უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (შემდგომში „ხელშეკრულება") გაფორმებულია თბილისში, 2021 წლის 24 ნოემბერს შემდეგ მხარეებს შორის:

(1) შპს „ფირმა ლომთაგორა", კომპანია რეგისტრირებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, რეგისტრაციის ნომრით: 234160136 (შემდგომში „გამყიდველი") წარმოდგენილი კახა ლაშხის (საქართველოს მოქალაქე; პირადი ნომერი: 28001000523) მიერ

(2) დიმიტრი აბდუშელიშვილი, (საქართველოს მოქალაქე; პირადი ნომერი: 01008004795 (შემდგომში „მყიდველი"), წარმოდგენილი ლანა ყანჩელის (პ/ნ 01005027273) მიერ, მოქმედი მინდობილობის საფუძველზე.

ამ ხელშეკრულებაში გამყიდველ და მყიდველი ცალ-ცალკე მოიხსენებიან, როგორც „მხარე", ხოლო ერთობლივად - „მხარეები".

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ამ ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველი გადასცემს მყიდველს და მყიდველი ღებულობს საკუთრების უფლებას ქონებაზე (როგორც განსაზღვრულა 2.1 მუხლში) და იღებს ვალდებულებას, გადაიხადოს ნასყიდობის ფასი (როგორც განსაზღვრულია 3.1 მუხლში).

1.2. ამ ხელშეკრულების გაფორმებისა და წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ორმხრივი ვალდებულებების შესრულების პროცესში, მხარეები ვალდებულნი არიან, ითანამშრომლონ კეთილსინდისიერად, პატივისცემით და დაიცვან ბიზნესის და ერთმანეთის რეპუტაცია.

2. ქონება, ქონების გადაცემა და დაკავშირებული უფლებები

2.1. ქონება წარმოადგენს შემდეგი მახასიათებლების მქონე მიწის ნაკვეთს:
მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 83.20.01.661
მისამართი: იაღლუჯა, მარნეული, საქართველო
საერთო ფართობი 1 000 000 კვ.მ
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
(შემდგომში „ქონება")

2.2. ქონების საკუთრების უფლება და მისი სტატუსი დადასტურებულია მყიდველის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ქონების ამონაწერით, რეგისტრაციის ნომრით: 882021893218.

2.3. ქონებაზე მყიდველისთვის საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველზე, გამყიდველი გადასცემს მას ქონებასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ და ყველა დოკუმენტს და ქონებიდან გამომდინარე საკუთრების უფლებას.

3. ნასყიდობის ფასი და გადახდის პირობა

3.1. ნასყიდობის ფასი წარმოადგენს აშშ დოლარს (შემდგომში „ნასყიდობის ფასი").

3.2. მყიდველი გამყიდველს ნასყიდობის ფასს გადაუხდის მყიდველის მიერ მიერ ქონებაზე სრული და შეუზღუდავი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღზე.

3.3. გამყიდველს არ ეკისრება რაიმე სახის საგადასახადო ვალდებულება მყიდველის წინაშე.

3.4. ნასყიდობის ფასის გადახდა უნდა განხორციელდეს გამყიდველის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

ბანკი: სს „ბაზისბანკი" , კოდი: [redacted]

ანგარიშის ნომერი: [redacted]

მიმღები: შპს ფირმა ლომთაგორა

4. სერვიტუტის ვალდებულება

4.1. იმისთვის, რომ მყიდველმა ან ნებისმიერმა მესამე პირმა თავად და საკუთარი ხარჯებით მოაწყოს და დაამონტაჟოს მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზები, რათა უზრუნველყოს ქონებაზე არსებული ქვესადგურის კავშირი მარნეულის 110 კვტ ქვესადგურთან, გამყიდველი იღებს ვალდებულებას მყიდველის ან/და ნებისმიერი პირის მოთხოვნიდან, რომლის საკუთრებაში იქნება რეგისტრირებული ქონება, 5 დღის ვადაში, უზრუნველყოს საქართველოში, მარნეულში, გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საჭირო ფართობის უსასყიდლო განაწილება/მომსახურება/ გადაცემა სერვიტუტის ან/და აუცილებელი გზის ან/და ნებისმიერი მოთხოვნილი ფორმით.

4.2. გამყიდველის ამ ხელშეკრულების 4.1 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულება ჩაითვლება შესრულებულად, თუ მყიდველის ან ნებისმიერი პირის, რომელიც საკუთრების უფლებით ფლობს ქონებას, მოთხოვნა 4.1 მუხლის შესაბამისად დაკმაყოფილდება დროულად და გამყიდველი ჯეროვნად შეასრულებს ხელშეკრულება გაფორმდება მყიდველისთვის მისაღები პირობების შესაბამისად.

4.3. ამ მუხლით განსაზღვრული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, მყიდველი უფლებამოსილია დააჯარიმოს გამყიდველი ნასყიდობის ფასის ორმაგი ოდენობით.

5. განცხადებები და გარანტიები

5.1. გამყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას მყიდველის წინაშე, რომ ამ ხელშეკრულების თარიღზე:

5.1.1. გამყიდველის აქვს სრული და შეუზღუდავი საკუთრების უფლება ქონებაზე და წარმოადგენს ქონების კანონიერ მესაკუთრეს;

5.1.2. გამყიდველი სრულად უფლებამოსილია, გააფორმოს ხელშეკრულება და შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები შემდგომი ნებისმიერი თანხმობის ან ნებისმიერი მესამე მხარისგან ნებართვის მოპოვების საჭიროების გარეშე;

5.1.3. ხელშეკრულების გაფორმება და შესრულება არ არღვევს გამყიდველის რაიმე კორპორაციულ დოკუმენტებს, რაიმე ხელშეკრულებას, ნაკისრ ვალდებულებას ან შეთანხმებას და არც ერთ მესამე მხარეს არ გააჩნია ან შეიძლება ჰქონდეს უფლება, სადავო გახადოს ხელშეკრულების ნამდვილობა ან აღსრულება;

5.1.4. გამყიდველი არ მონაწილეობს სასამართლო დავის განმხილველი ან ადმინისტრაციული ორგანოს, სასამართლოს, მედიაციის ან არბიტრაჟის ნებისმიერი ფორმით ინიცირებულ რაიმე სამართლებრივ

დავაში და გამყიდველისთვის არ არის ცნობილი ასეთი საქმისწარმოების დაწყების საშიშროების და შეტყობინების თაობაზე;

5.1.5. გამყიდველს არ გააჩნია რაიმე დავალიანება საკუთარი საქმიანობის მიღმა, რაც წარმოადგენს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი ქმედების საფუძველს;

5.1.6. ქონება არის თავისუფალი ნებისმიერი სამართლებრივი ნაკლისგან; არ არსებობს არც ერთი მესამე მხარე, რომელმაც შეიძლება ნებისმიერი ფორმით მოითხოვოს ქონებაზე საკუთრების ან ნებისმიერი უფლება.

5.2. მყიდველი აცხადებს და იძლევა გარანტიას გამყიდველის წინაშე, რომ ამ ხელშეკრულების თარიღზე:

5.2.1. იგი სრულად უფლებამოსილია, გააფორმოს ხელშეკრულება და შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შემდგომი თანხმობის ან მესამე მხარისგან ნებართვის მოპოვების საჭიროების გარეშე;

6. ზიანის ანაზღაურება

6.1. მიუხედავად წინამდებარე ხელშეკრულებაში განსაზღვრული პირობებისა, წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედებისა და მოქმედების ვადის გასვლის შემდგომ, მხარეებმა უნდა იმოქმედონ კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვით, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული მუხლების შესაბამისად და უნდა იმოქმედონ იმგვარად, რომ უზრუნველყონ ერთმანეთის ნებისმიერი ზიანისგან ან/და მესამე პირების მოთხოვნებისგან დაცვა.

6.2. მხარეები იძლევიან გარანტიას, რომ აუნაზღაურებენ ერთმანეთს, ყველა არაპირდაპირ, პირდაპირ, თანმდევ და სხვა ზიანს, დამდგარი ზიანის სახის შესაბამისად, რომელიც მხარეს მიადგა წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობით ან არაჯეროვნად შესრულებით.

6.3. მიუხედავად წინამდებარე მუხლის ზოგადი ბუნებისა, ხელშეკრულების არცერთი მუხლი არ უნდა განიმარტოს იმგვარად, რომ გაათავისუფლოს დამრღვევი მხარე ნებისმიერი ზიანის/ხარჯის, პირგასამტეხლოს, ჯარიმის ან ნებისმიერი სხვა წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული თანხის ანაზღაურების/კომპენსაციის ვალდებულებისგან.

7. ხელშეკრულების მთლიანობა

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულება და მასში მითითებული ან მასთან ერთად გაფორმებული ნებისმიერი დოკუმენტი წარმოადგენს მხარეებს შორის ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებულ მთლიან ხელშეკრულებას და გააჩნია უპირატესი ძალა და აუქმებს ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით მხარეებს შორის წერილობითი ან ზეპირი ფორმით არსებულ სამუშაო ვერსიებს, შეთანხმებებს, ურთიერთგაგებას და ხელშეკრულებებს

7.2. თითოეული მხარე აღიარებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების, მასში მითითებული ან მასზე თანდართული დოკუმენტის ხელმოწერისას, იგი არ ეყრდნობა და სარგებლობს სამართლებრივი საშუალებით ისეთი განცხადების ან გარანტიიდან გამომდინარე (რომელიც შესაძლოა გაკეთებული იყოს

დაუდევრობით ან გულუბრყვილობით), რომელიც არ არის განსაზღვრული წინამდებარე ხელშეკრულებით ან ზემოთ ხსენებული დოკუმენტებით.

8. უფლების დათმობა

8.1. არცერთი მხარე არ არის უფლებამოსილი, ყველა მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, გადასცეს ან სამართლებრივად დატვირთოს ან ქვეკონტრაქტით ან სხვაგვარად დაუთმოს ხელშეკრულებიდან ან მასში მითითებული დოკუმენტიდან გამომდინარე მისი ნებისმიერი უფლება ან ვალდებულება მესამე პირს.

8.2. თითოეული პირი, რომელსაც აქვს უფლება ამ ხელშეკრულებით, მოქმედებს საკუთარი სახელით.

9. ცვლილებები და უარი უფლებაზე

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილება ან დამატება უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით და ხელი მოეწეროს თითოეული მხარის, ან მათი უფლებამოსილი პირის მიერ.

9.2. უარი წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ნებისმიერ უფლებაზე ძალაშია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი გაცხადებულია წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილია უარის განმცხადებელი პირის ან ნებართვის გამცემი პირის მიერ და ეხება მხოლოდ იმ გარემოებებს, რომელთა დადგომის შემთხვევაშიც არის აღნიშნული უფლებით სარგებლობაზე უარი გაცხადებული. აღნიშნული არ უზღუდავს უარის განმცხადებელ პირს უფლებას, ისარგებლოს აღნიშნული უფლებით განსხვავებული გარემოებების დადგომისას.

9.3. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება არ მოიცავს განსხვავებულ რეგულირებას, უფლებებსა და ზიანის ანაზღაურების შესახებ მუხლებს აქვთ კუმულაციური ბუნება და არ ართმევს პირს უფლებას დამატებით ისარგებლოს კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლებებითა და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის შესახებ მუხლებით.

10. შეტყობინება

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად გაცემული ნებისმიერი შეტყობინება უნდა:

ა. შესრულდეს წერილობით ინგლისურ ენაზე;

ბ. გაეგზავნოს 11.2 მითითებული პირს, აღნიშნულ მისამართზე ან ელექტრონულ ფოსტაზე (ან შესაბამისი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის წერილობით მითითებულ სხვა მისამართზე ან სხვა პირის საყურადღებოდ); და უნდა იყოს:

i. მიწოდებული პირადად; ან

ii. გაგზავნილი ელექტრონული ფოსტით, იმის გათვალისწინებით, რომ ელექტრონული ფოსტის მიღება შესაძლებელია დადასტურდეს სათანადო ფორმით (მიღებისა და წაკითხვის შეტყობინებით); ან

iii. გაგზავნილი სპეციალური ან დადასტურებადი გზავნილით (კომერციული კურიერის ჩათვლით);

10.2. შეტყობინება იგზავნება შემდეგ მისამართზე:

გამყიდველი

მისამართი: მარნეულის რაიონი, იაღლუჯის დასახლება

მყიდველი

მისამართი:

ადრესატი:

ელექტრონული ფოსტა:

10.3. შეტყობინება ჩაითვლება მიღებულად:

ა. თუ ჩაბარებულია პირადად, ჩაბარების დროს; ან

ბ. ელექტრონული ფოსტის შემთხვევაში, გაგზავნის დროს, თუ იგი მიღებულია გასაგები ფორმით და მიმღები მხარე ადასტურებს ელექტრონული ფოსტის მიღებასა და წაკითხვას.

11. ენა

11.1. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე.

12. განცალკევება

12.1. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი დებულება (ან დებულების ნაწილი) იურისდიქციის მქონე სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ცნობილი იქნება ბათილად, აღუსრულებლად ან უკანონოდ, ხელშეკრულების სხვა დებულებები დარჩება ძალაში.

12.2. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი ბათილი, აღუსრულებელი ან უკანონო დებულება იქნებოდა მიჩნეული სამართლებრივი ძალის მქონედ, აღსრულებად ან კანონიერ დებულებად მისი გარკვეული ნაწილის წაშლის ან ცვლილების შემთხვევაში, დებულებამ უნდა იმოქმედოს იმ ცვლილებით, რაც საჭიროა იმისთვის, რომ მიღწეულ იქნას მხარეთა კომერციული მიზანი.

13. ასლები

13.1. ეს ხელშეკრულება შესაძლოა გაფორმდეს ნებისმიერი რაოდენობის ეგზემპლარად, რომელთაგან თითოეული წარმოადგენს ორიგინალს და ერთობლივად აქვს იგივე ძალა, რაც ექნებოდა იმ შემთხვევაში, თუ თითოეული მხარე მოაწერდა ხელს ერთსა და იმავე დოკუმენტს.

14. მოქმედი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

14.1. ეს ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად.

15. ხელმოწერები

15.1. ხელშეკრულება ხელმოწერილია და გაფორმებულია მხარეთა უფლებამოსილი წარმომადგენლების მიერ.

მხარეთა ხელმოწერები

გამყიდველი	მყიდველი
შპს ფირმა ლომთაგორა	დიმიტრი აბდუშელიშვილი
წარმოდგენილი კახა ლაშხის მიერ	წარმოდგენილი ლანა ყანჩელის (პირადი ნომერი: 01005027273) მიერ

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №439
თარიღი -24- ნოემბერი 2021 წ.
გვ.რაოდენობა 06 ხელმოწერა

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი № 2107
თარიღი 24 ნოემბერი 2021 წ.
გვ.რაოდენობა 06 ხელმოწერა