლი 7. ხელშეკრულების მოქმედება და შეწყვეტა

7.1. ხელშეკრულების მოქმდებისა და შეწყვეტის ზოგადი პირობები

წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების სრულად აღსრულებამდე. სტანდარტულ პირობებში, ხელშეკრულება წყდება ვალდებულების შესრულებით, მხარეთა შეთანხმებით ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში. ხელშეკრულების შეწყვეტის სხვა საფუძვლები ამომწურავად მოცემულია წინამდებარე მუხლში.

7.2. ხელშეკრულების შეწყვეტისა და პასუხისმგებლობის კერძო შემთხვევები

ხელშეკრულება შეწყვეტილად ჩაიტვლება და მხარეები განახორციელებენ რესტიტუციას იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამისი მუნიციპალური ორგანოების მიერ, არ გაიცა მშენებლობის ნებართვა, ან არ შეთანხმდა ისეთი პროექტი, რომელიც იძლევა საშუალებას განხორციელდეს ინვესტიცია და მხარეებმა მიიღონ შესაბამისი სარგებელი.

7.3. წინამდბარე ხელშეკრულების მიზნებიდან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში თუ ვერ განხორციელდა მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ცვლილება და უძრავი ქონება ვერ დარეგისტრირდა, როგორც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოსგან მიღებული უარის (დანიშნულების ცვლილებაზე) მიღებიდან და მყიდველის მიერ გამყიდველისათვის შეტყობინებიდან 5 დღეში, მხარეები თანხმდებიან რომ ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად.

7.4. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, მხარეებისთვის ცნობილია უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით გასახორციელებელი მოქმედებების თაობაზე და თანხმდებიან რომ ითანამშრომლებენ, მიწის ნაკვეთსი სამშენებლოდ განვითარების საკითხებთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე მხარე უხეშად დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირობებს ან/და ხელს შეუშლის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნების შესრულებას, მეორე მხარე უფლებამოსილი წერილობით გააფრთხილოს დამრღვევი მხარე და განუსაზღვროს გონივრული ვადა, ვალდებულების შესასრულებლად. იმ შემთხვევაში, თუ გაფრთხილება უშედეგოდ ჩაივლის, მეორე მხარე უფლებამოსილია ხელშეკრულება შეწყვიტოს ცალმხრივად და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

7.5. გამყიდველის მიერ, წინამდებარე ხელშეკრულების 2.6 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების 1 თვით შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, გამყიდველს დააკისროს პირგასამტეხლო, მიღებული ზიანი და მოსთხოვოს გამყიდველს თანხის დაბრუნება, არაუგვიანეს 10 დღის ვადაში. თანხის დაუბრუნებლობის შემთხვევაში, გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლო, ვალდებულების სრულად შესრუელბამდე.

მუხლი 8. მხარეთა პასუხისმგებლობა

8.1. ამ ხელშეკრულების თითოეული მხარე სრული მოცულობით აგებს პასუხს მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანისათვის, რაც გამოწვეულია ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით, ან არადროული (არაჯეროვანი) აღსრულებით ან/და განცხადებული წარმომადგენლობისა და გარანტიების პირობათა დარღვევით. ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის დამრღვევ მხარეს ასევე შეიძლება დაეკისროს პირგასამტეხლო ამ ხელშეკრულების გათვალისწინებული წესითა და ოდენობით.

8.2. პასუხისმგებლობის გამორიცხვა

ამ მუხლით გათვალისწინებული „მყიდველის“ პასუხისმგებლობა არ დადგება ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობისას, როდესაც ვალდებულებების შესრულებაზე მხარეთა კონტროლი არ ვრცელდება. თუკი სამშენებლო პროცესი, მისი დასრულება, ფართების ჩაბარება/გადაცემა, რეგისტრაცია და სხვა ნებისმიერი ეტაპის განხორციელება დაბრკოლებულია სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების (აქტების), კანონმდებლობის ცვლილების ან სხვა ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო.

8.3. გამყიდველის მიერ, წინამდებარე ხელშეკრულების 2.6 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მყიდველი უფლებამოსილია ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, გამყიდველს დააკისროს პირგასამტეხლო, ხელშეკრულების სრული ღირებულების 0,1%-ის ოდენობით. პირგასამტეხლოსთან ერთად, გამყიდველს დაეკისრება ვალდებულების შეუსრულებლობით, მყიდველისათვის დამდგარი ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1 იმ შემთხვევაში, თუ მთლიანად ხელშეკრულების ან რომელიმე სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულება შეზღუდულია ან შეუძლებელი გახდა ისეთი გარემოებათა გამო, რომელზეც ხელშეკრულების მხარის კონტროლი არ ვრცელდება, კერძოდ:

- ხანძარი, აფეთქება, ეპიდემია, ქარიშხალი, მეწყერი, წყალდიდობა ან ნებისმიერი სხვა მსგავსი სახის ბუნებრივი მოვლენა;
- ომი, სახელმწიფო თუ სამხედრო გადატრიალება, სამოქალაქო არეულობა, ბლოკადა ან სხვა მსგავსი სახის მოვლენა;
- ასევე საქართველოს ხელისუფლების ადმინისტრაციულ ორგანოთა (საკანონმდებლო, აღმასრულებელი ან/და სასამართლო) აქტები, გადაწყვეტილება ან დადგენილება, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ იქნა გამოცემული;
- ან/და ნებისმიერი ისეთი გარემოება, რაც საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად ითვლება ფორს მაჟორული ხასიათის მქონედ, მაშინ ასეთი მხარე ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედების ვადაში განთავისუფლდება ხელშეკრულებით, ან მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული პასუხისმგებლობისაგან ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების მთელი დროის მანძილზე. ამასთანავე, ასეთი მხარე დაუყოვნებლივ აცნობებს მეორეს ფორს მაჟორული გარემოების დადგომის შესახებ (ცნობის გაგზავნა საჭირო არ არის, თუ ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა აშკარაა), ყოველგვარ ძალისხმევას მიმართავს მსგავსი გარემოების თავიდან ასაცილებლად და ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების შეწყვეტისთანავე დაუყოვნებლივ განაახლებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

მუხლი 10. კომუნიკაცია

10.1. ხელშეკრულების მიზნებისათვის, მხარეთა შორის ინფორმაციის გაცვლის ფორმებია: კომუნიკაცია უშუალოდ, ფოსტით, მათ შორის ელექტრონული ფოსტით (გამყიდველი; მყიდველი:) ან/და კურიერის მეშვეობით.

10.2. ელექტრონული ფოსტით გაგზავნილი ინფორმაცია ჩაბარებულად ითვლება თუ ინფორმაცია გაგზავნილია ხელშეკრულების წინა პუნქტის შესაბამისად და გამგზავნს არ უბრუნდება ავტომატური შეტყობინება ელექტრონული გზავნილის განხორციელების შეუძლებლობის შესახებ.
10.3. ხელშეკრულების აღსრულებისათვის ყველა აუცილებელი შეტყობინება მხარეებს მიეწოდებათ წერილობითი ფორმით პირადად, ფოსტით და/ან სანდო კურიერის მეშვეობით, იმ მისამართებზე, რაც მოცემულია ამ ხელშეკრულებაში. შეტყობინება ასევე ჩაბარებულად ითვლება, თუ ის გაგზავნილია მხარეთა ელექტრონული ფოსტის მისამართზე, კერძოდ:
„გამყიდველის" შემთხვევაში შემდეგ ელექტრონულ მისამართზე: giazaza8@gmail.com
„მყიდველის" შემთხვევაში შემდეგ ელექტრონულ მისამართზე: info@aim.ge
10.4. წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული რეკვიზიტების ცვლილების შემთხვევაში, მხარეები ვალდებულია არიან ასეთი ცვლილების განხორციელებიდან 5 კალენდარული დღის ვადაში, ერთმანეთს აცნობონ ახალი მისამართი, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ამ მუხლით განსაზღვრულ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ჩაბარებულად.

მუხლი 11. დავების გადაწყვეტა

11.1. მხარეები თანხმდებან, რომ დავის არსებობის შემთხვევაში, ეცდებიან საკითხი გადაჭრან მოლაპარაკების გზით, ხოლო მოლაპარაკების წარუმატებლად დასრულების შემთხვევაში ნებისმიერი დავა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულებიდან ან მასთან დაკავშირებით, მათ შორის ნებისმიერი საკითხი ხელშეკრულების ნამდვილობასა და შეწყვეტის შესახებ განხილვისა და საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების მიზნით უნდა გადაეცეს სასამართლოს.

მუხლი 12. დასკვნითი დებულებები

12.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება მხარეთა შეთანხმებით, წერილობითი ფორმით და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით, რაც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.
12.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.
12.3. ერთ-ერთი მხარის მხრიდან ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან კანონმდებლობის სრულად ან ნაწილობრივ დარღვევასთან დაკავშირებით მეორე მხარის მიერ მისთვის მინიჭებული უფლებების გამოუყენებლობა არ გავრცელდება ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან კანონმდებლობის ნებისმიერ შემდგომ დარღვევაზე.
12.4. ხელშეკრულების ან მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების რომელიმე ნაწილის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ბათილობას.
12.5. ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
12.6. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამი თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან თითოეული გადაეცემა თითოეულ მხარეს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო №1375
თარიღი

მხარეები ვაცხადებთ, რომ ვეთანხმებით წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებს, რასაც ვადასტურებთ ხელმოწერით:

გამყიდველის მხრიდან:

მყიდველის მხრიდან:

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
ფილიალი № 2827
თარიღი "6" 11 2024 წ.
გვ.რაოდენობა 7 ხელმოწერა

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
ფილიალი №1375
თარიღი "06 ნოემბერი" 2024 წ.
გვ.რაოდენობა 7 ხელმოწერა