

“ნასყიდობის ხელშეკრულება

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო (შემდგომში - „გამყიდველი“), აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2010 წლის 31 დეკემბრის N266 ბრძანებისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2010 წლის 31 დეკემბრის N834 ბრძანების თანახმად, მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე ყიდის, ხოლო შპს „ADOG-GEORGIA“ (იურიდიული მისამართი: ბათუმი, პუშკინის ქ. №39, ბინა 7; ს/კ 445389053; რეგისტრირებული 16/09/2010 ბათუმის რეგიონალური ცენტრის მიერ) (შემდგომში - „მყიდველი“) სიმბოლურ ფასად 1 (ერთი) ლარად ყიდულობს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებულ ქ. ბათუმში, გოგებაშვილის 10-12-ის მიმდებარედ არსებული 1621 კვ.მ ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (ს/კ 05.21.19.009) (შემდგომში „ქონება“). ქონებაზე საკუთრების უფლება დასტურდება N05.21.19.009 ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი).

1.2. გასაყიდი ქონება არ არის დატვირთული მესამე პირთა უფლებებით, აკრძალვა გარიგებების დადებასთან დაკავშირებით არ არსებობს თანახმად N05.21.19.009 ამონაწერისა საჯარო რეესტრიდან.

1.3. ქონების ნასყიდობის გარიგების არსებითი პირობაა (წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტი 1.1.) უძრავი ქონების შემდეგი ინდივიდუალურად განსაზღვრული მახასიათებლები: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

- სარეგისტრაციო ზონა: ბათუმი, კოდი 05
- სექტორი 21, კვარტალი 19;
- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება;
- ნაკვეთი N009, სარეგისტრაციო N05.21.19.009;
- ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო;
- დაზუსტებული ფართობი 1621 კვ. მ;
- მისამართი: ბათუმი, გოგებაშვილის 10-12-ის მიმდებარედ;

2.1. მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ქონების ნასყიდობის ფასი ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

2.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით მყიდველმა გადახდა უნდა განახორციელოს გადახდის დროისათვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსით შემდეგ ანგარიშზე: შემოსავლების ანგარიში (ცენტრალიზებული შემოსავლების) №200122900, მიმღები ბანკი საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახური, ბანკის კოდი TRESGE22, სახაზინო კოდი: 300693312.

2.3. მყიდველმა ანგარიშსწორების განხორციელების შემდეგ გამყიდველს დაუყონებლივ უნდა წარუდგინოს საბანკო ანგარიშებზე თანხების გადარიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტები.

მუხლი 3. მხარეთა უფლება – მოვალეობანი

3.1. გამყიდველი ვალდებულია:

ა) მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა ზომას, რათა გააუქმოს ქონებასთან დაკავშირებით მესამე მხარეთა ნებისმიერი პრეტენზია/მოთხოვნა (მათ შორის საიჯარო უფლებები, უზრუნველყოფა და ა.შ.), იმგვარად რომ ქონება თავისუფალი იყოს ნებისმიერი და ყოველგვარი ვალდებულებისგან მყიდველზე საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის მომენტისათვის;

ბ) მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად შესრულებიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში და იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი სამინისტროს წარუდგენს შესაბამის აუდიტორულ დასკვნას, გაუგზავნოს მყიდველს ოფიციალური შეტყობინება და დაადასტუროს, რომ მყიდველმა სრულად, სათანადოდ და დროულად შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები;

გ) მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე განახორციელოს ყველა სახის ქმედება და მიიღოს შესაბამისი ზომები წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებასთან და მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით.

3.2. მყიდველი ვალდებულია:

ა) 2.1 მუხლის შესაბამისად გადაიხადოს ნასყიდობის ფასი და მიაწოდოს მყიდველს აღნიშნულის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

ბ) ხელშეკრულების გაფორმებიდან 40 თვის ვადაში შეძენილ ფართზე თვითმმართველ ქალაქ ბათუმის მერიასთან შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად ააშენოს და ექსპლუატაციაში შეიყვანოს არანაკლებ 22 სართულიანი შენობა-ნაგებობა სადაც უნდა განთავსდეს სასტუმრო არანაკლებ 100 ნომრით და კაზინო.

გ) სასტუმროს ექსპლუატაციაში შესვლიდან 6 თვის ვადაში შექმნას არანაკლებ 100 სამუშაო ადგილი.

დ) ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე მოთხოვნისთანავე წარუდგინოს ინფორმაცია გამყიდველს;

ე) სამუშაოების შესრულების ვადის დასრულების მომენტისათვის წარმოადგინოს აუდიტორული კომპანიის დასკვნა შესრულებული სამუშაოების შესახებ.

ვ) მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე განახორციელოს ყველა სახის ქმედება და მიიღოს შესაბამისი ზომები წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებასთან და მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით.

3.3. მყიდველის მიერ ქონებაზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, მას ენიჭება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ქონებათან დაკავშირებული მესაკუთრის ყველა უფლება და მოვალეობა ხელშეკრულების მე-5 მუხლში მითითებული შეზღუდვების გათვალისწინებით.

3.4. მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებულად ითვლება გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების 3.1. მუხლის "ზ" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დადასტურების მომენტიდან.

3.5. მყიდველი ვალდებულია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულების შესაფასებლად სამინისტროსთან შეთანხმებით შეარჩიოს და დაიქირაოს აუდიტორული კომპანია, რომლის დასკვნა მისაღები უნდა იყოს ხელშეკრულების ორივე მხარისთვის.

მუხლი 4. მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1 მყიდველი ვალდებულია კეთილსინდისიერად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და მიიღოს ყველა ზომა აღნიშნული ვალდებულებების შესასრულებლად. თუ მყიდველისთვის ცხადი გახდა, რომ ის დროულად და სრულად ვერ შეასრულებს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, ის ვალდებულია იპოვოს სხვა მყიდველი იგივე პირობებით.

4.2. თუ მყიდველი წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში არ გადაიხდის ნასყიდობის ფასს, ის გამყიდველს ჯარიმის სახით უხდის ნასყიდობის ფასის 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. თუ მყიდველი არ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ სხვა ვალდებულებებს, მაშინ გამყიდველი უგზავნის მყიდველს ვალდებულების შესრულების შესახებ წერილობით მოთხოვნას შესრულების აუცილებელი ვადის (არანაკლებ 2 (ორი) კალენდარული თვისა) მითითებით და მყიდველი გამყიდველს ჯარიმის სახით უხდის ყოველ დარღვევაზე ქონების საწყისი საპრივატიზებო ღირებულების 0.1% -ის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

4.3. გამყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება:

ა) გამყიდველის მიერ მყიდველისთვის წინამდებარე ხელშეკრულების 4.2. პუნქტის შესაბამისად მიცემული დამატებითი ვადის ამოწურვის შემდეგ მყიდველის მიერ სახელშეკრულებო პირობების შეუსრულებლობის გაგრძელების ან/და მყიდველის მიერ ჯარიმის გადაუხდელობის შემთხვევაში;

ბ) თუ მყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში არ იქნება გატარებული ქმედითი ღონისძიებები აღებული ვალდებულებების შესასრულებლად;

4.4. თუ მყიდველი ვერ შეძლებს პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის დასრულებას, ის ვალდებულია გაასხვისოს ქონება მესამე პირზე. თუ მყიდველი უარს იტყვის ქონების გასხვისებაზე ან ვერ გაასხვისებს ქონებას, გამყიდველი უფლებამოსილია ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება;

4.5. გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების 4.3. და 4.4 მუხლებით მინიჭებული უფლების გამოყენების შემთხვევაში, მხარეები ახორციელებენ ორმხრივ რესტიტუციას და მყიდველს გამყიდველის სასარგებლოდ ეკისრება პირგასამტეხლო განხორციელებული ინვესტიციის

რეოთა შეთანხმებით შერჩეული აუდიტორული კომპანიის დასკვნით დადასტურებული (ბიტალდაბანდების) 40%-ის ოდენობით.

მუხლი 5. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაოების დაწყებიდან ერთი წლის განმავლობაში პროექტის განხორციელებისათვის რისკის წარმოშობის შემთხვევაში, მყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს ცვლილებების შეტანა ხელშეკრულებაში აღნიშნული რისკის აღმოფხვრის მიზნით. გამყიდველს არ აქვს დაუსაბუთებელი უარის უფლება მყიდველის აღნიშნულ მოთხოვნაზე.

5.2. შემენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების დადასტურებამდე (ხელშეკრულების 3.1. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი) მყიდველს უფლება არ აქვს გამყიდველთან შეთანხმების გარეშე განკარგოს, გასცეს სარგებლობაში ან სხვაგვარად დატვირთოს ქონება. ამასთან მყიდველი პასუხისმგებელია ქონების მოვლა-პატრონობაზე და დაცვაზე.

5.3. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის შემდგომ მყიდველი უფლებამოსილია სამინისტროსთან შეთანხმებით ქონება გაასხვისოს იმავე პირობებით, რაც გათვალისწინებული იყო პირდაპირი მიყიდვის ხელშეკრულებით. სამინისტრო არ არის უფლებამოსილი განაცხადოს უარი ქონების გასხვისებაზე, თუ გასხვისება ხდება იმავე პირობებით, რაც გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით.

მუხლი 6. ფორს-მაჟორი

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არადროული შესრულების პასუხისმგებლობისაგან, თუკი აღნიშნული შეუსრულებლობა გამოწვეული იქნა ბუნებრივი ან ხელოვნური ხასიათის დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედებით, რომელთა დადგომაც მხარეებს არ შეუძლიათ განჭვრიტონ რომელთა შედეგიც მხარეებს არ შეუძლიათ აღკვეთონ მხარეებისათვის ხელმისაწვდომი გონივრული საშუალებებით (ფორს-მაჟორული გარემოება).

6.2. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის ფორს-მაჟორულ გარემოებად ითვლება გარემოება, რომელიც სცილდება შესაბამისად გამყიდველის ან მყიდველის კონტროლის ფარგლებს (აგრეთვე ორივე მხარის კონტროლის ფარგლებს) და რომლის დადგომა შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას. წინამდებარე ხელშეკრულებისათვის ფორს-მაჟორულ

იმოქმედებდა აღიარებულია (მაგრამ ამით არ შემოიფარგლება) ომი და საომარი მოქმედებები ამის ფორმალური გამოცხადების გარეშე, აჯანყება/სამხედრო გადატრიალება ან სამოქალაქო არეულობები, ეკონომიკური ბლოკადა, მიწისძვრა, ხანძარი, აფეთქება, ტორნადო/ქარიშხალი, წყალდიდობა ან ცუნამი, გრუნტის მოძრაობა/ჩავარდნა სამშენებლო ტერიტორიაზე, სხვა სტიქიური უბედურებები. მყიდველისათვის ფორს-მაჟორულ გარემოებად შეიძლება ჩაითვალოს სახელმწიფო მმართველობის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ ისეთი საკანონმდებლო ან სხვა აღსასრულებლად აუცილებელი აქტების გამოცემა, რომელიც შეუძლებელს ხდის საინვესტიციო პროექტის განხორციელებას მთლიანად ან ნაწილობრივ.

6.3. მხარემ რომელსაც შეეხო ფორს-მაჟორული გარემოება, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს 10 (ათი) დღისა ასეთი გარემოებების დადგომიდან (ან დღიდან, როცა მხარისათვის ცნობილი გახდა მისი წარმოშობის შესახებ), ვალდებულია აუწყოს მეორე მხარეს ამ გარემოების შესახებ შესაბამისი აღწერით, რაც დადასტურებული უნდა იქნეს შესაბამისი კომპეტენტური ორგანოს მიერ გაცემული სათანადო დოკუმენტაციით. იმ შემთხვევაში, თუკი ასეთი შეტყობინება არ იქნება გაგზავნილი მითითებულ ვადაში, მხარე, რომელმაც დაარღვია ვალდებულებები ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო, ვერ შეძლებს გამოიყენოს ასეთი გარემოებები, როგორც პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების საფუძველი.

6.4. მხარე, რომელსაც შეეხო ფორს-მაჟორული გარემოებები, თავისი ვალდებულებების შესრულებას ხელშეკრულების მიხედვით წყვეტს ასეთი გარემოებების მოქმედებისა და მათი შედეგების ლიკვიდაციის ვადით. ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედების შეწყვეტისა და მათი შედეგების ლიკვიდაციის დღიდან სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების ვადის ათვლა გრძელდება.

მუხლი 7. სხვა დებულებები

7.1 წინამდებარე ხელშეკრულებაში დამატებები შეიძლება შეტანილ იქნას ან ხელშეკრულების ცალკეული დებულებები შეიძლება შეიცვალოს მხარეთა ერთობლივი შეთანხმებით. ასეთი ცვლილებები და დამატებები ფორმდება როგორც წინამდებარე ხელშეკრულების წერილობითი დამატებითი შეთანხმებები და ხელმოწერილი უნდა იქნეს მხარეთა უფლებამოსილი წარმომადგენლების მიერ და დამოწმებული იქნეს სანოტარო წესით.

7.2 თუკი წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი პირობა ან დებულება ჩაითვლება უკანონოდ, წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა დანარჩენი პირობა და დებულება

ხარჯუნებს სრულ ძალას, ხოლო ასეთი უკანონო პირობა ან დებულება (იმისდა მიხედვით, რას ბიქს ადგილი) მისადაგებული იქნება შეცვლილ გარემოებებთან, რათა იგი გახდეს ეფექტური, შესრულებადი და წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეთა განზრახვების ამსახველი.

7.3 წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს ხელშეკრულების საგანთან მიმართებაში მხარეებს შორის მიღწეულ ყველა შეთანხმების სრულ და ამომწურავ რეზიუმეს და ძალაში შესვლის შემდეგ შეცვლის ყველა და ნებისმიერ ადრინდელ შეთანხმებას მხარეთა შორის ხელშეკრულების საგანთან მიმართებაში.

7.4 ნებისმიერი უწყება ან შეტყობინება, რომელიც ეგზავნება წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეს, ჩაითვლება სათანადოდ გადაცემულად, თუკი ისინი გაგზავნილია დაზღვეული საფოსტო გზავნილით ან ჩაბარებულია დადგენილი წესის დაცვით შემდეგ მისამართებზე:

– "გამყიდველი": აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, ქ. ბათუმი, კომახიძის ქ. #119.

– "მყიდველი": შპს „ADOG GEORGIA“, ქ. ბათუმი, პუშკინის ქ. №39, ბინა 7;

თითოეული მხარე დაუყოვნებლივ უგზავნის შეტყობინებას მეორე მხარეს მისამართის ან სახელწოდების შეცვლის შემთხვევაში.

7.5 ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი სანოტარო წესით დამოწმების მომენტიდან.

7.6 ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისათვის და ამისათვის აუცილებელი დოკუმენტების წარდგენასთან დაკავშირებული ხარჯები იფარება "მყიდველის" მიერ.

7.7 მხარეთა შორის ურთიერთობები რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.8 მხარეებს შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ან ხელშეკრულებიდან ან მისი რომელიმე დებულებიდან წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყვეტილ უნდა იქნეს მხარეთა ურთიერთმოლაპარაკების გზით. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას სადაო საკითხთან დაკავშირებით, აღნიშნული დავა უნდა გადაწყდეს საქართველოს საერთო სასამართლოში მიმართვის გზით მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. თუ საქართველოს კანონმდებლობის ნორმები ეწინააღმდეგება სერთაშორისო სამართლის ნორმებს, მაშინ გამოიყენება საერთაშორისო სამართლის ნორმები.

7.9 ხელშეკრულება შედგენილია ოთხ ეგზემპლარად ქართულ და რუსულ ენებზე.

7.10 ამ ხელშეკრულების ყველა დანართი არის მისი განუყოფელი ნაწილი. დანართები ქართულ ენაზეა.

დანართების ჩამონათვალი:

1. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2010 წლის 31 დეკემბრის N266 ბრძანება;
2. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2010 წლის 31 დეკემბრის N834 ბრძანება;
3. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან N05.21.19.009;
4. ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს "ADOG GEORGIA"-ს შესახებ;
5. შპს "ADOG GEORGIA"-ს პარტნიორთა კრების ოქმი;
6. შპს "ADOG GEORGIA"-ს წესდება.

მხარეთა იურიდიული მისამართები:

გამყიდველი: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, კომახიძის ქ. N119, ქ. ბათუმი, საქართველო.

მყიდველი: შპს „ADOG GEORGIA“, ქ. ბათუმი, პუშკინის ქ. №39, ბინა 7.

მხარეთა ხელმოწერები.

2. შეთანხმების აქტი შედგენილია 3 ეგზემპლარად, თითოეულს გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა, და წარმოადგენს მხარეთა შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

3. შეთანხმება ძალაში შედის მისი მხარეთა მიერ ხელმოწერისა და ნოტარიულად დადასტურების მომენტიდან.

დანართი:

1. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 31.12.2010 წ. №268 ბრძანება;
2. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 15.02.2011 წ. №52 ბრძანება;
3. ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „ADOG-GEORGIA“ შესახებ;
4. 2010 წლის 21 აპრილს გაფორმებულ №100370085 ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი.

“გამყიდველი“

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის
ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო

ქ. ბათუმი,

აკადემიკოს მამია კომახიძის ქ. №119

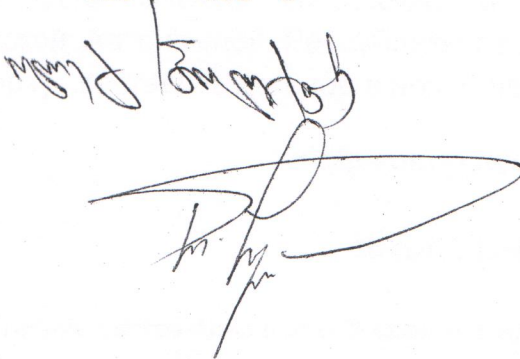
“მყიდველი“

შპს „ADOG-GEORGIA“

ქ. ბათუმი,

პუშკინის ქ. №39

ოლეგ ბოლოჯაძე



მიხეილ მოძუაშვილი

მიხეილ მოძუაშვილი

