უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება N [●]

ქ. თბილისი [●] 2019 წ.

ერთი მხრივ, სს „საქართველოს რკინიგზა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 202886010) წარმოდგენილი გენერალური დირექტორის დავით ფერაძის სახით (შემდგომში „გამყიდველი“),
მეორე მხრივ, [●] სახით (შემდგომში „მყიდველი“),
„გამყიდველი“ და „მყიდველი“ შემდგომში ერთად ან ცალ-ცალკე შესაბამისად „მხარედ“ ან „მხარეებად“ წოდებულნი

პრეამბულა

ვინაიდან:

- სს „საქართველოს რკინიგზის“ მიერ გამოცხადებულ იქნა ელექტრონული აუქციონი (შემდგომში „აუქციონი“) ზესტაფონის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ქვედა საქარაში მდებარე 32.03.49.581 საკ. კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების გასხვისების თაობაზე;
- „აუქციონის“ პირობების შესაბამისად ელექტრონულ აუქციონში გამარჯვებულად „მყიდველი“ იქნა გამოვლენილი;
- „მყიდველი“ დაინტერესებულია ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის შეძენასა და მასზე საინვესტიციო ვალდებულების აღებით;

აღნიშნულიდან გამომდინარე „მხარეები“ დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, „გამყიდველი“ საკუთრებაში გადასცემს „მყიდველს“ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით განსაზღვრულ უძრავ ქონებებს (შემდგომში „ნასყიდობის საგანი“), რის სანაცვლოდაც „მყიდველი“ „გამყიდველს“ გადაუხდის [--] ლარს დღგ-ს ჩათვლით (შემდგომში „ნასყიდობის ფასი“) წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების და წესის შესაბამისად.

1.2. „ნასყიდობის საგანს“ წარმოადგენს „გამყიდველის“ საკუთრებაში მყოფი ქონება, შემდეგი რეკვიზიტებით:

1.2.1. საკადასტრო კოდი: 32.03.49.581

1.2.2. მისამართი: ზესტაფონის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქვედა საქარა;

1.2.3. ფართი: 66837 კვ.მ.

1.2.4. შენობა-ნაგებობა: 7 ერთეული შენობა, შემდეგი განაშენიანების ფართებით:

- N1 (2 სართულიანი) - 383 კვ.მ.
- N2 (1 სართულიანი) - 283 კვ.მ.
- N3 (1 სართულიანი, ამორტიზირებული, სახურავი გარეშე) - 11 კვ.მ.

- N4 (2 სართულიანი) - 19 კვ.მ.
- N5 (1 სართულიანი) - 157 კვ.მ.
- N6 (1 სართულიანი) - 99 კვ.მ.
- N7 (1 სართულიანი, ამორტიზირებული, სახურავი გარეშე) - 13 კვ.მ.
- 7 ერთეული უმოქმედო ანძა;
- ღობე. სიგრძე 929 მეტრი.
- მოასფალტებული ტერიტორია 3180 კვ.მ.

**** უძრავ ქონებაზე შესაძლებელია არსებობდეს სილიკო მანგანუმის ქერქული ნარჩენის მარაგი;***

1.3. „მხარეები“ ადასტურებენ, რომ „ნასყიდობის საგანი“ უფლებრივად უნაკლოა: იგი არ არის იპოთეკით ან/და ნებისმიერი სხვა უფლებრივი ტვირთით დატვირთული და მასზე არ ვრცელდება საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა.

1.4. „მყიდველი“ კისრულობს წინამდებარე ხელშეკრულების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის ვალდებულებას, მათ შორის რეგისტრაციისათვის საჭირო ხარჯების გადახდას.

1.5. „ნასყიდობის საგნის“ „მყიდველის“ სახელზე გადაფორმებისთანავე/რეგისტრაციისთანავე მასზე სრულად გადავა „ნასყიდობის საგნიდან“ გამომდინარე ყველა უფლება, ვალდებულება.

1.6. „მყიდველი“ ადასტურებს, რომ მისთვის, ცნობილია „ნასყიდობის საგნის“ შესახებ, შესწავლილი აქვს „ნასყიდობის საგნის“ სამართლებრივი, ასევე ფიზიკური მდგომარეობა და იგი სრულად აკმაყოფილებს მის მოთხოვნებს.

1.7 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საინვესტიციო ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე, „გამყიდველის“ წერილობითი თანხმობის გარეშე, „მყიდველს“ ეკრძალება ნასყიდობის საგნის სრულად და/ან ნაწილობრივ განკარგვა (მათ შორის გაყიდვა და/ან გაჩუქება ან/და რაიმე ვალდებულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით ან/და სხვა რაიმე სანივთო-სამართლებრივი უფლებით დატვირთვა (უზუფრუქტი, სერვიტუტი, აღნაგობა)), აღნიშნული შეზღუდვები დარეგისტრირდება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის შესაბამის გრაფაში.

1.7.1 წინამდებარე ხელშეკრულების 4.5.5. პუნქტით განსაზღვრული *ვალდებულებების შესრულებამდე, „მყიდველს“ ეკრძალება ნასყიდობის საგანზე ნებისმიერი სახის მიწის და სამშენებლო სამუშაოების შესრულება.*

„გამყიდველი“ „მყიდველი“

_____ _____

2. **„ნასყიდობის ფასი“ და ანგარიშსწორების წესი:**

2.1. „ნასყიდობის ფასის“ გადახდა უნდა განხორციელდეს უნაღდო ანგარიშსწორების გზით წინამდებარე ხელშეკრულებაში გათვალისწინებულ, „გამყიდველის“ საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით;

2.2. „მხარეები“ ადასტურებენ, რომ „მყიდველის“ მიერ „გამყიდველისათვის“ წინასწარ გადახდილია „ნასყიდობის ფასი“ სრულად ---- ლარის ოდენობით, რომლის დამადასტურებელი დოკუმენტიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას დანართი N1-ის სახით.

3. **პასუხისმგებლობა:**

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, „მყიდველს“ დაეკისრება შესაბამისი გადასახდელი თანხის 0,1 % ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

3.2. იმ შემთხვევაში, თუ „მყიდველის“ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 4.5 – 4.8. პუნქტებით მოცემული ერთ-ერთი პირობა არ შესრულდება, „გამყიდველი“ უფლებამოსილია მიმართოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რეგისტრაციის გაუქმებისა და „ნასყიდობის საგნის“ ხელშეკრულების გაფორმებამდე არსებულ მდგომარეობაში დაბრუნების თაობაზე. ამასთან, წინამდებარე პუნქტის საფუძველზე „ნასყიდობის საგანზე“ ხელშეკრულების შესაბამისად რეგისტრირებული საკუთრების უფლების გაუქმება არ წარმოშობს „გამყიდველის“ ვალდებულებას წინამდებარე ხელშეკრულებით „მყიდველის“ მიერ მისთვის გადახდილი „ნასყიდობის ფასის“ დაბრუნების თაობაზე.

3.3. „მხარეთა“ პასუხისმგებლობა განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

4. **„მხარეთა“ განცხადებები, საინვესტიციო ვალდებულება**

4.1. „გამყიდველის“ საკუთრების უფლება „ნასყიდობის საგანზე“ დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს (დანართი N2).

4.2. „გამყიდველი“ ასევე ადასტურებს, რომ „ნასყიდობის საგანი“ უნაკლოა, ანუ იგი არ არის დაგირავებული ან დაყადაღებული და მესამე პირებს არ გააჩნიათ მის მიმართ რაიმე მოთხოვნა, რაც დასტურდება შესაბამისი ამონაწერით.

4.3. „გამყიდველი“ აგრეთვე ადასტურებს, რომ „ნასყიდობის საგნის“ მიმართ არ მიმდინარეობს სასამართლო დავა.

4.4. „გამყიდველი“ იძლევა გარანტიას/აცხადებს/ადასტურებს რომ, მას აქვს სრული უფლებამოსილება და მიღებული აქვს ყველა საჭირო თანხმობა და ნებართვა, რათა დადოს ეს ხელშეკრულება და შეასრულოს მისგან გამომდინარე ვალდებულებები;

4.4.1. „მყიდველი“ იძლევა გარანტიას/აცხადებს/ადასტურებს რომ: იგი გაცნობილია სსიპ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ყველა დოკუმენტს „ნასყიდობის საგნის“ თაობაზე,

ზედმიწევნით არის გაცნობილი „აუქციონზე“ გამოქვეყნებული დოკუმენტაციის შინაარსს, მისი ყველა უფლებამოსილი პირის მიერ განხორციელდა „ნასყიდობის საგნის“ ადგილზე დათვალიერება, „გამყიდველისაგან“ ყველა დაკავშირებული ინფორმაციის მიღება და მისთვის სრულად არის მისაღები „ნასყიდობის საგნის“ მდგომარეობა.

4.5. „მყიდველი“ „ნასყიდობის საგანზე“ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად, კისრულობს შემდეგი საინვესტიციო ვალდებულების შესრულებას:

4.5.1. „მყიდველი“ აცხადებს, რომ „ნასყიდობის საგნის“ შეძენას ახორციელებს აღნიშნულ ტერიტორიაზე გარკვეული ბიზნეს საქმიანობის საწარმოებლად და აღნიშნული „ნასყიდობის საგნის“ დანიშნულება არ შეიცვლება არანაკლებ 10 (ათი) წლის განმავლობაში.

4.5.2. 4.5.1 პუნქტში აღნიშნული პროექტის განხორციელების მიზნით მოახდენს დაახლოებით 40 000 000 აშშ დოლარის ინვესტიციას.

4.5.3. არაუმეტეს 12 თვის ვადაში, „მყიდველი“ შექმნის სამუშაო ადგილებს და 10 (ათი) წლის განმავლობაში მუდმივად დაასაქმებს არანაკლებ 500 საქართველოს მოქალაქეს.

4.5.4. არაუმეტეს 12 თვის ვადაში, „გამყიდველი“ დაიწყებს და განახორციელებს წლიურად არანაკლებ 120 000 ტონა ტვირთის სს „საქართველოს რკინიგზის“ (ს/კ 202886010) ან/და მისი მიერ მითითებული იურიდიული პირის მეშვეობით გადაზიდვას, არანაკლებ 10 (ათი) წლის განმავლობაში.

4.5.5. მყიდველი ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან არაუგვიანეს ერთი თვის ვადაში განახორციელოს უძრავ ქონებაზე გეოლოგიური კვლება სილიკო მანგანუმის ქერქული ნარჩენის მარაგის დადგენის მიზნით. აღნიშნული გეოლოგიური დასკვნა მყიდველმა უნდა წარუდგინოს სს „საქართველოს რკინიგზას“ და სსიპ წიაღის ეროვნულ სააგენტოს და შეასრულოს სსიპ წიაღის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შესაბამისი გეოლოგიური დასკვნის წარდგენის შედეგად განსაზღვრული ყველა ვალდებულება;

4.6. „მყიდველი“ ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.5.1, 4.5.2 და 4.5.3 პუნქტში მითითებული ნებისმიერი ვალდებულების შესრულების დადასტურების ან/და სტატუსის დადგენის მიზნით „გამყიდველს“ წარუდგინოს Rs-ge-ზე გამოქვეყნებული პირველი კატეგორიის აუდიტორული კომპანიის მიერ სათანადოდ მომზადებული დასკვნა. აუდიტორული დასკვნის „გამყიდველისადმი“ წარდგენის ვალდებულება „მყიდველს“ ეკისრება კონკრეტული ვალდებულების შესრულების თარიღის დადგომიდან ერთი თვის ვადაში. ამასთანავე, წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებისათვის ყველა საჭირო ხარჯს გაიღებს „მყიდველი“.

4.7. მყიდველი ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.5.4 პუნქტით გათვალისწინებული საინვესტიციო ვალდებულება დაადასტუროს გადაზიდვის განხორციელების ნებისმიერი დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენით გამყიდველისათვის, ყოველი მიმდინარე წლის ბოლოს არაუგვიანეს ყოველი წლის 31 დეკემბრისა;

4.8. მყიდველი ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.5.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება შეასრულოს მყიდველის მიერ ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს ერთი თვის ვადაში და სს „საქართველოს რკინიგზა“-ს და სსიპ „წიაღის ეროვნულ სააგენტო“-ს წარუდგინოს გეოლოგიური დასკვნა, წინამდებარე პუნქტით გათალისწინებული ვალდებულების შესრულებისათვის ყველა საჭირო ხარჯს გაიღებს „მყიდველი“;

4.9. წინამდებარე ხელშეკრულების 4.6, 4.7. და 4.8 პუნქტებში აღნიშნული დასკვნის/კვლევის/დოკუმენტაციის ამავე პუნქტებში აღნიშნული ვადის განმავლობაში წარდგენის შეუძლებლობის შემთხვევაში, „მყიდველი“ ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობითი შეატყობინოს „გამყიდველს“, რა დროსაც მხარეები წერილობითი ფორმით უნდა შეთანხმდნენ ვალდებულების შესრულების სხვა, გონივრულ ვადაზე.

4.10. მხარეები თანხმდებიან და წინამდებარე ხელშეკრულების სსიპ საჯარო რეესტრიის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენისას, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია ხელშეკრულების 4.5, 4.6, 4.7, 4.8 და 4.9 პუნქტში მითითებული თითოეული საკითხი დაარეგისტრიროს შესაბამისი უძრავი ქონების/“ნასყიდობის საგნის“ ამონაწერის ვალდებულებით ნაწილში.

4.11. იმ შემთხვევაში, თუკი წინამდებარე ხელშეკრულების 4.10 პუნქტის საფუძველზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ შესაბამისი უძრავი ქონების/“ნასყიდობის საგნის“ ამონაწერში არ დაფიქსირდება ვალდებულებები, „გამყიდველი“ უფლებამოსილია მიმართოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რეგისტრაციის გაუქმებისა და „ნასყიდობის საგნის“ ხელშეკრულების გაფორმებამდე არსებულ მდგომარეობაში დაბრუნების თაობაზე ან/და თავად განახორციელოს აღნშნული ვალდებულებების და აკრძალვების რეგისტრაცია.

4.12. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველის მიერ შესრულებული ნებისმიერი ვალდებულება წერილობით უნდა იქნეს დადასტურებული გამყიდველის მიერ, მყიდველის მიერ დადასტურების წარდგენიდან არაუგვიანეს 60 კალენდარულილ დღის ვადაში;

5. საკუთრების უფლების წარმოშობა

5.1. „ნასყიდობის საგანზე“ „მყიდველის“ საკუთრება წარმოიშობა ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე და „მყიდველის“ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულების საფუძველზე.

6. ხარჯები

6.1. „მხარეები“ თანხმდებიან მასზედ, რომ ხელშეკრულების შედგენის მომენტისათვის წარმოშობილ, „ნასყიდობის საგნის“ შეძენასთან დაკავშირებულ ხარჯებს გაიღებს მხოლოდ „მყიდველი“.

7. კონფიდენციალურობა

7.1 თითოეული მხარე ვალდებულია დაიცვას წინამდებრე ხელშეკრულების პირობების და „მხარეთა“ ურთიერთობიდან გამომდინარე ინფორმაციის კონფიდენციალურობა. აღნიშნული შეზღუდვა არ შეეხება:

7.1.1 იმ ინფორმაციას, რომელიც არის ან გახდება საჯაროდ ხელმისაწვდომი მხარეთაგან დამოუკიდებლად;

7.1.2 ინფორმაციას, რომლის გამჟღავნებაც მოხდება რომელიმე მხარის მიერ კანონის, კანონქვემდებარე აქტის ან მარეგულირებლის მოთხოვნის შესაბამისად.

7.2 კონფიდენციალობის დაცვის ვალდებულება უვადოა.

8. დასკვნითი დებულებები

8.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

8.2 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში „მხარეები“ უფლებამოსილნი არიან მოითხოვონ განცდილი ზიანის/ზარალის ანაზღაურება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.3 „მხარეთა“ შორის ნებისმიერი შეტყობინება ხორციელდება წერილობით. წერილობითი შეტყობინება „მხარეს“ უნდა გადაეცეს წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე. შეტყობინება ძალაში შევა მისი მხარის მიერ ჩაბარების დღეს ან შეტყობინებაში მითითებულ თარიღში, იმის მიხედვით, თუ რომელი უფრო გვიან დადგება.

8.4 წინამდებარე ხელშეკრულება სავალდებულოა შესასრულებლად „მხარეთა“ სამართალმემკვიდრეებისა და უფლებამონაცვლეებისათვის. არცერთ მხარეს აქვს უფლება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თავისი უფლებები და ვალდებულებები გადასცეს ნებისმიერ სხვა მესამე მხარეს ამ ხელშეკრულების მონაწილე მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

8.5 „მხარეთა“ შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა და უთანხმოება წყდება მოლაპარაკების გზით, უთანხმოების მოლაპარაკების გზით გადაწყვეტის შეუძლებლობის შემთხვევაში, „მხარეები“ ადასტურებენ, რომ მათ უფლება აქვთ მიმართონ საქართველოს სასამართლოს.

8.6 წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა პუნქტების ბათილობას.

„გამყიდველი“ „მყიდველი“

_____ _____

8.7 „მხარის“ მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ ნიშნავს ამ უფლებაზე უარის თქმას.

8.8 წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი ცვლილება ან დამატება უნდა გაკეთდეს წერილობით და ხელი მოეწეროს „მხარეთა“ უფლებამოსილი წარმომადგენლების მიერ.

8.9 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 იდენტურ ეგზემპლარად, ერთი ეგზემპლარი ინახება „მყიდველთან“, მეორე – „გამყიდველთან“, ხოლო მესამე – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

9. მხარეთა ხელმოწერები:

„გამყიდველი“	„მყიდველი“
სს „საქართველოს რკინიგზა“	[●]
დავით ფერაძე **გენერალური დირექტორი**	
საბანკო რეკვიზიტები: საბანკო რეკვიზიტები: მიმღების ბანკი: ს/ს ”თი ბი სი” ბანკი მარჯანიშვილის ფილიალი, ბანკის კოდი: 220101850 საიდენთიფიკაციო კოდი №202886010 ანგარიშის ნომერი ა/ა №59136020100001, ეროვნულ ვალუტაში. აშშ დოლარში: Intermediary Bank: CITIBANK N.A. NEW-YORK, USA, SWIFT: CITIUS33, ABA: 021000089 Beneficiarys bank : HEAD OFFICE SWIFT: TBCBGE22; JSC”TBC BANK ” , Marjanishvili Branch; SWIFT: TBCBGE22850 Name of beneficiary: JSC”GEORGIAN RAILWAY” Bens account: GE11TB1100000112070112.	[●]