

## უძრავი ქონების ნასყიდობის და ვალდებულების ერთიანი ხელშეკრულება

ქ. რუსთავი.

2017 წლის 20 დეკემბერი

ერთის მხრივ: [redacted] შემდგომში წოდებული, როგორც  
მყიდველი წარმოდგენილი გენერალური დირექტორის  
[redacted] მინდობილი პირის - [redacted] სახით,  
მეორეს მხრივ: [redacted] შემდგომში წოდებული, როგორც  
გამყიდველი, ერთობლიობაში წოდებული მხარეებად, ვდებთ წინამდებარე  
ხელშეკრულებას შემდეგზე:

### მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი:

- 1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმება აგრეთვე ამ ვალდებულებებთან დაკავშირებით სხვა არსებით პირობების განსაზღვრა.
- 1.2 მხარეები ვთანხმდებით რომ ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით მყიდველს საკუთრებაში გადაეცემა [redacted] კუთვნილი უძრავი ქონება რომლის მახასიათებლებია:

ქალაქი რუსთავი, ქუჩა დუმბაძის N8. ფართი: 3836.00 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 02.05.07.979 (ნაკვეთის წინა ნომერი: 02.05.07.972; 02.05.07.973); თანახმად საჯარო რეესტრის ამონაწერისა რეგ. N 892017212438.

- 1.3. ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში აღნიშნული, [redacted] საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გადადის [redacted] საკუთრებაში, საგანზე გავრცელდება ვალდებულება [redacted] სარგებლოდ მყიდველის, მომავალში სრულუფლებიანი მესაკუთრის, [redacted] -ის წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად.

## მუხლი 2. უძრავი ქონების ღირებულება ანგარიშსწორების წესები და პირობები

2.1 მხარეები ვთანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მყიდველისათვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების ღირებულება შეადგენს **500 000 (ხუთასათას) აშშ დოლარს**, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის ჩათვლით, აღნიშნული თანხის (500 000 აშშ დოლარი) გადახდა ხდება ნაღდი ანგარიშსწორებით.

## მუხლი 3. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები

3.1. მხარეები ვთანხმდებიან, ნასყიდობის თანხის გადახდის შემდეგ ვადებზე:

- ა) ხელშეკრულების გაფორმების დროს 2017 წლის 20 დეკემბერს ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის მომენტში მყიდველის მხრიდან უკვე გადახდილია პირველი გადახდა, კერძოდ 100 000 (ასი ათასი) აშშ დოლარის ფარგლებში;
- ბ) ხოლო საბოლოო გადახდა განხორციელდება 2018 წლის მარტის პირველი კალენდარული დღიდან - აპრილის ბოლო კალენდარულ დღემდე მეორე გადახდა 400 000 (ოთხასი ათასი) აშშ დოლარის ფარგლებში.

3.2. მხარეები შესაძლოა შეთანხმდნენ ამ მუხლში მითითებული ვადების გონივრული გადაწევის შესახებ, თუმცა ის არ უნდა აღემატებოდეს თითოეულ შემთხვევაში 1 (ერთ) კალენდარულ თვეს.

3.3. მყიდველს ეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა იმ შემთხვევაში თუ ის დაარღვევს საბოლოო გადახდის ვადას ნასყიდობის სრული ღირებულებიდან 0.02%-ის სახით თითოეულ გადაცილებულ დღეზე.

3.4. მხარეები ვაცხადებთ, რომ მყიდველის მიერ წინასწარ გადახდილი თანხა 100 000 (ასი ათასი) ა.შ.შ დოლარის ოდენობით, აღარ დაუბრუნდება მყიდველს მისი მხრიდან ვალდებულების დროულად შეუსრულებლობის შემთხვევაში.

3.5. ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან მყიდველს წარმოეშობა საკუთრების უფლება და მას არ შეეძლება გამყიდველის წინასწარი თანხმობის გარეშე განკარგოს ფართები, რომელიც წარმოიშობა ხელშეკრულების საგანზე მშენებლობის განხორციელების შედეგად, ნასყიდობის თანხის სრულად გადახდამდე. ასევე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მთლიანი საგნის განკარგვა (იპოთეკით, იჯარით, ქირავნობით, ნებისმიერი ვალდებულებით) შესაძლებელია მხოლოდ გამყიდველთან წინასწარი შეთანხმებით. აღნიშნულის შესახებ ორივე მხარე აცხადებს თანხმობას და მათ სამომავლოდ არ ექნებათ პრეტენზია.

3.6. ხელშეკრულების მე-3 მუხლში მითითებული გარემოება საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება როგორც ვალდებულება, შემდეგი სახით: მესაკუთრის შესაბამის

5.4. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას გაუფრთხილდეს საცხოვრებელ კომპლექსში არსებულ საერთო საკუთრებას და მის განკარგვაში მიიღოს მონაწილეობა მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

#### **მუხლი 6. მხარეთა პასუხისმგებლობა. ფორსმაჟორული გარემოებები.**

- 6.1. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების არსებითად დარღვევის შემთხვევაში გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა, იმ პირობით თუ გამყიდველი მყიდველს დარღვევის აღმოსაფხვრელად:
- ა) განუსაზღვრავს დამატებით 90 (ოთხმოცდაათი) დღის ვადას და ამ ვადაში დარღვევა არ იქნება გამოსწორებული;
  - ბ) თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე არ გამოიყენება დამატებით ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაუფრთხილება;
  - გ) თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვევა, მაშინ გამყიდველს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვევით ნაწილის შესრულებამ დაკარგა ინტერესი.
- 6.2. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში ხელშეკრულების ყოველი მხარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამრღვევ მხარეს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, როგორც პირდაპირი ისე არაპირდაპირი სახით.
- 6.3. ფორს-მაჟორის მოქმედების განმავლობაში არც ერთი მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის.
- 6.4. მხარე, რომელსაც დაუდგა ფორს-მაჟორი ვალდებულია გონივრულ ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღისა, აცნობოს მეორე მხარეს შესაბამისი ფორს-მაჟორული გარემოების/გარემოებების და მისი/მათი სავარაუდო ხანგრძლივობის შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორის არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების საფუძველს.
- 6.5. ფორს-მაჟორის მოქმედების პერიოდში ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება გადაიწევს ფორს-მაჟორის მოქმედების ვადით, თუ თავად მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.
- 6.6. ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის ფორს-მაჟორულ გარემოებებად ჩაითვლება შემდეგი: სტიქიური უბედურება, ხანძარი, საომარი ან საგანგებო მოქმედება, საქართველოში მოქმედ კანონმდებლობაში ისეთი ცვლილებების შეტანა ან/და ისეთი სამართლებრივი აქტების გამოცემა, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის/ართულებს ხელშეკრულების შესრულების პირობებს; ასევე მხარეთათვის გადაუღალავი და მათ კონტროლს მოკლებული სხვა გარემოებანი, რომელთა წარმოშობა არ იყო დამოკიდებული მხარეთა დაუდევრობასა და შეცდომებთან.
- 6.7. ფორს-მაჟორის მოქმედების განმავლობაში, არცერთი მხარე არ აგებს პასუხს, ამ ხელშეკრულებით, ან/და ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სხვა შეთანხმებებით

ნაკისრი ვალდებულებების არაჯეროვანი, ან/და სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის.

- 6.8. ფორს-მაჟორის დადგომის შემთხვევაში, მხარეები ვალდებული არიან ერთმანეთს აცნობონ ასეთი გარემოების დადგომისა და მათი ხანგრძლივობის შესახებ გონივრულ ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს 5 (ხუთი) კალენდარული დღეში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარეები კარგავენ უფლებას დაეყრდნონ ზემოაღნიშნულ ფორს-მაჟორულ საფუძვლებს.
- 6.9. ფორს-მაჟორის მოქმედების პერიოდში ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების ვადა გადაიწვეს ფორს-მაჟორის მოქმედების დასრულების ვადით, თუ მხარეები არ შეთანხმდებიან სხვა რაიმეზე.

## **მუხლი 7. პრეტენზიები და დავები**

- 7.1. მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი პრეტენზია უნდა ატარებდეს წერილობით ხასიათს. იმ შემთხვევაში, თუ პრეტენზია წაყენებული იქნება ზეპირი ფორმით, ის გონივრულ ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს 2 (ორი) კალენდარული დღისა, უნდა ის აისახოს წერილობით ფორმაში.
- 7.2. მხარეები ვალდებული არიან წერილობითი პრეტენზია/შეტყობინება გაუგზავნონ ერთმანეთს ხელშეკრულებაში აღნიშნულ იურიდიულ მისამართზე დაზღვეული ფოსტის საშუალებით. იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული წერილობითი პრეტენზია/შეტყობინება დაუბრუნდება გამგზავნ მხარეს მიმღების ადგილსამყოფელზე არარსებობის გამო, ან მიმღები უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მას ის მაინც ითვლება მიღებულად.
- 7.3. წერილობითი პრეტენზიის/შეტყობინების მიღებიდან მხარე ან ცნობს მას 10 (ათი) კალენდარული დღის განმავლობაში და აღმოფხვრის მას ან უგზავნის ასევე წერილობითი პრეტენზია/შეტყობინებას მის გამომგზავნ მხარეს მისი დაუკმაყოფილებლობის თაობაზე.
- 7.4. მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა, მათ შორის ამ მუხლში აღწერილი პროცედურების გავლის შემდგომი, უნდა მოგვარდეს მოლაპარაკების გზით (მოლაპარაკების პროცესი).
- 7.5. მოლაპარაკების პროცესი განისაზღვრება ამ პუნქტში აღწერილი ან მხარეთა შორის დამატებითი შეთანხმების მიხედვით.
- 7.6. მოლაპარაკების პროცესი გულისხმობს შემდეგს:
- ა) მხარეები ეცნობიან ერთმანეთის მიმართ არსებულ პრეტენზიებს, დავებს, რომელიც წარდგენილი უნდა იყოს წერილობითი სახით და 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში აკმაყოფილებენ მას ან ამავე ვადაში ნიშნავენ საერთო შეხვედრას.

გრაფაში აისახება მყიდველი, ხოლო ვალდებულების გრაფაში აისახება ხელშეკრულების ორივე მხარე - მყიდველი და გამყიდველი, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების დათქმით.

#### **მუხლი 4. ნასყიდობის საგნის ნივთობრივი და უფლებრივი უნაკლობა**

- 4.1. ნასყიდობის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის გამყიდველს, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რეგისტაციის N **892017212438**
- 4.2. გამყიდველის განცხადებით ნასყიდობის საგანი არ არის დატვირთული იპოთეკით და სხვა ვალდებულებით, არ არის დაყადაღებული, სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.
- 4.3. გამყიდველი ადასტურებს, რომ ნასყიდობის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა და მას არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც გამყიდველმა დაუმალა მყიდველს და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის ნასყიდობის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.
- 4.4. ნასყიდობის საგნის გადაცემის მომენტისათვის არ უნდა არსებობდეს მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი კომუნალური დავალიანება (ელ. ენერგიის, გაზის, წყლის, დასუფთავებისა და სხვა სახის დავალიანება), ასევე საგადასახო ორგანოსთან არსებული დავალიანება (მიწის გადასახადი, ქონების გადასახადი), წინააღმდეგ შემთხვევაში ჩაითვლება, რომ ქონებას გააჩნია უფლებრივი ნაკლი და აქედან გამომდინარე პასუხისმგებლობები ეკისრება გამყიდველს.

#### **მუხლი 5. მშენებლობის და უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ.**

- 5.1. მხარეები ვთანხმდებიან, რომ ბინის მშენებლობა ხდება საცხოვრებელ ფართში, რომლის პროექტი, გეგმა, ოთახების რაოდენობა, განლაგება, თითოეული ოთახის ფართი, აივნის/აივნების განთავსება-ასეთი არსებობის შემთხვევაში და სპეციფიკაცია, ასევე სხვა პარამეტრები, დაზუსტებული იქნება შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამტკიცებული პროექტის საფუძველზე და გასაცნობად გადაეცემა გამყიდველს.
- 5.2. მყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა ხდება მშენებლობის დარგში არსებული ნორმებისა და მოთხოვნების სრული დაცვით.
- 5.3. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებული და მისგან გამომდინარე მომსახურების საფასურის გადახდა ეკისრება მყიდველს.

- ბ) საერთო შეხვედრა იმართება 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადის ამოწურვის შემდეგ, იმ შემთხვევაში, თუ მხარეებმა არ მიიღეს ერთმანეთის მიმართ არსებული პრეტენზიები/დავები. საერთო შეხვედრა ტარდება მხარეთა მიერ მითითებულ ერთერთ იურიდიულ მისამართზე, ან მხარეთა შერჩეულ ნებისმერ სხვა ადგილას.
- გ) საერთო შეხვედრაზე მხარეები ვალდებული არიან მოისმინონ ერთმანეთის მოსაზრებები, გაეცნონ წერილობით მტკიცებულებებს და იმოქმედონ იმგვარად, რომ შესაძლებელი გახდეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების ჯეროვანი შესრულება.
- დ) საერთო შეხვედრის დრო განისაზღვრება არანაკლებ 20 (ოცი) კალენდარული დღით, თუმცა მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ მის გაგრძელებაზე იმ შემთხვევაში თუ არსებობს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების წინაპირობა.
- ე) თუ მხარეები ვერ შეთანხმდებიან ამ მუხლში აღწერილი მოლაპარაკებების პროცესის შედეგად ისინი მიმართავენ სასამართლოს.
- ვ) მხარეთა მხრიდან დაუშვებელია ამ მუხლის 6.6. პუნქტში არსებული ვადებისა და პროცედურების დარღვევა სასამართლოში დავის წამოწყების გზით. სასამართლო ვალდებულია მიუთითოს უპირველესად მხოლოდ ზემოაღნიშნული წესების დაცვის შესახებ.
- ზ) ნებისმიერი შეთანხმება, მათ შორის პროცედურული, მოლაპარაკების პროცესის დროს დგება წერილობითი ფორმით და მოწმდება მხარეთა ხელმოწერებით, რომელსაც აქვს იურიდიული ძალა. მხარეთა სურვილის შემთხვევაში შესაძლებელია მორიგების აქტი დამოწმდეს სანოტარო წესითაც.

## მუხლი 8. დასკვნითი დებულებები

- 8.1. მხარეების ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი სრულად გამოხატავს მათ ნებას და რომ მათი მხრიდან ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად არა მარტოდენ სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.
- 8.2. ხელშეკრულება ან/და სხვა მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია შედგენილია ქართულ ენაზე. რომელიმე მხარის მიერ ქართული ენის/დამწერლობის არცოდნის შემთხვევაში ხელშეკრულება ან/და სხვა მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია შესაძლებელია დაიდოს სხვა ნებისმიერ გასაგებ ენაზეც. თუმცა ხელშეკრულებასთან ან/და სხვა მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ საკითხის განსაზღვრება ხდება ქართულ ენაზე და მხოლოდ ქართულ ენაზე შედგენილ დოკუმენტს აქვს უპირატესი იურიდიული ძალა. აღნიშნული პუნქტი ვრცელდება მხარეთა შორის არსებულ სხვა ურთიერთობებზეც.