თიბისი ბანკი
TBC BANK

# უძრავი ქონების ვალდებულებით ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

22 ივნისი, 2020 წელი

## 1. ხელშეკრულების მხარეები

ჩვენ, ერთის მხრივ, სს თიბისი ბანკი (ს/კ 204854595) (შემდგომში გამყიდველი ან/და ბანკი), წარმოდგენილი მინდობილი პირის [redacted] მიერ და მეორეს მხრივ, [redacted] (შემდგომში მყიდველი/კლიენტი), შემდგომში მხარეებად წოდებულნი, საქართველოს კანონმდებლობისა და ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე, ვდებთ ამ ხელშეკრულებას შემდეგზე:

## 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, გამყიდველი ყიდის მყიდველზე უძრავ ქონებას (შემდგომში ნასყიდობის საგანი), რომლის მახასიათებლებია:

2.1.1. ქ. ზესტაფონი, ქუჩა ბატონიშვილი, შესახვევი 2, #14, საკადასტრო კოდი: 32.10.04.207.

2.2. მყიდველი თავის მხრივ კისრულობს ვალდებულებას, გადაუხადოს გამყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის ფასი და სრულად შეასრულოს ამავე ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებები.

2.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების **3.1,** **3.2** პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულებამდე. ნასყიდობის საგანზე მყიდველი მოიპოვებს შეზღუდული საკუთრების უფლებას, რაც ნიშნავს იმას, რომ ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე მყიდველს არ ექნება უფლება გაასხვისოს, დატვირთოს იპოთეკით (გარდა სს ~თიბისი ბანკში~ იპოთეკით დატვირთვისა), გადასცეს ნებისმიერ პირს იჯარის ან ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან/და ნებისმიერი ფორმით უფლებრივად დატვირთოს შეძენილი ნივთი. აღნიშნული შეზღუდვა გაუქმდება ხელშეკრულებით ნაკისრი მყიდველის ყველა ვალდებულების შესრულების დადასტურების თაობაზე გამყიდველის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურში ცალმხრივი განცხადებით მიმართვის საფუძველზე, ყოველგვარი დამატებითი შეთანხმების გაფორმების გარეშე.

2.4. **ხელშეკრულების 2.3 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში მყიდველის საკუთრების უფლებასთან ერთად.**

## 3. ნასყიდობის ფასი და ანგარიშსწორების წესი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1.1 პუნქტში მითითებული ნასყიდობის საგნის ნასყიდობის ფასია 6,000 (ექვსი ათასი) ლარი დღგ-ის ჩათვლით.

3.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ 3.1 პუნქტში მითითებული ნასყიდობის ფასიდან წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში გადახდილ იქნება 1,200 (ათას ორასი) ლარი, ხოლო 4,800 (ოთხი ათას რვაასი) ლარის გადახდა მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში.

3.3. მხარეთა შორის ანგარიშსწორება წარმოებს ეროვნულ ვალუტაში.

3.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველი გადახდა უნდა განხორციელდეს უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით: სს თიბისი ბანკი. ა/ნ GE94TB0000450305001451.

3.5. მხარეთა შორის ანგარიშსწორებისას პირველყოვლისა იფარება პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობისას) და შემდგომ კი ძირითადი ფულადი ვალდებულება.

3.6. **გამყიდველს**, როგორც კომერციულ ბანკს, უფლება აქვს ამ ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი **მყიდველის** ვალდებულებების შესრულების მიზნით, მყიდველის შემდგომი თანხმობის, ან ნებართვის გარეშე, ასეთი ვალდებულების წარმოშობის შემდეგ ნებისმიერ დროს, უაქცეპტო წესით ჩამოწეროს თანხები მყიდველის ნებისმიერი ანგარიშიდან. სხვადასხვა ვალუტაში თანხების ჩამოწერის შემთხვევაში ექვივალენტი განისაზღვრება სს თიბისი ბანკის მიერ თანხის ჩამოწერის მომენტისათვის დადგენილი კომერციული კურსით.

3.7. შემდგომში ყოველგვარი ბუნდოვანების თავიდან აცილების მიზნით მყიდველის მხრიდან ნაწილობრივი გადახდები მხედველობაში არ მიიღება და არ წარმოშობს ნასყიდობის საგნის ნაწილობრივ გადაცემის მოთხოვნის უფლებას.

## 4. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

4.1. მყიდველი ადასტურებს, რომ სრულად იცნობს ნასყიდობის საგანს და ნასყიდობის საგნის ხარისხობრივ-თვისობრივ და სამართლებრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებით არ გააჩნია არანაირი პრეტენზია.

[redacted]

შესაბამისად, **მყიდველი** წინასწარ აცხადებს თანხმობას, რომ ყოველგვარი პრეტენზიის გაცხადების გარეშე ნივთობრივი და უფლებრივი თვალსაზრისით **ნასყიდობის საგანს** მიიღებს იმ მდგომარეობით, რაც მას აქვს წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის.

4.2. **ნასყიდობის საგნის** ნივთობრივი მდგომარეობის შეცვლის რისკი, რაც შეიძლება დადგეს ადამიანური ზემოქმედების/ზეგავლენისა და ექსპლუატაციის შედეგად და, აგრეთვე, ისეთი ფორს-მაჟორით, რომლის შემდეგ მნიშვნელოვნად შეიძლება დაზიანდეს ნასყიდობის საგანი (მათ შორის მისი განადგურებისა). წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისთანავე სრულად გადადის მყიდველზე.

4.3. **გამყიდველი** იღებს ვალდებულებას, რომ უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში გადასცეს მყიდველს **ნასყიდობის საგანი**, კერძოდ კი იმ მდგომარეობაში, რომ მასზე არცერთ მესამე პირს არ გააჩნდეს რაიმე სახის მოთხოვნის უფლება. ამასთანავე, საუბარია ისეთ მოთხოვნაზე, რომელიც მიმართულია გამყიდველის მესაკუთრეობასთან.

## 5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის **მხარეები** პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

5.2. **ნასყიდობის საგნის** შემთხვევითი დაღუპვის (მათ შორის დაზიანების) რისკი **მყიდველზე** გადადის წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისთანავე.

5.3. ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძველია ნასყიდობის ფასის გადაუხდელობა ამ ხელშეკრულებით დათქმულ ვადაში, ყოველგვარი დამატებითი ვადის განსაზღვრის და შეტყობინების ჩაბარების გარეშე.

5.4. **მყიდველის** მიერ ამ ხელშეკრულების 3.2 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების დროულად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, **გამყიდველის** გადაწყვეტილებით **მყიდველს** შესაძლოა დაეკისროს პირგასამტეხლო ნასყიდობის ფასის 0,5%-ის ოდენობით შესრულების ვადის გადაცილებული ყოველი დღისთვის.

## 6. მხარეთა ვალდებულებები

6.1. **გამყიდველი** ვალდებულია:

6.1.1. საკუთრებაში და მფლობელობაში გადასცეს **მყიდველს** ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო **ნასყიდობის საგანი.**

6.2. მყიდველი ვალდებულია:

6.2.1. გადაუხადოს **გამყიდველს** ნასყიდობის ფასი ამ ხელშეკრულების მე-3 მუხლის შესაბამისად.

6.2.2. ხელშეკრულების **3.1, 3.2** პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულებამდე **მყიდველი** მოიპოვებს შეზღუდული საკუთრების უფლებას, რაც ნიშნავს იმას, რომ ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე **მყიდველს** არ ექნება უფლება გაასხვისოს, დატვირთოს იპოთეკით (გარდა სს „თიბისი ბანკში" იპოთეკით დატვირთვისა), გადასცეს ნებისმიერ პირს იჯარის ან ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე ან/და ნებისმიერი ფორმით უფლებრივად დატვირთოს შეძენილი ნივთი.

6.2.3. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუკი **მყიდველი/კლიენტი** არ შეასრულებს ან გადააცილებს **3.2** პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში **ნასყიდობის საგნის** ფასის გადახდის ვადას, **ბანკს** უფლება აქვს, ცალმხრივი განცხადებით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უძრავ ნივთზე (**ნასყიდობის საგანზე**) **მყიდველის** საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების და **ბანკის** სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის აღდგენის მოთხოვნით.

6.2.4. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **6.2.3** პუნქტით გათვალისწინებული მიზნებისათვის, **ბანკის** ცალმხრივი განცხადება წარმოადგენს საფუძველს ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტისა და ნასყიდობის საგანზე კვლავ **ბანკის** საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის და აღარ საჭიროებს **მხარეებს** შორის სხვა დამატებითი შეთანხმების გაფორმებას. (გარდა ამისა, აღნიშნული შედეგის მისაღწევად ბანკი არ არის ვალდებული, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინოს შესაბამისი/ნებისმიერი ვალდებულების დარღვევის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

## 7. ფორს-მაჟორი

7.1. **მხარეები** თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის **დაუძლეველი ძალის** მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

7.2. **დაუძლეველი ძალის** ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ

თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარი მოქმედებები, სამთავრობო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს.

7.3. თუ ნებისმიერმა ზემოთნახსენებმა გარემოებებმა უშუალოდ იმოქმედეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროს თანაბარზომიერად გაიზრდება.

7.4. მხარემ, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ ყველა შემთხვევაში არაუგვიანეს 5 (ხუთი) დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან და დასრულებიდან, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს. ამასთან, შეტყობინება არაა სავალდებულო, როდესაც ფორს-მაჟორული გარემოება საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტია.

7.5. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებულ უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტები ცნობილია საზოგადოდ.

7.6. იმ შემთხვევაში, თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

## 8. სხვა პირობები

8.1. ეს ხელშეკრულება ძალაში შევა მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და იმოქმედებს მხარეთა ვალდებულებების მთლიანად შესრულებამდე.

8.2. ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრებისა და მფლობელობის უფლება წარმოიშვება ამ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

8.3. ამ ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა დასაშვებია ამ ხელშეკრულების ფორმის დაცვით.

8.4. ამ ხელშეკრულების რომელიმე ნაწილის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობა არ იმოქმედებს მთლიანად ამ ხელშეკრულების ან მისი სხვა ნაწილების ნამდვილობაზე.

8.5. ამ ხელშეკრულებაზე ვრცელდება საქართველოს კანონმდებლობის მოქმედება.

8.6. მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავისა და უთანხმოების მოლაპარაკების გზით გადაწყვეტის შეუძლებლობის შემთხვევაში, დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1<sup></sup>1 ნაწილის შესაბამისად.

8.7. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი გადაეცემა გამყიდველს, ერთი მყიდველს, ხოლო მესამე, რეგისტრაციის მიზნით, წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურს.

8.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მყიდველი კისრულობს ვალდებულებას გადაიხადოს როგორც წინამდებარე ხელშეკრულების, ასევე საკუთრებაში გადაცემის შესახებ განცხადების დამოწმებისა და რეგისტრაციის ხარჯები.

8.9. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები, თითოეული დამოუკიდებლად და საკუთარი პასუხისმგებლობით, ადასტურებენ, რომ: 1. წინამდებარე ხელშეკრულების დადება არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას/საზოგადოების წესდებას, ადგილი არ აქვს ხელმძღვანელობითი და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების ხარვეზს; 2. წინამდებარე ხელშეკრულების დადებას საფუძვლად არ უდევს იძულება, მუქარა ანდა მოტყუება და ისეთი გარემოებები, რის გამოც გარიგება შეიძლება გახდეს საცილო და/ან ცნობილ იქნეს უცილოდ ბათილად; 3. წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული დებულება მიღწეულია მხარეთა კონსენსუსის შედეგად.

8.10. ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში თითოეული მხარე ვალდებულია შეატყობინოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული რეკვიზიტების ცვლილება.

8.11. ამასთანავე, შეუტყობინებლობის შემთხვევაში ძველ მისამართზე გაგზავნილი ყოველი შეტყობინება მიიჩნევა ჩაბარებულად, მიუხედავად იმისა ადგილი ექნება თუ არა შეტყობინების ფაქტობრივ მიღებას, და მას შეიძლება მოჰყვეს იურიდიული შედეგები.

8.12. ნებისმიერი შეტყობინება ხორციელდება ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით ან/და წერილობით, კანონმდებლობით და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ფორმით. წერილობითი შეტყობინება მხარეს უნდა გადაეცეს შეტყობინების გამგზავნისთვის ცნობილ ბოლო მისამართზე. ბანკს შეუძლია

თიბისი ბანკი
TBC BANK

## უძრავი ქონების ვალდებულებით ნასყიდობის ხელშეკრულება

შეტყობინებისთვის გამოიყენოს კომუნიკაციის სხვა საშუალებებიც (მათ შორის ელექტრონული, ციფრული, სატელეფონო და სხვა).

8.13. მხარეები თანხმდებიან, რომ შემძენის მიერ გაცხადებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე, რომელიც მითითებულია (ა) წინამდებარე ხელშეკრულებაში ან/და (ბ) შემძენის მიერ ბანკისათვის მიწოდებულ/წარდგენილ ნებისმიერ დოკუმენტში ან/და (გ) ნებისმიერ საჯარო წყაროში, გაგზავნილი ელექტრონული შეტყობინება, ითვლება ოფიციალურად ჩაბარებულ შეტყობინებად: თუ მხარეს შეტყობინება ეგზავნება ელექტრონული ფოსტის მისამართზე, მიღება (მხარისათვის ჩაბარება) უნდა დადასტურდეს შესაბამისი ტექნიკური საშუალების ამონაწერით ან/და შესაბამისი ტექნიკური საშუალებით მოწოდებული დადასტურებით. მყიდველი აცხადებს თანხმობას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებაში განსაზღვრულ ელექტრონული ფოსტის მისამართ(ებ)ზე გაგზავნილი ელექტრონული შეტყობინება (თუ მიღება (მხარისათვის ჩაბარება) დასტურდება შესაბამისი ტექნიკური საშუალების ამონაწერით ან/და შესაბამისი ტექნიკური საშუალებით მოწოდებული დადასტურებით), მისთვის ჩაბარებულად ითვლება. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით მხარეები აზუსტებენ, რომ ტექნიკური საშუალების ამონაწერსა და ტექნიკური საშუალებით მოწოდებულ დადასტურებაში მხარეები არ გულისხმობენ მიღებული შეტყობინების პასუხად მყიდველის მიერ გაგზავნილ შეტყობინების მიღების დადასტურებას. შეტყობინება მიღებულად/ჩაბარებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ მხარეს შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფლის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე ან თავს აარიდებს მის მიღებას. შეტყობინება ასევე მიღებულად/ჩაბარებულად ითვლება კანონმდებლობით განსაზღვრული ნებისმიერი ფორმითა და საშულებით გაგზავნისა და ჩაბარების შემთხვევაშიც.

### 9. ინფორმაცია მხარეთა შესახებ

გამყიდველი
სს თიბისი ბანკი
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204854595
[redacted]

მყიდველი
[redacted]

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
თარიღი 22 ივნისი 201
გვ.რაოდენობა 4 ხელმოწერა [redacted]