ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი

30 ივნისი 2011 წელი

„სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის №1-1/1537 ბრძანებისა და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების შპს "ტბებისათვის" პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 21 ივნისის №21/06/11 განკარგულების საფუძველზე, წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულება (შემდგომში **„ხელშეკრულება"**) გაფორმდა

ერთი მხრივ, **საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს,** (შემდგომში **„გამყიდველი"**), წარმოდგენილი დავით მიქაძის მიერ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 30 ივნისის №06/13868 მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში,

და მეორე მხრივ, შპს "ტბები" (საიდენტიფიკაციო კოდი №400007666), წარმოდგენილი მისი დირექტორის - რანიკ სუმბათიანის (პირადი №01019014011) მიერ (შემდგომში **„მყიდველი"**) შორის

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების თანახმად, „გამყიდველი" გადასცემს, ხოლო „მყიდველი" იღებს საკუთრებაში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის სოფელ ტაბაწყურში მდებარე 7315 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №64.31.05.031), 210410 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №64.31.04.401), 48938 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №64.31.04.402), 13700 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს: №1 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით – 288 კვ.მ, №2 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით - 92 კვ.მ, №3 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით - 35 კვ.მ, №4 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით - 15 კვ.მ (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №64.31.04.403), 27851 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს: №1 აუზი, განაშენიანების ფართობით – 925 კვ.მ, №2 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით - 768 კვ.მ, №3 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით – 154 კვ.მ, №4 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით - 160 კვ.მ, №5 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით - 63 კვ.მ, №6 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით - 30 კვ.მ (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №64.31.04.404)

2. საპრივატიზებო საფასური და გადახდის წესი

2.1 „მყიდველი" ვალდებულია გადაიხადოს საპრივატიზებო საფასური 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, ამ ხელშეკრულების პირობების თანახმად, ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 თვის ვადაში და წარმოუდგინოს გამყიდველს საპრივატიზებო საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2.2. საპრივატიზებო საფასურის გადახდა განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, თანხის გამყიდველის მიერ მითითებულ შემდეგ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით:

სალარე ანგარიში:

მიმღები – ხაზინის ერთიანი ანგარიშის სხვა შემოსულობები (ცენტრალიზებული)

ანგარიში №200122900

მიმღები ბანკი – სახელმწიფო ხაზინა

ბანკის კოდი: 220101222

სახაზინო კოდი: 302003307

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1 მყიდველი ვალდებულია:
3.1.1 გადაიხადოს „ქონების" საპრივატიზებო საფასური და წარმოუდგინოს გამყიდველს გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლით დადგენილი პირობების შესაბამისად;
3.1.2 უზრუნველყოს 2014 წლის 1 ივნისამდე 1.1 პუნქტით გადაცემულ ქონებაზე ტურისტული ინფრასტრუქტურისა და თევზსაშენი მეურნეობის მოწყობა;
3.1.3 ამ მუხლის 3.1.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობის შესასრულებლად განახორციელოს არანაკლებ 400 000 (ოთხასი ათასი) ლარის ინვესტიცია.
3.1.4 წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1.3 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობის შესრულების დადასტურების მიზნით, გამყიდველს წარუდგინოს "საექსპერტო და აუდიტორული დასკვნების გამცემ პირთა ნუსხის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 30 დეკემბრის №1064 განკარგულებით განსაზღვრული ერთ-ერთი აუდიტორული კომპანიის მიერ მომზადებული აუდიტორული დასკვნა ვადის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა;
3.1.5 ამ მუხლის 3.1.3 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობის შესრულების უზრუნველსაყოფად, წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთი თვის ვადაში წარმოადგინოს განსახორციელებელი ინვესტიციის არანაკლებ 10%-ის ოდენობის უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია, რომლის ვადაც საინვესტიციო ვალდებულების შესრულების ვადას უნდა აღემატებოდეს ორი თვით;
3.1.6 უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის თანხის ოდენობის შემცირების შემთხვევაში 1 თვის ვადაში შეავსოს იგი მის სრულ ოდენობამდე;

3.1.7 დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები, მათ შორის საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვალდებულება;
3.1.8 დაფაროს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებებისა და „ქონების" რეგისტრაციის ხარჯი. დაფაროს ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული სანოტარო ხარჯები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;
3.1.9 ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, დაიცვას ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და მათ შესრულებაზე „გამყიდველს" წარუდგინოს ინფორმაცია „გამყიდველის" მოთხოვნისთანავე, მაგრამ არაუგვიანეს წერილობითი მოთხოვნის მიღებიდან 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღისა.
3.2 მყიდველს უფლება აქვს გამყიდველის თანხმობის შემთხვევაში, საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვალდებულების შესრულების მიზნით იპოთეკით დატვირთოს „ქონება".
3.3. "გამყიდველი" ვალდებულია "მყიდველის" მიერ ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში გასცეს ვალდებულების სრულად ან მისი ნაწილის შესრულების წერილობითი დადასტურება, რომელიც შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში ვალდებულების გაუქმების ან მასში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველია.

3.4. მხარეებს უფლება აქვთ, მოსთხოვონ ერთმანეთს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, სრულად და დროულად შესრულება.

4. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები

4.1 „მყიდველს" საკუთრების უფლება გადაეცემა ხელშეკრულების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამასთან, მყიდველი ვალდებულია საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და მათ შორის საპრივატიზებო თანხის გადახდის ვალდებულება.
4.2 "მყიდველს" „ქონება" გადაეცემა ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან.
4.3. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებულად ითვლება „გამყიდველის" მიერ მათი დადასტურების მომენტიდან.
4.4. თუ "მყიდველი" წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში არ წარმოადგენს საპრივატიზებო საფასურის გადახდის დამადასტურებელ დოკუმენტს, "მყიდველისათვის" საპრივატიზებო საფასურის გადახდისათვის მიცემული დამატებითი ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში, "გამყიდველის" წერილობითი მიმართვის საფუძველზე საჯარო რეესტრში უქმდება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი „მყიდველის" საკუთრების უფლება და ქონება რეგისტრირდება სახელმწიფო საკუთრებად.
4.5. „მყიდველს" „ქონების" საპრივატიზებო საფასურის გადახდამდე არ აქვს უფლება გადაცემული ქონება გასცეს სარგებლობის უფლებით ან სხვაგვარად დატვირთოს, გარდა ამ ხელშეკრულების 3.2 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა. ამასთან, ის პასუხისმგებელია მიღებული ქონების მოვლა-პატრონობასა და დაცვაზე.
4.6. „გამყიდველის" მიერ „მყიდველზე" საპრივატიზებო საფასურის სრულად გადახდიდან, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში „მყიდველის" მიერ პრივატიზებული ქონების გასხვისების შემთხვევაში, "მყიდველი" ვალდებულია

ქონება ახალ მესაკუთრეზე გაასხვისოს იმავე პირობებით, რაც გათვალისწინებული იყო სამინისტროსა და მას შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით. ქონების გასხვისების შესახებ წერილობით უნდა ეცნობოს სამინისტროს.
4.7. „ქონების" ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში ახალი მესაკუთრე „მყიდველთან" ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისათვის.
4.8. "მყიდველის" მიერ წარმოდგენილი უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია მისი მოქმედების განმავლობაში უზრუნველყოფს "მყიდველის" მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად დაკისრებული პირგასამტეხლოს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა და ხელშეკრულების შეწყვეტა

5.1 წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სახელმწიფო ქონების შემძენი იღებს წერილობით გაფრთხილებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და პირგასამტეხლოს ოდენობა.
5.2 პირგასამტეხლო განისაზღვრება შემდეგნაირად:

5.2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1 ქვეპუნქტში განსაზღვრული საპრივატიზებო საფასურის გადაუხდელობის შემთხვევაში, "გამყიდველი" "მყიდველს" გადასცემს დარღვევის ხასიათის აღმწერ წერილობით შეტყობინებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და იმავდროულად დააკისრებს პირგასამტეხლოს გადაუხდელი თანხის 0,1% ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;
5.2.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1.2 ქვეპუნქტით განსაზღვრული ვადის დარღვევისათვის "გამყიდველი" "მყიდველს" გადასცემს დარღვევის ხასიათის აღმწერ წერილობით შეტყობინებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და იმავდროულად დააკისრებს პირგასამტეხლოს 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

5.2.3. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1.3 ქვეპუნქტით განსაზღვრული საინვესტიციო ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს გადასცემს დარღვევის ხასიათის აღმწერ წერილობით შეტყობინებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და იმავდროულად დააკისრებს პირგასამტეხლოს დარჩენილი განსახორციელებელი ინვესტიციის 0,1% ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

5.2.4. ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში გამყიდველი მყიდველს გადასცემს დარღვევის ხასიათის აღმწერ წერილობით შეტყობინებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და იმავდროულად დააკისრებს პირგასამტეხლოს 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

5.3. დაკისრებული პირგასამტეხლოს თანხის გადახდა არ ათავისუფლებს მყიდველს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

5.4. წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების განმეორებით შეუსრულებლობის შემთხვევა ან/და დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა გამყიდველის მიერ განიხილება ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძვლად. ასეთ შემთხვევაში პრივატიზებული ქონება უბრუნდება პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს. სახელმწიფო ქონების შემძენს არ უნაზღაურდება გადახდილი თანხები და გაწეული დანახარჯები.
5.5. „მყიდველის“ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად "გამყიდველის“ მხრიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში, უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის თანხა სრულად ირიცხება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

6. ფორს-მაჟორი

6.1 მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების გამო, თუ ამგვარი შეუსრულებლობა გამოწვეული იყო ფორს-მაჟორული გარემოებით. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის ფორს-მაჟორულ გარემოებად ჩაითვლება გარემოება ან მოვლენა, რომელიც ცდება გამყიდველის ან მყიდველის კონტროლის ფარგლებს და რომლის დადგომაც წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის, და რომელიც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური უბედურებებით, გაფიცვებით, საბოტაჟით და სხვა სახის წარმოების შეფერხებით, სამოქალაქო არეულობით, ომით, (გამოცხადებული თუ გამოუცხადებელი), ან სხვა სამხედრო, ტერორისტული ან პარტიზანული მოქმედებებით, ბლოკადით, აჯანყებით, მიწისძვრებით, ზვავებით ან სხვა მსგავსი მოვლენით, რომელიც არ ექვემდებარება იმ მხარის კონტროლს, რომელზეც ასეთი ფორს-მაჟორული მოვლენა ახდენს გავლენას და რომლის თავიდან აცილება ასეთ მხარეს არ შეეძლო.
6.2 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს მის ვალდებულებებს ფორს-მაჟორული გარემოების ან მოვლენის გამო, ვალდებულია აცნობოს მეორე მხარეს ხსენებული გარემოების და მოვლენის როგორც დადგომის, ასევე შეწყვეტის შესახებ არაუგვიანეს 72 საათისა მისი დადგომიდან ან შეწყვეტიდან. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარე კარგავს უფლებას, მიუთითოს აღნიშნულ მოვლენებზე და გარემოებებზე, როგორც ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების გამო პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველზე. შეტყობინებაში მითითებული უნდა იყოს მოვლენის ან გარემოების აღწერა და მათი ზეგავლენა ამ მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულებაზე, ისევე, როგორც ასეთი ვალდებულებების შესრულების დაგვიანების მოსალოდნელი ვადა.
6.3 ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობის და მათი დადასტურების შემთხვევაში, მხარეების მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოების ხანგრძლივობის შესაბამისად.
6.4 ვადის ათვლა განახლდება იმ ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების შეწყვეტის დღიდან, რომელიც წარმოადგენდა სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების შეჩერების საფუძველს. ვადის დარჩენილი ნაწილი გადაიწევს შეჩერების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

6.5. ფორს-მაჟორული გარემოებების 1 თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი არიან განიხილონ ხელშეკრულების შეწყვეტის ან შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების საკითხი.

7. შეტყობინებები

7.1 ნებისმიერი შეტყობინება და მიმოწერა მხარეებს შორის უნდა განხორციელდეს წერილობით ქართულ ენაზე და გადაცემულ უნდა იქნეს (I) პირადად, (II) ფაქსის მეშვეობით, (III) შეკვეთილი წერილის მეშვეობით, ან (IV) კურიერის მეშვეობით, ქვემოთ მითითებულ მისამართებზე ან სხვა მისამართზე წინასწარი შეტყობინებით.
7.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 6.1 პუნქტის მიზნებისათვის მხარეთა რეკვიზიტებია:

7.2.1. გამყიდველის შემთხვევაში:

მიმღები: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

მისამართი: ჭანტურიას ქ. №12, თბილისი, საქართველო

ტელ: 995 32 991105; 991111

ფაქსი: 995 32 921534

7.2.2. მყიდველის შემთხვევაში:

მიმღები: შპს "ტბები"

მისამართი: ქველაძის ქ. №5, თბილისი, საქართველო;

ტელ: 995 32 601072; 995 593 747800

ფაქსი: 995 32 601072

7.3. 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, მათ შორის წერილობითი გაფრთხილება ჩაითვლება ჩაბარებულად;

8. მარეგულირებელი კანონმდებლობა, დავების გადაწყვეტა

8.1 წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

8.2. მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში საკითხი წყდება მხარეთა შეთანხმებით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას წყვეტს საქართველოს სასამართლო საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად.

9. სხვა დებულებები

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილებისა ან დამატების განხორციელება დასაშვებია მხარეთა წერილობითი თანხმობის საფუძველზე, რომელიც გაფორმდება როგორც ცალკე ხელშეკრულება და დაერთვება წინამდებარე ხელშეკრულებას, როგორც მისი განუყოფელი ნაწილი.

9.2 ხელშეკრულების ყველა ცვლილება/დამატება ან/და დანართი წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

9.3. საკითხები, რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, წყდება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

9.4. ამ ხელშეკრულების ცალკეული პუნქტების გაუქმება ან/და ბათილობა არ იწვევს ხელშეკრულების სხვა პუნქტების გაუქმებას ან/და ბათილობას.

9.5. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ წარმოადგენს ამ უფლებაზე უარის თქმას.

9.6. წინამდებარე ხელშეკრულება გაფორმებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 5 (ხუთი) ეგზემპლარად, რომლებიც გადაეცემა მხარეებს და საჯარო რეესტრს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის დასტურად, წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეებმა, რომლებიც მოქმედებენ თავიანთი სათანადოდ უფლებამოსილი წარმომადგენლების მეშვეობით, ხელი მოაწერეს წინამდებარე ხელშეკრულებას მითითებულ თარიღში.

გამყიდველი

დავით მიქაძე

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

მყიდველი

რაჩიკ სუმბათიანი

შპს "ტბები"

ნასყიდობის ხელშეკრულება

თბილისი 30 ივნისი 2011 წელი

„სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის №1-1/1537 ბრძანებისა და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების შპს "ტბებისათვის" პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 21 ივნისის №21/06/11 განკარგულების საფუძველზე, წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულება (შემდგომში **„ხელშეკრულება"**) გაფორმდა

ერთი მხრივ, **საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს,** (შემდგომში **„გამყიდველი"**), წარმოდგენილი დავით მიქაძის მიერ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 30 ივნისის №06/13868 მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში,

და მეორე მხრივ, შპს "ტბები" (საიდენტიფიკაციო კოდი №400007666), წარმოდგენილი მისი დირექტორის რაფიკ სუმბათიანის (პირადი №01019014011) მიერ (შემდგომში **„მყიდველი"**) შორის

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების თანახმად, „გამყიდველი" გადასცემს, ხოლო „მყიდველი" იღებს საკუთრებაში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის სოფელ ტაბაწყურში მდებარე 7315კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №64.31.05.031), 210410კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №64.31.04.401), 48938 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №64.31.04.402), 13700კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს: №1 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით – 288კვ.მ, №2 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით – 92კვ.მ, №3 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით – 35კვ.მ, №4 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით 15კვ.მ (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №64.31.04.403), 27851კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს: №1 აუზი, განაშენიანების ფართობით - 925კვ.მ, №2 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით - 768კვ.მ, №3 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით - 154კვ.მ, №4 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით - 160კვ.მ, №5 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით - 63კვ.მ, №6 (არასაცხოვრებელი), განაშენიანების ფართობით - 30კვ.მ (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №64.31.04.404)

2. საპრივატიზებო საფასური და გადახდის წესი

2.1 „მყიდველი“ ვალდებულია გადაიხადოს საპრივატიზებო საფასური 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, ამ ხელშეკრულების პირობების თანახმად, ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 თვის ვადაში და წარმოუდგინოს გამყიდველს საპრივატიზებო საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2.2. საპრივატიზებო საფასურის გადახდა განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, თანხის გამყიდველის მიერ მითითებულ შემდეგ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით:

სალარე ანგარიში:

მიმღები – ხაზინის ერთიანი ანგარიშის სხვა შემოსულობები (ცენტრალიზებული)

ანგარიში №200122900

მიმღები ბანკი – სახელმწიფო ხაზინა

ბანკის კოდი: 220101222

სახაზინო კოდი: 302003307

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1 მყიდველი ვალდებულია:
3.1.1 გადაიხადოს „ქონების“ საპრივატიზებო საფასური და წარმოუდგინოს გამყიდველს გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლით დადგენილი პირობების შესაბამისად;
3.1.2 უზრუნველყოს 2014 წლის 1 ივნისამდე 1.1 პუნქტით გადაცემულ ქონებაზე ტურისტული ინფრასტრუქტურისა და თევზსაშენი მეურნეობის მოწყობა;
3.1.3 ამ მუხლის 3.1.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობის შესასრულებლად განახორციელოს არანაკლებ 400 000 (ოთხასი ათასი) ლარის ინვესტიცია.
3.1.4 წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1.3 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობის შესრულების დადასტურების მიზნით, გამყიდველს წარუდგინოს "საექსპერტო და აუდიტორული დასკვნების გამცემ პირთა ნუსხის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 30 დეკემბრის №1064 განკარგულებით განსაზღვრული ერთ-ერთი აუდიტორული კომპანიის მიერ მომზადებული აუდიტორული დასკვნა ვადის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა;
3.1.5 ამ მუხლის 3.1.3 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობის შესრულების უზრუნველსაყოფად, წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთი თვის ვადაში წარმოადგინოს განსახორციელებელი ინვესტიციის არანაკლებ 10%-ის ოდენობის უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია, რომლის ვადაც საინვესტიციო ვალდებულების შესრულების ვადას უნდა აღემატებოდეს ორი თვით;
3.1.6 უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის თანხის ოდენობის შემცირების შემთხვევაში 1 თვის ვადაში შეავსოს იგი მის სრულ ოდენობამდე;

3.1.7 დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები, მათ შორის საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვალდებულება;
3.1.8 დაფაროს საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებებისა და „ქონების" რეგისტრაციის ხარჯი. დაფაროს ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული სანოტარო ხარჯები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;
3.1.9 ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, დაიცვას ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და მათ შესრულებაზე „გამყიდველს" წარუდგინოს ინფორმაცია „გამყიდველის" მოთხოვნისთანავე, მაგრამ არაუგვიანეს წერილობითი მოთხოვნის მიღებიდან 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღისა.
3.2 მყიდველს უფლება აქვს გამყიდველის თანხმობის შემთხვევაში, საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვალდებულების შესრულების მიზნით იპოთეკით დატვირთოს „ქონება".
3.3. "გამყიდველი" ვალდებულია "მყიდველის" მიერ ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში გასცეს ვალდებულების სრულად ან მისი ნაწილის შესრულების წერილობითი დადასტურება, რომელიც შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში ვალდებულების გაუქმების ან მასში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველია.

3.4. მხარეებს უფლება აქვთ, მოსთხოვონ ერთმანეთს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად, სრულად და დროულად შესრულება.

4. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები

4.1 „მყიდველს" საკუთრების უფლება გადაეცემა ხელშეკრულების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამასთან, მყიდველი ვალდებულია საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და მათ შორის საპრივატიზებო თანხის გადახდის ვალდებულება.
4.2 "მყიდველს" „ქონება" გადაეცემა ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან.
4.3. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებულად ითვლება „გამყიდველის" მიერ მათი დადასტურების მომენტიდან.
4.4. თუ "მყიდველი" წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში არ წარმოადგენს საპრივატიზებო საფასურის გადახდის დამადასტურებელ დოკუმენტს, "მყიდველისათვის" საპრივატიზებო საფასურის გადახდისათვის მიცემული დამატებითი ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში, "გამყიდველის" წერილობითი მიმართვის საფუძველზე საჯარო რეესტრში უქმდება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი „მყიდველის" საკუთრების უფლება და ქონება რეგისტრირდება სახელმწიფო საკუთრებად.
4.5. „მყიდველს" „ქონების" საპრივატიზებო საფასურის გადახდამდე არ აქვს უფლება გადაცემული ქონება გასცეს სარგებლობის უფლებით ან სხვაგვარად დატვირთოს, გარდა ამ ხელშეკრულების 3.2 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა. ამასთან, ის პასუხისმგებელია მიღებული ქონების მოვლა-პატრონობასა და დაცვაზე.
4.6. „გამყიდველის" მიერ „მყიდველზე" საპრივატიზებო საფასურის სრულად გადახდიდან, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში „მყიდველის" მიერ პრივატიზებული ქონების გასხვისების შემთხვევაში, "მყიდველი" ვალდებულია

ქონება ახალ მესაკუთრეზე გაასხვისოს იმავე პირობებით, რაც გათვალისწინებული იყო სამინისტროსა და მას შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით. ქონების გასხვისების შესახებ წერილობით უნდა ეცნობოს სამინისტროს.
4.7. „ქონების“ ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში ახალი მესაკუთრე „მყიდველთან“ ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისათვის.
4.8. “მყიდველის” მიერ წარმოდგენილი უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია მისი მოქმედების განმავლობაში უზრუნველყოფს “მყიდველის” მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად დაკისრებული პირგასამტეხლოს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა და ხელშეკრულების შეწყვეტა

5.1 წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სახელმწიფო ქონების შემძენი იღებს წერილობით გაფრთხილებას, რომელშიც მითითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და პირგასამტეხლოს ოდენობა.
5.2 პირგასამტეხლო განისაზღვრება შემდეგნაირად:

5.2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1 ქვეპუნქტში განსაზღვრული საპრივატიზებო საფასურის გადაუხდელობის შემთხვევაში, “გამყიდველი” “მყიდველს” გადასცემს დარღვევის ხასიათის აღმწერ წერილობით შეტყობინებას, რომელშიც მითითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და იმავდროულად დააკისრებს პირგასამტეხლოს გადაუხდელი თანხის 0,1% ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;
5.2.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1.2 ქვეპუნქტით განსაზღვრული ვადის დარღვევისათვის “გამყიდველი” “მყიდველს” გადასცემს დარღვევის ხასიათის აღმწერ წერილობით შეტყობინებას, რომელშიც მითითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და იმავდროულად დააკისრებს პირგასამტეხლოს 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

5.2.3. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1.3 ქვეპუნქტით განსაზღვრული საინვესტიციო ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, გამყიდველი მყიდველს გადასცემს დარღვევის ხასიათის აღმწერ წერილობით შეტყობინებას, რომელშიც მითითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და იმავდროულად დააკისრებს პირგასამტეხლოს დარჩენილი განსახორციელებელი ინვესტიციის 0,1% ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

5.2.4. ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში გამყიდველი მყიდველს გადასცემს დარღვევის ხასიათის აღმწერ წერილობით შეტყობინებას, რომელშიც მითითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და იმავდროულად დააკისრებს პირგასამტეხლოს 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

5.3. დაკისრებული პირგასამტეხლოს თანხის გადახდა არ ათავისუფლებს მყიდველს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

5.4. წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების განმეორებით შეუსრულებლობის შემთხვევა ან/და დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა გამყიდველის მიერ განიხილება ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძვლად. ასეთ შემთხვევაში პრივატიზებული ქონება უბრუნდება პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს. სახელმწიფო ქონების შემძენს არ უნაზღაურდება გადახდილი თანხები და გაწეული დანახარჯები.

5.5. „მყიდველის" მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად "გამყიდველის" მხრიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში, უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის თანხა სრულად ირიცხება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

6. ფორს-მაჟორი

6.1 მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების გამო, თუ ამგვარი შეუსრულებლობა გამოწვეული იყო ფორს-მაჟორული გარემოებით. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის ფორს-მაჟორულ გარემოებად ჩაითვლება გარემოება ან მოვლენა, რომელიც ცდება გამყიდველის ან მყიდველის კონტროლის ფარგლებს და რომლის დადგომაც წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის, და რომელიც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური უბედურებებით, გაფიცვებით, საბოტაჟით და სხვა სახის წარმოების შეფერხებით, სამოქალაქო არეულობით, ომით, (გამოცხადებული თუ გამოუცხადებელი), ან სხვა სამხედრო, ტერორისტული ან პარტიზანული მოქმედებებით, ბლოკადით, აჯანყებით, მიწისძვრებით, ზვავებით ან სხვა მსგავსი მოვლენით, რომელიც არ ექვემდებარება იმ მხარის კონტროლს, რომელზეც ასეთი ფორს-მაჟორული მოვლენა ახდენს გავლენას და რომლის თავიდან აცილება ასეთ მხარეს არ შეეძლო.

6.2 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს მის ვალდებულებებს ფორს-მაჟორული გარემოების ან მოვლენის გამო, ვალდებულია აცნობოს მეორე მხარეს ხსენებული გარემოების და მოვლენის როგორც დადგომის, ასევე შეწყვეტის შესახებ არაუგვიანეს 72 საათისა მისი დადგომიდან ან შეწყვეტიდან. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარე კარგავს უფლებას, მიუთითოს აღნიშნულ მოვლენებზე და გარემოებებზე, როგორც ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების გამო პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველზე. შეტყობინებაში მითითებული უნდა იყოს მოვლენის ან გარემოების აღწერა და მათი ზეგავლენა ამ მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულებაზე, ისევე, როგორც ასეთი ვალდებულებების შესრულების დაგვიანების მოსალოდნელი ვადა.

6.3 ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობის და მათი დადასტურების შემთხვევაში, მხარეების მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

6.4 ვადის ათვლა განახლდება იმ ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების შეწყვეტის დღიდან, რომელიც წარმოადგენდა სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების შეჩერების საფუძველს. ვადის დარჩენილი ნაწილი გადაიწევს შეჩერების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

6.5. ფორს-მაჟორული გარემოებების 1 თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი არიან განიხილონ ხელშეკრულების შეწყვეტის ან შეცვლილ გარემოებებისადმი მისადაგების საკითხი.

7. შეტყობინებები

7.1 ნებისმიერი შეტყობინება და მიმოწერა მხარეებს შორის უნდა განხორციელდეს წერილობით ქართულ ენაზე და გადაცემულ უნდა იქნეს (I) პირადად, (II) ფაქსის მეშვეობით, (III) შეკვეთილი წერილის მეშვეობით, ან (ივ) კურიერის მეშვეობით, ქვემოთ მითითებულ მისამართებზე ან სხვა მისამართზე წინასწარი შეტყობინებით.
7.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 6.1 პუნქტის მიზნებისათვის მხარეთა რეკვიზიტებია:

7.2.1. გამყიდველის შემთხვევაში:

მიმღები: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

მისამართი: ჭანტურიას ქ. №12, თბილისი, საქართველო;

ტელ: 995 32 991105; 991111

ფაქსი: 995 32 921534

7.2.2. მყიდველის შემთხვევაში:

მიმღები: შპს "ტბები"

მისამართი: ჟველაურის ქ. №5, თბილისი, საქართველო;

ტელ: 995 32 601072; 995 593 747800

ფაქსი: 995 32 601072

7.3. 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, მათ შორის წერილობითი გაფრთხილება ჩაითვლება ჩაბარებულად;

8. მარეგულირებელი კანონმდებლობა, დავების გადაწყვეტა

8.1 წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

8.2. მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში საკითხი წყდება მხარეთა შეთანხმებით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას წყვეტს საქართველოს სასამართლო საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად.

9. სხვა დებულებები

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილებისა ან დამატების განხორციელება დასაშვებია მხარეთა წერილობითი თანხმობის საფუძველზე, რომელიც გაფორმდება როგორც ცალკე ხელშეკრულება და დაერთვება წინამდებარე ხელშეკრულებას, როგორც მისი განუყოფელი ნაწილი.
9.2 ხელშეკრულების ყველა ცვლილება/დამატება ან/და დანართი წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.
9.3. საკითხები, რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, წყდება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
9.4. ამ ხელშეკრულების ცალკეული პუნქტების გაუქმება ან/და ბათილობა არ იწვევს ხელშეკრულების სხვა პუნქტების გაუქმებას ან/და ბათილობას.
9.5. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ წარმოადგენს ამ უფლებაზე უარის თქმას.
9.6. წინამდებარე ხელშეკრულება გაფორმებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 5 (ხუთი) ეგზემპლარად, რომლებიც გადაეცემა მხარეებს და საჯარო რეესტრს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის დასტურად, წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეებმა, რომლებიც მოქმედებენ თავიანთი სათანადოდ უფლებამოსილი წარმომადგენლების მეშვეობით, ხელი მოაწერეს წინამდებარე ხელშეკრულებას მითითებულ თარიღში.

გამყიდველი

დავით მიქაძე

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

მყიდველი

რაჩიკ სუმბათიანი

შპს "ტბები"