

ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

... სექტემბერი, 2015 წელი

წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულება (შემდგომში; „ხელშეკრულება“) გაფორმებულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 23 ივნისის №1331 და 2015 წლის № ... განკარგულებების, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა და საქართველოს სხვა შესაბამისი კანონმდებლობის თანახმად ზემოთ მითითებულ დროს და შემდეგ მხარეებს შორის:

ერთი მხრივ, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომში; „გამყიდველი“), წარმოდგენილი (პ/ნ: №...) სახით,

და

მეორე მხრივ, შპს „აღმა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: №405040548) (შემდგომში; „მყიდველი“), წარმოდგენილი მისი დირექტორის, ჰიუკ ლევს (პასპორტის ნომერი: M29004721) სახით,

შემდგომში თითოეული ინდივიდუალურად წოდებული, როგორც „მხარე“, ხოლო ერთობლივად, როგორც „მხარეები“.

იმის გათვალისწინებით, რომ „გამყიდველმა“ მიიღო გადაწყვეტილება, გაასხვისოს „უძრავი ქონება“ (როგორც ქვემოთ არის განსაზღვრული) გარკვეული საინვესტიციო ვალდებულებებით და „მყიდველმა“ მიიღო გადაწყვეტილება, შეიძინოს საკუთრების უფლება „უძრავ ქონებაზე“ და იკისროს ასეთი საინვესტიციო ვალდებულებები;

იმის გათვალისწინებით, რომ „მხარეები“ თანხმობას აცხადებენ, „ხელშეკრულებაში“ განსაზღვრონ თავიანთი უფლებები და ვალდებულებები და იკისრონ ვალდებულებები წერილობითი ფორმით;

ამრიგად, „მხარეები“ აფორმებენ „ხელშეკრულებას“ შემდეგზე:

მუხლი 1. ტერმინები და განსაზღვრებები

„ხელშეკრულებაში“ მოცემულ სპეციალურად მონიშნულ ტერმინებს და ცნებებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

„ფინანსური ხელშეკრულებები“ ნიშნავს ნებისმიერ ფინანსურ ხელშეკრულებას, რომლის თანახმად, „მყიდველი“ „პროექტთან“ დაკავშირებით იღებს სესხებს „მსესხებლებისგან“ ან წილის მფლობელებისგან;

„უძრავი ქონება“ ნიშნავს მიწის ნაკვეთებს, მათზე არსებული შენობა-ნაგებობებით, რომლებიც მდებარეობს დ. აღმაშენებლის გამზ. №60 და №60ა-ში შემდეგი მახასიათებლებით:

1. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 01.16.05.013.054;
სარეგისტრაციო ზონა: თბილისი; კოდი: 01;

სექტორი: ჩუღურეთი 16;

კვარტალი: 05;

მიწის ნაკვეთი: 013/054;

მიწის ნაკვეთზე უფლების ტიპი: საკუთრება

მიწის ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო

დაზუსტებული ფართობი: 11701.00 კვ.მ.;

ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.16.05.013.053;

შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1 – 121.57 კვ.მ., №2 – 592.60 კვ.მ., №3 – 8.04 კვ.მ., №4 – 90.71 კვ.მ., №5-№6 -290.45 კვ.მ., №7, №8, №9, №10, №11 – 23.14 კვ.მ., №12, №13 - მშენებარე, №14, №15

მისამართი: თბილისი, დავით აღმაშენებლის გამზ. №60ა, ნაკვეთი 13/043 / თბილისი, დავით აღმაშენებლის გამზ. №60;

უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების სარეგისტრაციო ნომერი: 882012279561;
განცხადების რეგისტრაციის თარიღი: 18/06/2012;
უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 06/07/2012;
მესაკუთრე: სახელმწიფო.

2. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 01.16.05.013.055;
სარეგისტრაციო ზონა: თბილისი; კოდი: 01;

სექტორი: ჩუღურეთი 16;

კვარტალი: 05;

მიწის ნაკვეთი: 013/055;

მიწის ნაკვეთზე უფლების ტიპი: საკუთრება

მიწის ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო

დაზუსტებული ფართობი: 8350.00 კვ.მ.;

ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.16.05.013.053;

შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა-ნაგებობები №1 და №3 საერთო ფართობით 5332,84 კვ.მ., №2, №4, №5 და №6 საერთო ფართობით 813,05 კვ.მ., №7, №8 - საერთო ფართობით 3034.26 კვ.მ. (მ/შ I სართული 1087.82 კვ.მ., II სართული 1209.14 კვ.მ., III სართული 737.3 კვ.მ.), №9

მისამართი: თბილისი, დავით აღმაშენებლის გამზ. №60ა, ნაკვეთი 13/043 / თბილისი, დავით აღმაშენებლის გამზ. №60;

უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების სარეგისტრაციო ნომერი: 882012279561;

განცხადების რეგისტრაციის თარიღი: 18/06/2012;

უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 06/07/2012;

მესაკუთრე: სახელმწიფო.

3. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 01.16.05.013.049;

სარეგისტრაციო ზონა: თბილისი; კოდი: 01;

სექტორი: ჩუღურეთი 16;

კვარტალი: 05;

მიწის ნაკვეთი: 013/049;

მიწის ნაკვეთზე უფლების ტიპი: საკუთრება

მიწის ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო

დაზუსტებული ფართობი: 582.00 კვ.მ.;

ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.16.05.013.044;

შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1-№3 საერთო ფართობით 655,38 კვ.მ. და ნაგებობა №2

მისამართი: თბილისი, დავით აღმაშენებლის გამზ. №60

უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების სარეგისტრაციო ნომერი: 882013610871;

განცხადების რეგისტრაციის თარიღი: 11/12/2013;

უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 11/12/2013;

მესაკუთრე: სახელმწიფო.

„ინვესტიცია“ ნიშნავს:

ა. ნებისმიერ კაპიტალს, რომელსაც „მყიდველის“ პარტნიორები გადასცემენ „მყიდველს“ და რომელიც დაიხარჯება მხოლოდ მშენებლობისთვის, ნებართვების მოპოვებისთვის, სამშენებლო მასალების შეძენისთვის, მომუშავე პერსონალისთვის ხელფასების გაცემისთვის, „უძრავი ქონების“ სამშენებლო ადგილზე კომუნიკაციების უზრუნველყოფისთვის, ნებისმიერი სხვა სამუშაოების/მომსახურების შეძენისთვის, კაპიტალურ დანახარჯებს, მათ შორის, ყველა პირდაპირ და არაპირდაპირ ხარჯს (მაგ; არქიტექტურული, საინჟინრო, იურიდიული და სხვა მშენებლობამდე და მშენებლობის შემდეგ გაწეული ხარჯი) და სხვა ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებულია „პროექტთან“;

ბ. ნებისმიერ სესხს, რომელსაც „მსესხებლებისგან“ აიღებს „მყიდველი“ შესაბამისი „ფინანსური ხელშეკრულებების“ თანახმად, მათ შორის, ძირ თანხას თავისი პროცენტით, რომელიც შეიძლება დაირიცხოს „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებამდე და ყველა სხვა საფასურს და ხარჯს, მაქსიმუმ 150 000 აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც უკავშირდება ასეთ სესხებს, და რომლებიც დაიხარჯა მხოლოდ „პროექტის“ განსახორციელებლად;

„კანონმდებლობა“ ნიშნავს საქართველოს სამართლებრივ აქტებს, რომლებიც განსაზღვრულია „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს 2009 წლის 22 ოქტომბრის კანონში, ყველა საერთაშორისო ხელშეკრულებას და შეთანხმებას, რომლებიც მოქმედია საქართველოში და რატიფიცირებულია საქართველოს მიერ და ნებისმიერ სამართლებრივ აქტს, რომელიც სავალდებულოა შესასრულებლად საქართველოში;

„მსესხებლები“ ნიშნავს კერძო და საჯარო ფინანსურ ინსტიტუტებს, კორპორაციებს, ფონდებს, ბანკებს და ა.შ., რომლებიც „მყიდველზე“ გასცემენ სესხებს ან იპოთეკურ სესხებს „პროექტის“ განხორციელების მიზნით;

„პროექტი“ ნიშნავს:

ა. მინიმუმ მაღალი ხარისხის “STR chain” მასშტაბის კატეგორიის მქონე არანაკლებ 200 ოთახიანი 5 ვარსკვლავიანი სასტუმროს (კატეგორიზირებული შენობებზე და მათ ფართებზე, როგორც ეს ტექნიკურად განსაზღვრულია „ხელშეკრულების“ პირველ დანართში) და სამორინეს შექმნას (*შემდგომში*; „პროექტის I სტადია“);

ბ. Grade-A კატეგორიის საოფისე შენობის (მინიმუმ 10 000 კვ.მ. სამშენებლო ფართი) აშენებას/შექმნას; შენობა აშენებულ უნდა იქნას სამშენებლო სტანდარტებისთვის გათვალისწინებული Euro კოდების შესაბამისად, როგორც ეს ტექნიკურად განსაზღვრულია „ხელშეკრულების“ მე-2 დანართში (*შემდგომში*; „პროექტის II სტადია“).

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. „გამყიდველი“ „მყიდველს“ გადასცემს საკუთრების უფლებას „უძრავ ქონებაზე“ იმ პირობით, რომ „მყიდველი“ შეასრულებს „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრულ ვალდებულებებს.

2.2. „გამყიდველი“ ყიდის და „მყიდველი“ ყიდულობს „უძრავ ქონებას“ „ხელშეკრულებაში“ მოცემული პირობებით.

მუხლი 3. საფასური და გადახდა

3.1. „უძრავ ქონებაზე“ საკუთრების უფლება „მყიდველს“ გადაეცემა პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, როგორც ეს განსაზღვრულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონში, 4 000 000 (ოთხი მილიონი) აშშ დოლარის (შემდგომში; „საპრივატიზებო თანხა“) ექვივალენტ ლარად.

3.2. „მყიდველი“ ვალდებულია, გადაიხადოს „საპრივატიზებო თანხა“ „გამყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 4.2.2., 4.2.3. და 4.2.4. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში და წარუდგინოს „გამყიდველს“ ასეთი გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი იგივე ვადაში.

3.3. „საპრივატიზებო თანხა“ გადახდილ უნდა იქნას უნაღლო ანგარიშსწორების ფორმით შემდეგ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით, როგორც ეს დაზუსტებულია „გამყიდველის“ მიერ:

სალარე ანგარიში:

ანგარიშის დასახელება (მიმღები): საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

ანგარიშის ნომერი: №GE50BG0000000655067100

მიმღები ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი“

მიმღები ბანკის კოდი: №BAGAGE22

მუხლი 4. უფლება-მოვალეობანი

4.1. „მყიდველი“ ვალდებულია:

4.1.1. გადაიხადოს „საპრივატიზებო თანხა“ „ხელშეკრულების“ 3.2. და 3.3. მუხლების შესაბამისად;

4.1.2. უზრუნველყოს „პროექტის I სტადიის“ დასრულება „გამყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 4.2.2., 4.2.3. და 4.2.4. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებიდან 31.5 (ოცდათერთმეტი თვე და თხუთმეტი დღე) თვის ვადაში;

4.1.2.1. „პროექტის I სტადიით“ გათვალისწინებული ვადებულებები შესრულებულ უნდა იქნას ეტაპობრივად, როგორც ეს ქვემოთ არის მოცემული:

ა. მოიპოვოს ყველა საჭირო ნებართვა და ლიცენზია, რაც აუცილებელია „მყიდველის“ სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესასრულებლად, „გამყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 4.2.2., 4.2.3. და 4.2.4. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებიდან 10 (ათი) თვის ვადაში;

ბ. დაიწყოს სამშენებლო სამუშაოები „გამყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 4.2.2., 4.2.3. და 4.2.4. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებიდან 11 (თერთმეტი) თვის ვადაში;

გ. დაასრულოს „პროექტის I სტადია“ და მოიპოვოს მშენებლობის დასრულების სერტიფიკატ(ებ)ი „გამყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 4.2.2., 4.2.3. და 4.2.4. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებიდან 31.5 (ოცდათერთმეტი თვე და თხუთმეტი დღე) თვის ვადაში.

4.1.3. უზრუნველყოს „პროექტის II სტადიის“ დასრულება „გამყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 4.2.2., 4.2.3. და 4.2.4. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებიდან 44.5 (ორმოცდაოთხი თვე და თხუთმეტი დღე) თვის ვადაში;

4.1.3.1. „პროექტის II სტადიით“ გათვალისწინებული ვადებულებები შესრულებულ უნდა იქნას ეტაპობრივად, როგორც ეს ქვემოთ არის მოცემული:

ა. მოიპოვოს ყველა საჭირო ნებართვა და ლიცენზია, რაც აუცილებელია „მყიდველის“ სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესასრულებლად, „გამყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 4.2.2., 4.2.3. და 4.2.4. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებიდან 30 (ოცდაათი) თვის ვადაში;

ბ. დაიწყოს სამშენებლო სამუშაოები „გამყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 4.2.2., 4.2.3. და 4.2.4. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებიდან 31 (ოცდათერთმეტი) თვის ვადაში;

გ. დაასრულოს „პროექტის II სტადია“ და მოიპოვოს მშენებლობის დასრულების სერტიფიკატ(ებ)ი „გამყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 4.2.2., 4.2.3. და 4.2.4. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებიდან 44.5 (ორმოცდაოთხი თვე და თხუთმეტი დღე) თვის ვადაში;

4.1.4. განახორციელოს არანაკლებ 57 760 000 (ორმოცდაჩვიდმეტი მილიონ შვიდასსამოცი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობის ინვესტიცია „გამყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 4.2.2., 4.2.3. და 4.2.4. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებიდან 44.5 (ორმოცდაოთხი თვე და თხუთმეტი დღე) თვის ვადაში იმ მიზნით, რომ შესრულებულ იქნას „ხელშეკრულების“ 4.1.2. და 4.1.3. მუხლებით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობები;

4.1.5. „ხელშეკრულების“ 4.1.2., 4.1.3. და 4.1.4. მუხლებში განსაზღვრული ეტაპის ვადის ამოწურვიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა „გამყიდველს“ წარუდგინოს აუდიტორული/საექსპერტო დასკვნა (რომელიც აკმაყოფილებს „ხელშეკრულების“ მე-3 დანართში აღწერილ კრიტერიუმებს) (შემდგომში; „აუდიტორული/საექსპერტო დასკვნა“), რომელიც მომზადებული უნდა იყოს „საწარმოებისათვის აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგების განმახორციელებელ ან/და საექსპერტო და აუდიტორული დასკვნების გამცემ პირთა და სახელმწიფო საწარმოთა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 5 სექტემბრის №360 დადგენილებით განსაზღვრული ნებისმიერი აუდიტორული კომპანიის ან საექსპერტო ორგანიზაციის მიერ. „აუდიტორული/საექსპერტო დასკვნა“ უნდა ადასტურებდეს „ხელშეკრულების“ 4.1.2., 4.1.3. და 4.1.4. მუხლებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას; იმ შემთხვევაში, თუ წარდგენილი იქნება საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს (მოხსენიებულია მოცემულ მუხლში აღნიშნული საქართველოს მთავრობის №360 დადგენილებაში) მიერ მომზადებული „აუდიტორული/საექსპერტო დასკვნა“, „გამყიდველი“ განახორციელებს „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი შესაბამისი ვალდებულებების შესრულების ავტომატურ დადასტურებას. „მყიდველმა“ ნებისმიერ დროს შეიძლება წარუდგინოს „გამყიდველს“ შუალედური „აუდიტორული/საექსპერტო დასკვნა“ „ხელშეკრულების“ 6.7. მუხლში მითითებული „მეორე საბანკო გარანტიის“ ოდენობის შემცირების მიზნით;

4.1.6. დაფაროს „ქონებაზე“ საკუთრების უფლების და „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ (შემდგომში; „საჯარო რეესტრი“) რეგისტრაციის ხარჯები. „მყიდველის“

მიერ აგრეთვე იფარება „ხელშეკრულების“ გაფორმებასთან დაკავშირებული სანოტარო მომსახურების ხარჯები ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

4.1.7. გააფორმოს შესაბამისი ორმხრივი ხელშეკრულებები ფინანსური (სოციალური) დახმარების აღმოჩენის მიზნით „ხელშეკრულების“ 4.2.2.1. და 4.2.2.2. მუხლებში აღნიშნული უკანონო მფლობელებისთვის თანხების (არაუმეტეს 500 000 (ხუთასი ათასი) აშშ დოლარისა) გადასახდელად, „გამყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 4.2.2. მუხლით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შემდეგ, „ხელშეკრულების“ ხელმოწერიდან 50 (ორმოცდაათი) დღის ვადაში. „მყიდველი“ ვალდებულია, „ხელშეკრულების“ 4.2.2.1. და 4.2.2.2. მუხლებში აღწერილ უკანონო მფლობელებს ერთიანობაში გადაუხადოს თანხა არაუმეტეს 500 000 (ხუთასი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობის ფინანსური (სოციალური) დახმარების სახით „ხელშეკრულების“ ხელმოწერიდან 80 (ოთხმოცი) დღის ვადაში. იმ შემთხვევაში, თუ „ხელშეკრულების“ 4.2.2.1. და 4.2.2.2. მუხლებში აღნიშნული უკანონო მფლობელების მიერ მოთხოვნილი ფინანსური (სოციალური) დახმარების ოდენობა აღემატება 500 000 (ხუთასი ათასი) აშშ დოლარს, „მყიდველი“ არ იქნება ვალდებული, ფინანსური (სოციალური) დახმარება აღმოუჩინოს უკანონო მფლობელებს 500 000 (ხუთასი ათასი) აშშ დოლარზე მეტი ოდენობით. იმ შემთხვევაში, თუ უკანონო მფლობელები ხელს არ აწერენ შესაბამის ორმხრივ ხელშეკრულებებს, „მყიდველი“ არ იქნება ვალდებული, გააფორმოს ორმხრივი ხელშეკრულებები და ფინანსური (სოციალური) დახმარება აღმოუჩინოს ასეთ უკანონო მფლობელებს. მოცემულ მუხლში ხსენებული თანხა, რომლის მაქსიმალურმა ოდენობამ შეიძლება შეადგინოს 500 000 (ხუთასი ათასი) აშშ დოლარი, ჩაითვლება „ხელშეკრულების“ 4.1.4. მუხლში აღნიშნული „ინვესტიციის“ თანხის ნაწილად;

4.1.8. „გამყიდველს“ წარუდგინოს ინფორმაცია „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მდგომარეობის შესახებ „გამყიდველის“ მოთხოვნისთანავე, მაგრამ არაუგვიანეს ასეთი მოთხოვნის მიღებიდან 30 (ოცდაათი) დღისა.

4.2. „გამყიდველი“ ვალდებულია:

4.2.1. „მყიდველს“ გადასცეს „უძრავ ქონებაზე“ საკუთრების უფლება „საჯარო რეესტრში“ „უძრავ ქონებაზე“ საკუთრების უფლების“ რეგისტრაციის მომენტიდან. ამავდროულად „მყიდველს“ მფლობელობაში გადაეცემა „უძრავი ქონება“.

4.2.2. „ხელშეკრულების“ ხელმოწერიდან 45 (ორმოცდახუთი) დღის ვადაში გაანთავისუფლოს „უძრავი ქონება“ ყველა უკანონო მფლობელისგან:

4.2.2.1. ნებისმიერი უკანონო მოსახლე (მათ შორის, იძულებით გადაადგილებული და სოციალურად დაუცველი პირები);

4.2.2.2. „უძრავი ქონებით“ ნებისმიერი უკანონო მოსარგებლე;

4.2.3. „ხელშეკრულების“ ხელმოწერიდან 45 (ორმოცდახუთი) დღის ვადაში წარმოადგინოს სს „თელასი“-ს თანხმობა იმის თაობაზე, რომ სს „თელასი“-ს არ ექნება რაიმე პრეტენზია „უძრავი ქონების“ (ს/კ: №01.16.05.013.054) ნაწილზე რეგისტრირებული სერვიტუტის სიგრძეზე, სიგანეზე და/ან მარშრუტზე. „მყიდველმა“ შეიძლება შეცვალოს სერვიტუტი საკუთარი შეხედულებისამებრ და „კანონმდებლობის“ შესაბამისად;

4.2.4. „ხელშეკრულების“ ხელმოწერიდან 45 (ორმოცდახუთი) დღის ვადაში „მყიდველს“ წარუდგინოს „ხელშეკრულების“ 4.2.2.1. და 4.2.2.2. მუხლებში აღწერილი იმ უკანონო მფლობელების ზუსტი სია, რომლებიც გახდებიან „ხელშეკრულების“ 4.1.7. მუხლში აღნიშნული ორმხრივი ხელშეკრულებების მხარეები;

4.2.5. აუცილებლობის შემთხვევაში გასწიოს შუამდგომლობა „პროექტის“ განხორციელებასთან დაკავშირებით, თუ რაიმე ნებართვა (მათ შორის, მშენებლობის ნებართვა), ლიცენზია ან რაიმე სხვა ნებართვა სათანადოდ არ არის გაცემული იმ პირობით, თუ „მყიდველი“ მოქმედებს „კანონმდებლობის“ შესაბამისად. უფრო მეტი სიცხადისთვის, „გამყიდველის“ ასეთი ვალდებულება ნიშნავს მხოლოდ წერილობითი შუამდგომლობის გაწევას და „გამყიდველი“ არ იქნება პასუხისმგებელი მისი სამართლებრივი შედეგებისთვის;

4.2.6. ვალდებულების შესრულების ვადა გაუგრძელოს „მყიდველს“ იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე ნებართვის გამცემი ორგანო არღვევს შესაბამისი ნებართვების გაცემის ვადებს, რაც იწვევს დროში შეფერხებას და ხელს უშლის „მყიდველის“ სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებას, თუ „მყიდველი“ აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს და უზრუნველყოფს ნებართვის გაცემის ვადების დარღვევის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენას. ვადის გაგრძელება ასეთი შეყოვნების პროპორციული უნდა იყოს. ასეთი დარღვევის დამადასტურებელი დოკუმენტი შეიძლება იყოს ნებართვის გამცემი ორგანოს ოფიციალური წერილი, რომელიც მიუთითებს ვადის დარღვევის თაობაზე და/ან ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს და/ან სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომელიც ადასტურებს ასეთ დარღვევას. ამ მუხლში აღნიშნულის გათვალისწინებით „გამყიდველი“ ვალდებულია, არაგონივრული მოტივით უარი არ განაცხადოს ვადის გაგრძელებაზე; ამასთან, გაუქმდება ნებისმიერი პირგასამტეხლო, რომლის დაკისრება განხორციელდება „ხელშეკრულებით“;

4.2.7. უზრუნველყოს, რომ „ხელშეკრულებაში“ მოცემული განცხადებები და გარანტიები ნამდვილია;

4.2.8. წარუდგინოს „მყიდველს“ „ხელშეკრულების“ 4.1.1., 4.1.2., 4.1.3., 4.1.4. და 4.1.7 მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დამადასტურებელი წერილობითი დოკუმენტი 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში თუ:

ა. „გამყიდველის“ საბანკო ანგარიშზე ასახულია „საპრივატიზებო თანხის“ („ხელშეკრულების“ 4.1.1 მუხლი) გადახდა;

ბ. „აუდიტორული/საექსპერტო დასკვნა“, რომელიც წარდგენილია „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ თანახმად, ადასტურებს „ხელშეკრულების“ 4.1.2., 4.1.3. და/ან 4.1.4. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას;

გ. უკანონო მფლობელების წერილები, რომლებიც დამოწმებულია სანოტარო წესით და წარმოდგენილია „მყიდველის“ მიერ, ადასტურებს „ხელშეკრულების“ 4.1.7. მუხლით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას.

„გამყიდველი“ ვალდებულია, არაგონივრული მოტივით უარი არ განაცხადოს დადასტურებაზე ან არ შეაფერხოს დადასტურება, რაც განიხილება, როგორც „მყიდველის“ შესაბამისი ვალდებულებების „საჯარო რეესტრში“ გაუქმების საფუძველი.

მუხლი 5. განცხადებები და გარანტიები

5.1. „გამყიდველის“ განცხადებები და გარანტიები:

5.1.1. „გამყიდველი“, რამდენადაც მისთვის არის ცნობილი, აცხადებს და გარანტიას აძლევს „მყიდველს“ შემდეგზე:

ა) „გამყიდველს“ გააჩნია უფლებამოსილება, რომ დადოს „ხელშეკრულება“;

ბ) „გამყიდველი“ არის საქართველოს სახელმწიფოს კანონიერი და უფლებამოსილი წარმომადგენელი, რომელიც წარმოადგენს „უძრავი ქონების“ მესაკუთრეს;

გ) საქართველოს მთავრობის მიერ განხორციელებულია ყველა აუცილებელი ქმედება, „ხელშეკრულების“ გაფორმების სათანადოდ დამოწმების მიზნით და მისი მხრიდან სხვა ქმედება არ არის აუცილებელი „ხელშეკრულების“ გასაფორმებლად;

დ) „ხელშეკრულების“ გაფორმების დროისთვის „უძრავი ქონება“ არის უფლებრივად უნაკლო, თავისუფალია ყადაღისგან, იპოთეკისგან, სპეციალური უფლებისგან, უპირატესი შესყიდვის უფლებისგან, უპირატესობისგან და ა.შ. (გარდა „ხელშეკრულების“ 4.2.3. მუხლში აღნიშნული რეგისტრირებული სერვიტუტისა), არ მომხდარა მისი გასხვისება მესამე პირზე რაიმე სამართლებრივი დოკუმენტის საშუალებით და არ მომხდარა მისი ამოღება სამოქალაქო ბრუნვიდან რაიმე ნორმების და რეგულაციების საფუძველზე და საკუთრების, მფლობელობისა და სარგებლობის უფლებების გადაცემა შეიძლება თავისუფლად განხორციელდეს „გამყიდველის“ მიერ;

ე) „ხელშეკრულების“ გაფორმების დროისთვის „უძრავ ქონებაზე“ საკუთრების უფლების რაიმე მოთხოვნა არ არსებობს, ადგილი არ აქვს და არც ჰქონია „გამყიდველის“ მიმართ ასეთი მოთხოვნის წაყენებას, „გამყიდველისთვის“ არ არის ცნობილი ასეთი ტიპის შემთხვევები, რამაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს საკუთრების უფლებაზე;

ვ) „ხელშეკრულების“ გაფორმების დროისთვის არ მიმდინარეობს სასამართლო პროცესი რაიმე სამოქალაქო/ადმინისტრაციულ/სისხლისსამართლებრივ ან სხვა საქმესთან დაკავშირებით „უძრავ ქონებასთან“ მიმართებით;

ზ) „უძრავი ქონების“ ნაწილი - №1, №6 და №8 შენობები, რომლებიც მდებარეობს 01.16.05.013.055 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე, სარგებლობს კულტურული მემკვიდრეობის სტატუსით;

თ) „გამყიდველი“ აცხადებს, რომ „მყიდველი“ აფორმებს „ხელშეკრულებას“ მხოლოდ „გამყიდველის“ ყველა განცხადებაზე და გარანტიაზე სრული დაყრდნობის საფუძველზე.

5.2. „მყიდველის“ განცხადებები და გარანტიები:

5.2.1. „მყიდველი“ აცხადებს და გარანტიას აძლევს „გამყიდველს“ შემდეგზე:

ა) „მყიდველი“ წარმოადგენს „კანონმდებლობის“ შესაბამისად სათანადოდ რეგისტრირებულ კომპანიას, რომელსაც გააჩნია შესაბამისი უფლებამოსილება, გააფორმოს „ხელშეკრულება“;

ბ) „მყიდველს“ გააჩნია შეუზღუდავი, სრული უფლებამოსილება და უფლებაუნარიანობა, რომ გააფორმოს „ხელშეკრულება“ და განახორცილოს „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ქმედებები. „ხელშეკრულების“ გაფორმება და „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ქმედებების განხორციელება მოწონებულ და ნებადართულ იქნა ყველა აუცილებელი საშუალებით და „ხელშეკრულების“ გაფორმება არ მოითხოვს სხვა რაიმე ქმედების განხორციელებას, გარდა „მყიდველის“ მიერ „საჯარო რეესტრში“ „ხელშეკრულების“ რეგისტრაციისა;

გ) „მყიდველი“ აცხადებს და გარანტიას იძლევა, რომ მას გააჩნია საკმარისი ფინანსური რესურსები, გადაიხადოს „საპრივატიზებო თანხა“ „უძრავი ქონებისთვის“ და განახორციელოს „პროექტი“, როგორც ეს გათვალისწინებულია „ხელშეკრულებაში“ მასში მოცემული პირობების შესაბამისად;

დ) არ მიმდინარეობს არანაირი სამართლებრივი პროცესი „მყიდველის“ წინააღმდეგ, რამაც შეიძლება შეაფერხოს „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

ე) „მყიდველი“ აცხადებს, რომ „გამყიდველი“ აფორმებს „ხელშეკრულებას“ მხოლოდ „მყიდველის“ ყველა ზემოხსენებულ განცხადებაზე და გარანტიაზე სრული დაყრდნობის საფუძველზე.

5.3. „ხელშეკრულება“ სათანადოდ არის გაფორმებული „მხარეების“ მიერ და წარმოადგენს კანონიერ, ძალაში მყოფ და „მხარეებისთვის“ სამართლებრივად მბოჭავ ხელშეკრულებას, რომელიც შეიძლება აღსრულდეს „მხარეებთან“ მიმართებით მისი პირობების შესაბამისად.

მუხლი 6. საბანკო გარანტია

6.1. „მყიდველის“ მიერ წარმოდგენილი საქართველოში მოქმედი კომერციული ბანკის მიერ გაცემული 1 000 (ათასი) აშშ დოლარის ოდენობის საბანკო გარანტია („პირველი საბანკო გარანტია“), უზრუნველყოფს „ხელშეკრულების“ 4.1.1., 4.1.2., 4.1.3., 4.1.4. და 4.1.7. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

6.2. „მყიდველი“ ვალდებულია, ხელშეკრულების 4.2.2. მუხლში აღწერილი უკანონო მფლობელების გამოყვანიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში „გამყიდველს“ წარუდგინოს 5 726 000 (ხუთი მილიონ შვიდასოცდაექვსი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობის საბანკო გარანტია („მეორე საბანკო გარანტია“), რომელიც უნდა იყოს A კლასის ბანკის მიერ გაცემული და დადასტურებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ან გაცემული საქართველოში მოქმედი კომერციული ბანკის მიერ, და რომელიც უზრუნველყოფს „ხელშეკრულების“ 4.1.1., 4.1.2., 4.1.3., 4.1.4. და 4.1.7. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. „მეორე საბანკო გარანტიის“ მოქმედების ვადა არანაკლებ 4 (ოთხი) თვით უნდა აღემატებოდეს ხელშეკრულების 4.1.4. მუხლში აღნიშნულ ვადას.

6.3. „მყიდველის“ მიერ „მეორე საბანკო გარანტიის“ წარდგენიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში „პირველი საბანკო გარანტია“ უზრუნველდება „მყიდველს“ სრულად, თუ რაიმე თანხები არ არის გამოთხოვილი „ხელშეკრულების“ 6.4. მუხლის შესაბამისად.

6.4. „მყიდველის“ მიერ წარდგენილი „პირველი საბანკო გარანტია“ და „მეორე საბანკო გარანტია“ უზრუნველყოფს „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 4.1.1., 4.1.2., 4.1.3., 4.1.4. და 4.1.7. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას და, აგრეთვე, უზრუნველყოფს აღნიშნული ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის „მყიდველზე“ დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

6.5. „ხელშეკრულების“ 4.1.1., 4.1.2., 4.1.3., 4.1.4. და 4.1.7. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო „გამყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ მოშლის შემთხვევაში „მოქმედი საბანკო გარანტია“ („პირველი საბანკო გარანტია“ ან „მეორე საბანკო გარანტია“ რომელიც მოქმედი იქნება კონკრეტულ შემთხვევაში) სრულად ირიცხება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

6.6. „გამყიდველის“ ვალდებულებების დარღვევის გამო „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ შეწყვეტის ან „გამყიდველის“ მიერ „უძრავი ქონების“ ექსპროპრიაციის შემთხვევებში „მოქმედი საბანკო გარანტია“ უბრუნდება „მყიდველს“ სრულად, თუ რაიმე თანხები არ არის გამოთხოვილი „ხელშეკრულების“ 6.4. მუხლის შესაბამისად.

6.7. „მეორე საბანკო გარანტია“ მცირდება „ხელშეკრულების“ 4.1.5. მუხლით განსაზღვრული დროებითი „აუდიტორული/საექსპერტო დასკვნის“ თანახმად დადგენილი გაწეული „ინვესტიციის“ თანხის პროპორციულად. ასეთი „ინვესტიციის“ თანხა ყოველ შემთხვევაში უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 10 000 000 (ათი მილიონი) აშშ დოლარს.

6.8. იმ შემთხვევაში, თუ შემცირებული „მეორე საბანკო გარანტია“ შეადგენს 2 000 000 (ორი მილიონი) აშშ დოლარს, „მყიდველს“ არ აქვს უფლება, მოითხოვოს მისი შემდგომი შემცირება.

6.9. „მეორე საბანკო გარანტია“ „მყიდველს“ უბრუნდება „გამყიდველის“ მიერ „მყიდველის“ შესაბამისი სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების დადასტურებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში.

მუხლი 7. განსაკუთრებული პირობები

7.1. იმ შემთხვევაში, თუ მესამე პირები (მათ შორის, „ხელშეკრულების“ 4.2.2.1. და 4.2.2.2. მუხლებში აღწერილი უკანონო მფლობელები), რომლებიც არ მიეკუთვნებიან „მყიდველს“, რაიმე პრეტენზიას განაცხადებენ „მხარეების“ მიმართ „უძრავ ქონებასთან“ დაკავშირებით და ა) სასამართლო გადაწყვეტილება/განჩინება კრძალავს მშენებლობას „უძრავ ქონებაზე“; ბ) „მყიდველი“ ამტკიცებს, რომ სასამართლო გადაწყვეტილებამ/განჩინებამ შეაფერხა სამშენებლო ნებართვის გაცემა, „მხარეები“ შეთანხმდებიან, რომ გააგრძელონ „ხელშეკრულებაში“ მითითებული ვადები ასეთი შეფერხების პროპორციულად. ვადის გაგრძელება დაიშვება შეფერხების დღიდან მხოლოდ 6 (ექვსი) თვით. იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი შეფერხება გრძელდება შეფერხების დღიდან 6 (ექვსი) თვეზე მეტი ვადით, 6 (ექვსი) თვიანი პერიოდის გასვლის შემდეგ „გამყიდველი“ უფლებამოსილია, ან შეწყვიტოს „ხელშეკრულება“ და აანაზღაუროს „ხელშეკრულების“ ხელმოწერის თარიღიდან „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესასრულებლად გაწეული პირდაპირი ხარჯები (რომელიც დადასტურებული უნდა იყოს „აუდიტორული/საექსპერტო დასკვნით“, რაც უნდა წარადგინოს „მყიდველმა“) ან დამატებით გააგრძელოს ვადა იმ საერთო პერიოდით, რომლის განმავლობაშიც

„მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი შესაბამისი ვალდებულებების შესრულება შეფერხებულ იქნა. ნებისმიერ შემთხვევაში „გამყიდველმა“ არაგონივრული მიზეზით უარი არ უნდა განაცხადოს ასეთი ვადის გაგრძელებაზე ან შეწყვეტაზე.

7.2. „უძრავ ქონებაზე“ საკუთრების უფლება „მყიდველს“ გადაეცემა „ხელშეკრულების“ ხელმოწერის და „მყიდველის“ საკუთრების უფლების „საჯარო რეესტრში“ რეგისტრაციის მომენტიდან იმ პირობით, რომ „მყიდველი“ შეასრულებს „ხელშეკრულებით“ ნაკისრ ვალდებულებებს. „საჯარო რეესტრში“ აგრეთვე რეგისტრირდება „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული „მყიდველის“ ვალდებულებები.

7.3. „გამყიდველი“ თანხმობას აცხადებს იმის თაობაზე, რომ „მყიდველი“ უფლებამოსილია, „ხელშეკრულების“ 4.1.1., 4.1.2., 4.1.3., 4.1.4. და 4.1.7. მუხლებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დატვირთოს „უძრავი ქონება“ „კანონმდებლობის“ მოთხოვნათა შესაბამისად. ამასთან, „უძრავი ქონების“ იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში იპოთეკარის მიმართ იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის გამო იპოთეკით დატვირთული „უძრავი ქონების“ იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლისას ან „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით ან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით რეალიზაციისას (მიუხედავად ასეთი რეალიზაციის ფორმისა) ახალ და ყოველ შემდგომ მესაკუთრეზე სრულად გადადის „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული „მყიდველის“ უფლებები და ვალდებულებები, თუ „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებების ამსახველი შესაბამისი ინფორმაცია რეგისტრირებულია „საჯარო რეესტრში“ „უძრავი ქონების“ შესახებ ამონაწერში „უძრავი ქონების“ იპოთეკით დატვირთვამდე.

7.4. „მყიდველს“ არ აქვს უფლება, „საპრივატიზებო თანხის“ გადახდამდე „უძრავი ქონება“ გასცეს სარგებლობის უფლებით ან სხვაგვარად დატვირთოს გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც „მყიდველს“ უფლება აქვს, იპოთეკით დატვირთოს „უძრავი ქონება“ „ხელშეკრულების“ 7.3. მუხლის შესაბამისად. „მყიდველს“ არ აქვს უფლება, „საპრივატიზებო თანხის“ გადახდის შემდეგ „გამყიდველთან“ შეთანხმების გარეშე სარგებლობაში გასცეს ან სხვაგვარად დატვირთოს „უძრავი ქონება“ (გარდა იმ შემთხვევისა, რაც გათვალისწინებულია ამ მუხლის 7.3. პუნქტში).

7.5. „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული „საპრივატიზებო თანხის“ გადახდის დადასტურების შემდეგ „ხელშეკრულების“ მოქმედების პერიოდში „მყიდველის“ მიერ „უძრავი ქონების“ გასხვისების შემთხვევაში, „მყიდველი“ ვალდებულია, „უძრავი ქონება“ გაასხვისოს იმავე პირობებით, რაც გათვალისწინებულია „ხელშეკრულებით“. ასეთ შემთხვევაში „მყიდველი“ არ არის ვალდებული, მოიპოვოს „გამყიდველის“ წინასწარი თანხმობა „უძრავი ქონების“ გასხვისების თაობაზე, მაგრამ „მყიდველმა“ წერილობით უნდა შეატყობინოს „გამყიდველს“ „უძრავი ქონების“ გასხვისების შესახებ გასხვისებამდე 30 (ოცდაათი) დღით ადრე.

7.6. „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული „საპრივატიზებო თანხის“ გადახდის დადასტურების შემდეგ „ხელშეკრულების“ მოქმედების პერიოდში „მყიდველის“ მიერ „უძრავი ქონების“ ნაწილის მესამე პირზე გასხვისების შემთხვევაში ახალი მესაკუთრე „მყიდველთან“ ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე. „მყიდველმა“ წერილობით უნდა შეატყობინოს „გამყიდველს“ „უძრავი ქონების“ ნაწილის გასხვისების შესახებ გასხვისებამდე 30 (ოცდაათი) დღით ადრე.

მუხლი 8. მხარეთა პასუხისმგებლობა

8.1. „მყიდველის“ პასუხისმგებლობა:

8.1.1. „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში „მყიდველი“ „გამყიდველისგან“ იღებს წერილობით შეტყობინებას, სადაც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა. ამავდროულად, „მყიდველს“ დაეკისრება პირგასამტეხლო, როგორც ეს განსაზღვრულია „ხელშეკრულებაში“.

8.1.2. პირგასამტეხლო განისაზღვრება შემდეგნაირად:

8.1.2.1. „ხელშეკრულების“ 4.1.1. მუხლით გათვალისწინებული „საპრივატიზებო თანხის“ გადაუხდელობის შემთხვევაში დაკისრებული პირგასამტეხლოს ოდენობა შეადგენს გადაუხდელი „საპრივატიზებო თანხის“ 0.1%-ს დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

8.1.2.2. „ხელშეკრულების“ 4.1.4. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში დაკისრებული პირგასამტეხლოს ოდენობა შეადგენს:

ა) 100 (ასი) ლარს დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შეყოვნების პირველი თვის განმავლობაში;

ბ) „ხელშეკრულების“ 4.1.4. მუხლით გათვალისწინებული „ინვესტიციის“ თანხის დარჩენილი ნაწილის 0.05%-ს დარღვევის პირველი თვიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე - შეყოვნების პირველი თვის გასვლის შემდეგ;

8.1.2.3. „ხელშეკრულების“ 4.1.2. და/ან 4.1.3. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში დაკისრებული პირგასამტეხლოს ოდენობა შეადგენს:

ა) 100 (ასი) ლარს დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შეყოვნების პირველი თვის განმავლობაში თითოეული ვალდებულებისთვის;

ბ) 250 (ორას ორმოცდაათი) ლარს დარღვევის პირველი თვიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე თითოეული ვალდებულებისთვის - შეყოვნების პირველი თვის გასვლის შემდეგ;

8.1.2.4. „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში დაკისრებული პირგასამტეხლოს ოდენობა შეადგენს 250 (ორას ორმოცდაათი) ლარს დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე თითოეული ვალდებულებისთვის.

8.1.3. იმ პირგასამტეხლოს მაქსიმალური ოდენობა, რომელიც შეიძლება დაეკისროს „მყიდველს“ „ხელშეკრულების“ 4.1.2., 4.1.3. და 4.1.4. მუხლებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევისთვის, არ უნდა აღემატებოდეს 6 000 000 (ექვსი მილიონი) აშშ დოლარს. მაქსიმალური ოდენობა არ შეიძლება დადგინდეს იმ პირგასამტეხლოსთან მიმართებით, რომელიც დაკისრებულია „მყიდველისთვის“ „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებების დარღვევებთან დაკავშირებით.

8.1.4. „ხელშეკრულების“ 8.1.2. მუხლის შესაბამისად „მყიდველისთვის“ დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს „მყიდველს“ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისგან.

8.1.5. „მყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებების განმეორებით (დამატებით გონივრულ ვადაში, რომელიც მიცემულია „გამყიდველის“ მიერ ვალდებულების დარღვევისთვის) შეუსრულებლობის ან/და დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობის შემთხვევაში „გამყიდველს“ უფლება აქვს, ცალმხრივად მოშალოს „ხელშეკრულება“. ასეთ შემთხვევაში „უძრავი ქონება“ უბრუნდება „გამყიდველს“ და „უძრავ ქონებაზე“ რეგისტრირებული მესამე პირის (პირთა) იპოთეკის უფლება (უფლებები) უქმდება, თუ „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებების ამსახველი შესაბამისი ინფორმაცია რეგისტრირებულია „საჯარო რეესტრში“ „უძრავი ქონების“ შესახებ ამონაწერში „უძრავი ქონების“ იპოთეკით დატვირთვამდე. ამასთან, „მყიდველს“ არ აუნაზღაურდება გადახდილი თანხები და გაწეული დანახარჯები.

8.2. „გამყიდველის“ პასუხისმგებლობა:

8.2.1. „გამყიდველის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 4.2.2., 4.2.3. და 4.2.4. მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების „ხელშეკრულებით“ დადგენილ ვადებში შეუსრულებლობის შემთხვევაში „მყიდველი“ წერილობით შეტყობინებას უგზავნის „გამყიდველს“, სადაც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა, რაც არ უნდა აღემატებოდეს დარღვევის დღიდან 30 (ოცდაათი) დღეს. თუ „გამყიდველის“ მიერ ვალდებულებების შეუსრულებლობა გრძელდება დარღვევის გამოსწორების ვადის გასვლის შემდეგაც, „მყიდველს“ უფლება აქვს, შეწყვიტოს „ხელშეკრულება“ რაიმე კომპენსაციის და/ან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების გარეშე. ასეთი შეწყვეტის შემთხვევაში, რაც

მითითებულია ამ მუხლში, „მყიდველი“ ვალდებულია, „გამყიდველს“ უკან დაუბრუნოს „უძრავი ქონება“ და „გამყიდველი“ ვალდებულია, „მყიდველს“ დაუბრუნოს წარდგენილი „მოქმედი საბანკო გარანტია“.

8.2.2. თუ „გამყიდველი“ განახორციელებს „უძრავი ქონების“ ექსპროპრიაციას, „მყიდველს“ უფლება აქვს, მოითხოვოს კომპენსაცია „კანონმდებლობის“ შესაბამისად.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1. „მხარეები“ თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების გამო, თუ ამგვარი დარღვევა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებით. „ხელშეკრულების“ მიზნებისთვის ფორს-მაჟორულ გარემოებად ჩაითვლება გარემოება ან მოვლენა, რომელიც სცდება „გამყიდველის“ ან „მყიდველის“ კონტროლის ფარგლებს და რომლის დადგომაც „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის. ასეთი გარემოებები მოიცავს (მაგრამ არ შემოიფარგლება) სტიქიურ უბედურებებს, გაფიცვებს, საბოტაჟს, სამოქალაქო არეულობას, ომს (გამოცხადებული თუ გამოუცხადებელი) ან სხვა სამხედრო, ტერორისტულ ან პარტიზანულ მოქმედებებს, ბლოკადას, აჯანყებას, მიწისძვრებს, ზვავებს ან სხვა მსგავს მოვლენებს, მათ შორის, სამშენებლო მასალების და აღჭურვილობის გადმოზიდვაში ხელის შეშლას აჯანყების, წარმოების შეფერხების ან რაიმე შემთხვევის გამო, რამაც შეიძლება გააჩეროს ან შეაფერხოს მასალების და აღჭურვილობის გადმოზიდვა საქართველოში და „უძრავი ქონების“ ტერიტორიაზე, რომელიც არ ექვემდებარება იმ „მხარის“ კონტროლს, რომელზეც ასეთი ფორს-მაჟორული მოვლენა ახდენს გავლენას და რომლის თავიდან აცილება ასეთ „მხარეს“ არ შეეძლო.

9.2. თუ რომელიმე „მხარე“ ვერ ასრულებს მის ვალდებულებებს ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო, იგი ვალდებულია, აცნობოს მეორე „მხარეს“ ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის ან შეწყვეტის შესახებ არაუგვიანეს 96 (ოთხმოცდათექვსმეტი) საათისა მისი დადგომიდან ან შეწყვეტიდან. წინააღმდეგ შემთხვევაში „მხარე“ კარგავს უფლებას, მიუთითოს აღნიშნულ მოვლენებზე და გარემოებებზე, როგორც მისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების გამო პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველზე. აღნიშნულ შეტყობინებაში მითითებული უნდა იყოს ასეთი მოვლენის ან გარემოების აღწერა და მათი ზეგავლენა ამ „მხარის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულებაზე, ასევე, ასეთი ვალდებულებების შესრულების დაგვიანების მოსალოდნელი ვადა.

9.3. ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობის და მათი დადასტურების შემთხვევაში „მხარეების“ მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

9.4. ვადის ათვლა განახლდება იმ ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების შეწყვეტის დღიდან, რომელიც წარმოადგენდა „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შეჩერების საფუძველს. ვადის დარჩენილი ნაწილი გადაიწვეს ფორს-მაჟორული გარემოების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

9.5. ფორს-მაჟორული გარემოების 1 (ერთი) თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში, „მხარეები“ უფლებამოსილნი არიან, განიხილონ „ხელშეკრულების“ შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების ან შეწყვეტის საკითხი.

მუხლი 10. შეტყობინებები

10.1. ნებისმიერი შეტყობინება და მიმოწერა „მხარეებს“ შორის უნდა განხორციელდეს წერილობით, ქართულ ენაზე არაოფიციალური ინგლისური თარგმანის თანხლებით და გადაცემულ უნდა იქნას ა) პირადად; ბ) შეკვეთილი წერილის მეშვეობით ან გ) კურიერის მეშვეობით ქვემოთ მითითებულ მისამართებზე ან ნებისმიერ სხვა მისამართზე წინასწარი შეტყობინებით. ნებისმიერი ასეთი კორესპონდენცია ჩაითვლება ჩაბარებულად მას შემდეგ, რაც ის ჩაბარდება მიმღებ პირს.

10.2. „ხელშეკრულების“ მიზნებისთვის „მხარეთა“ საკონტაქტო დეტალები:

„გამყიდველის“ შემთხვევაში:

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
მისამართი: გ. ჭანტურიას ქ. №12, ქ. თბილისი, საქართველო
ტელ: +995 32 299 11 05 / +995 32 299 11 11

„მყიდველის“ შემთხვევაში:

შპს „აღმა“
მის: ე. ჩერქეზიშვილის ქ. №13, ქ. თბილისი, საქართველო
ტელ: ...

10.3. „მყიდველი“ ვალდებულია, შეატყობინოს „გამყიდველს“ მის საიდენტიფიკაციო მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების, მათ შორის, მისამართის ცვლილების, შესახებ ამგვარი ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღისა. წინააღმდეგ შემთხვევაში „გამყიდველის“ მიერ „მყიდველის“ ძველ მისამართზე გაგზავნილი ნებისმიერი კორესპონდენცია ან წერილობითი შეტყობინება ჩაითვლება ჩაბარებულად.

მუხლი 11. მარეგულირებელი კანონმდებლობა, დავების გადაწყვეტა

11.1. „ხელშეკრულება“ რეგულირდება და განიმარტება „კანონმდებლობის“ შესაბამისად.

11.2. ყველა დავა, რომელიც წარმოიშობა „ხელშეკრულებიდან“ ან „ხელშეკრულებასთან“ დაკავშირებით, საბოლოოდ გადაწყდება საერთაშორისო სავაჭრო პალატის 2012 წლის საარბიტრაჟო წესების („ICC წესები“) შესაბამისად სამი არბიტრის მიერ, რომელთა დანიშვნა განხორციელდება „ICC წესების“ თანახმად. საარბიტრაჟო განხილვის ენა არის ინგლისური ენა.

მუხლი 12. სხვა დებულებები

12.1. „ხელშეკრულებაში“ ნებისმიერი ცვლილების ან/და დამატების შეტანა დასაშვებია „მხარეთა“ წერილობითი თანხმობის საფუძველზე, რომელიც გაფორმდება, როგორც ცალკე ხელშეკრულება და დაერთვება „ხელშეკრულებას“, როგორც მისი განუყოფელი ნაწილი.

12.2. საკითხები, რომლებიც არ არის მოწესრიგებული „ხელშეკრულებით“, გადაწყდება „კანონმდებლობის“ შესაბამისად.

12.3. „ხელშეკრულების“ ცალკეული პუნქტების გაუქმება ან ბათილობა შესაბამისი სასამართლო ორგანოს ან სხვა კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იწვევს „ხელშეკრულების“ სხვა პუნქტების გაუქმებას ან ბათილობას და „მხარეები“ „ხელშეკრულებას“ შესაბამისობაში მოიყვანენ „კანონმდებლობასთან“.

12.4. „მხარეების“ მიერ „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული უფლებების გამოუყენებლობა არ შეიძლება განხილულ იქნას, როგორც ამ უფლებებზე უარის თქმა.

12.5. „ხელშეკრულება“ გაფორმებულია ქართულ და ინგლისურ ენებზე. „ხელშეკრულების“ ქართულ და ინგლისურ ტექსტებს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში ინგლისურ ტექსტს ენიჭება უპირატესობა. „ხელშეკრულება“ გაფორმებულია სამ ეგზემპლარად, რომელთაგან თითოეული წარმოადგენს ორიგინალს და ყველა ერთად შეადგენს ერთი და იგივე ხელშეკრულებას.

ამის დასტურად, „ხელშეკრულების“ მხარეებმა, რომლებიც მოქმედებენ მათი სათანადოდ უფლებამოსილი წარმომადგენლების მეშვეობით, გააფორმეს „ხელშეკრულება“ ზემოთ მითითებულ დღეს.

ხელმოწერები:

გამყიდველი:

სსიპ - სახელმწიფო ეონების ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი:

... ..

მყიდველი:

შპს „აღმა“

წარმომადგენელი:

ჰიუკ ლეე

5 ვარსკვლავიანი სასტუმროს კატეგორიზაცია

ტექნიკური აღწერილობა

დაწესებულებები:

- ფოიე
- ადმინისტრაციის ტერიტორია
- ბარი
- კაფე
- რესტორანი (ყოველდღიური (100 ადგილზე მეტის შემცველი))
- რესტორანი (მაღალი დონის (50 ადგილზე მეტის შემცველი))
- დელუქსის ტიპის ერთადგილიანი და ორადგილიანი ოთახები
- ჯანმრთელობის/სავარჯიშო დარბაზი, მათ შორის, გასახდელი ოთახები, შხაპები და საცურაო აუზი
- სამრეცხაო
- დაცვის ტერიტორია

ინფრასტრუქტურული სამუშაოები მოიცავს:

- ელექტროგამყვანობა
- საკანალიზაციო სისტემა
- გაზსადენები
- წყალსადენი
- ცენტრალური გათბობა და ცხელი წყალი
- წყლის რეზერვუარი

- ენერგოგენერატორი
- ხანძარსაწინააღმდეგო სისტემა
- უსაფრთხოების სისტემა, მოსაზღვრე კედლები და დაცვის ტერიტორია

ტერიტორიის დაგეგმარება

ოთახების ტიპები	ტერიტორიის ფართობი (კვ.მ.)
კლასიკური	30 <> 35 <
დელუქსი	35 <> 40 <
პატარა ნომერი	40 <> 45 <
ნომერი	50 <> 60 <
საპრეზიდენტო	100 <> 150 <
პროცენტულობა, რომელიც ემატება საძინებლების ტერიტორიას, კედლებს, მიმოქცევას, კიბეებსა და თეთრეულის ოთახებს	
თითოეულ სართულზე	40%
საზოგადოებრივი ადგილები	ტერიტორიის ფართობი (კვ.მ.)
შესასვლელი ფოიე და მისაღები	100 <> 250 <
რესტორანი 1 სერვისი მთელი დღის განმავლობაში	300 <> 456 <
რესტორანი 2 მაღალი დონის სერვისი	100 <> 200 <
ბარი	150 <> 225 <
კაფის ლაუნჯი	150 <> 250 <
საკონფერენციო და საბანკეტო	600 <> 1,300 <
ჯანმრთელობის და სპა დაწესებულებები	600 <> 900 <

პროცენტულობა, რომელიც ემატება კედლების ტერიტორიას,
მიმოქცევას, კიბეებს

30%

შენობის უკანა ნაწილი

ტერიტორიის ფართობი (კვ.მ.)

სურსათი და სასმელები

500 <> 900 <

დალაგება და თეთრეული

200 <> 400 <

პერსონალის ოთახები

400 <> 700 <

შეკეთება და ინჟინერია

250 <> 450 <

დარგვა და აღჭურვა

800 <> 1,200 <

მენეჯმენტის და ადმინისტრაციის ოფისები

200 <> 350 <

მიმოქცევა (პროცენტულობა)

25%

გარე პარკირება

ტერიტორიის ფართობი (კვ.მ.)

განყოფილება

28 <> 30

საოფისე შენობის კლასიფიკაცია

A კლასი

1	შენობის მენეჯმენტის სისტემა (BMS)
2	გათბობა, ვენტილაცია, ჰაერის კონდიციონირება (HVAC) HVAC სისტემა, რათა უზრუნველყოს სიციხის, სიგრილისა და ჰაერის ტენიანობის კონტროლი და ოფისში მიკროკლიმატის კონტროლი
3	თანამედროვე უსაფრთხოების სისტემა 24 საათიანი უსაფრთხოების და ხელმისაწვდომობის კონტროლი
4	ელევატორები: თანამედროვე მაღალი ხარისხის ჩქაროსნული ელევატორები, გათვლილი მინიმუმ 6 ადამიანზე, მოლოდინის დრო მაქსიმუმ 30 წამი
5	ენერგომომარაგება: ენერგომომარაგების ორი დამოუკიდებელი ავტომატური წყარო გადამყვანი ან ჩამნაცვლებელი გენერატორის ენერგომომარაგების სისტემით, როგორც სასწრაფო დახმარების საშუალება
6	აშკარა ჭერის სიმაღლე: არანაკლებ 2.7 მ.
7	საერთო ფართობი: არაუმეტეს TBA-ის 12%
8	ოთახის სიღრმე: ფანჯრებს შორის 18-20 მ.
9	საერთო ფართობის მოწყობა და ფასადის დასრულება: ადგილობრივ და/ან რეგიონალურ დონეზე ხელმისაწვდომი მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალები, რომლებიც წარმოებულია და მოწოდებულია გამოყენებისთვის გამიზნული მასალებისთვის დადგენილი შესაბამისი BS სტანდარტების და/ან EN სტანდარტების თანახმად

10	<p>ასაწევი სართულები:</p> <p>შენობა დაგეგმილია სრული ღირებულების ასაწევი სართულების მოწყობისთვის</p>
11	<p>ფანჯრების მმართველი:</p> <p>თანამედროვე ფანჯრების მინები, მაღალი ხარისხის ფანჯრის ჩარჩოები</p>
12	<p>ადგილმდებარეობა:</p> <p>შენობა შესანიშნავი ადგილმდებარეობით ქალაქის ცენტრში და/ან CBD</p>
13	<p>ტრანსპორტთან ხელმისაწვდომობა:</p> <p>მდებარეობა უახლოესი მეტრო სადგურიდან მაქსიმუმ 15 წუთის მანძილზე ან ადეკვატურად ორგანიზებული საავტობუსო მომსახურება</p>
14	<p>პარკირება:</p> <p>უსაფრთხო პარკირება; 1 განყოფილება 100 კვ.მ.-ზე</p>
15	<p>ფოიე:</p> <p>ეფექტურად ორგანიზებული მისაღები სივრცე, რომელიც სათანადოა შენობის ზომისთვის, რაც უზრუნველყოფს მოხერხებულ მისასვლელს შენობაში. კარგად ორგანიზებული მოსაცდელი ზონა</p>
16	<p>კომფორტული მომსახურება:</p> <p>სურსათის და მოსასვენებელი ადგილები პერსონალისთვის/რესტორნისთვის, კაფესთვის, რაც შესაბამისია შენობის ზომისთვის და მოსახლეებისთვის</p>
17	<p>ენერგოეფექტურობა:</p> <p>LEED Sliver სერტიფიკატი მისწრაფებით, რომ მიღწეულ იქნას GOLD</p>

კრიტერიუმები „აუდიტორული/საექსპერტო დასკვნისთვის“

„აუდიტორული/საექსპერტო დასკვნა“ უნდა მომზადდეს შესაბამისი საერთაშორისო სტანდარტების („ასს“) შესაბამისად. „ხელშეკრულების“ 4.1.2., 4.1.3. და 4.1.4. მუხლებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების დადასტურების შემთხვევაში „აუდიტორული/საექსპერტო დასკვნა“ უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ კრიტერიუმებს:

1. ნებისმიერი მიზნით და დასკვნის მომზადების მიზნით „ინვესტიცია“ განისაზღვრება, როგორც ეს მოცემულია „ხელშეკრულების“ პირველ მუხლში (ტერმინები და ცნებები);
2. „აუდიტორულ/საექსპერტო დასკვნაში“ მითითებულ უნდა იქნეს, თუ რა მეთოდით იქნა შეფასებული დანახარჯები;
3. ყველა აუცილებელი დოკუმენტაცია, რომელსაც შეარჩევს აუდიტორი, უნდა შემოწმდეს და შედარდეს ბუღალტრულ აღრიცხვებში მითითებულ თანხებთან;
4. უნდა შემოწმდეს განაცხადებში მითითებული დანახარჯები და ამ დანახარჯების მიზნობრიობა, „აუდიტორულ/საექსპერტო დასკვნაში“ აგრეთვე მითითებულ უნდა იქნას, თუ როგორ იქნა შემოწმებული ეს დანახარჯები და უნდა აღინიშნოს „უძრავი ქონების“ იმ ნაწილების საკადასტრო კოდები, რომლებზეც განხორციელდა „ინვესტიცია“;
5. „აუდიტორულ/საექსპერტო დასკვნაში“ თანხები მითითებულ უნდა იქნას დამატებული ღირებულების გადასახადის გამოკლებით (თუ „მყიდველი“ არ არის დამატებული ღირებულების გადასახადის გადამხდელი, „აუდიტორულ/საექსპერტო დასკვნაში“ უნდა იყოს მითითება ასეთი ფაქტის თაობაზე და უნდა ერთვოდეს შესაბამისი დოკუმენტი ასეთი ფაქტის დასადასტურებლად);
6. „აუდიტორულ/საექსპერტო დასკვნაში“ უნდა აღინიშნოს ის კომპანია („მყიდველი“), რომლის ფინანსურ დოკუმენტაციასაც ჩაუტარდა აუდიტი;
7. „აუდიტორულ/საექსპერტო დასკვნაში“ უნდა აღინიშნოს, „ინვესტიცია“ განხორციელებულია „უძრავ ქონებაზე“ თუ „უძრავი ქონების“ ნაწილზე.