

N: \_\_\_\_\_

## „სასყიდლიანი უზუფრუქტის ხელშეკრულება“

ქ. \_\_\_\_\_

თარიღი: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

ერთის მხრივ, ფიზიკური პირი: \_\_\_\_\_, პირადი# \_\_\_\_\_, ID  
ბარათის# \_\_\_\_\_, რეგისტრირებული მისამართზე \_\_\_\_\_ (შემდგომში  
ხელშეკრულების ტექსტში წოდებული როგორც „მესაკუთრე“) და

მეორეს მხრივ, იურიდიული პირი: (შპს/სს) \_\_\_\_\_, იურიდიული მისამართი \_\_\_\_\_,  
საიდენტიფიკაციო ნომერი: \_\_\_\_\_, წარმოდგენილი მისი:  
(წარმომადგენელი) \_\_\_\_\_ სახით, რომელიც მოქმედებს მისთვის (გენერალური  
მინდობილობით) მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე და ფარგლებში (შემდგომში  
ხელშეკრულების ტექსტში წოდებული, როგორც „უზუფრუქტუარი“, ვმოქმედებთ საქართველოს  
კანონმდებლობის საფუძველზე ვთანხმდებით და ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას  
შემდეგზე:

### მუხლი#1

#### ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს „მესაკუთრის“ მიერ, მის საკუთრებაში  
არსებული უძრავი ნივთის (რომელის აღწერილობაც მოცემულია # 2 მუხლში) ვადიან(#  
3 მუხლში მითითებული ვადით), სასყიდლიან(#4 მუხლში მითითებული სასყიდლით)  
სარგებლობაში „უზუფრუქტუარისთვის“ გადაცემა -უზუფრუქტით.

### მუხლი#2

#### უზუფრუქტის საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების უზუფრუქტის საგანს წარმოადგენს მესაკუთრის მიერ მის  
საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი \_\_\_\_\_ შემდეგი მონაცემებით(შემდგომში  
ხელშეკრულების ტექსტში წოდებული, როგორც „უზუფრუქტის საგანი“):

2.1.2. საკადასტრო კოდი: N \_\_\_\_\_

2.1.3. მისამართი: \_\_\_\_\_

2.1.4. ფართი: \_\_\_\_\_

2.1.5. ნაკვეთის ფუნქცია : \_\_\_\_\_

2.2. უზუფრუქტის საგნის დაწვრილებითი აღწერა მოცემულია დანართში # \_\_\_\_\_, რომელიც წარმოადგენს ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან.

### მუხლი#3

#### უზუფრუქტის საგნით სარგებლობის მიზანი

„უზუფრუქტუარი“ უზუფრუქტით დატვირთულ უძრავ ნივთს (რომლის აღწერილობაც მოცემულია #2მუხლში) იყენებს:

ა) \_\_\_\_\_;

ბ) \_\_\_\_\_;

გ) \_\_\_\_\_;

დ) \_\_\_\_\_;

ე) \_\_\_\_\_;

მიზნით.

### მუხლი#4

#### უზუფრუქტის საფასური/ქირა

4.1. „უზუფრუქტუარმა“ „მესაკუთრეს“ ყოველთვიურად უნდა გადაუხადოს უზუფრუქტის ქირა \_\_\_\_\_ (სიტყვიერად) ლარის ოდენობით.

4.2. უზუფრუქტის ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს ყოველი თვის \_\_\_\_\_ რიცხვამდე.

4.3. „უზუფრუქტუარმა“ უზუფრუქტის ქირის გადახდა უნდა განხორციელოს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, თანხის „მესაკუთრის“ საბანკო ანგარიშზე(რომელიც მითითებულია #14 მუხლში) ჩარიცხვის გზით.

### მუხლი#5

#### ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, ძალაში შესვლისა და შეწყვეტის მომენტი

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან.

5.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უზუფრუქტის უფლება წარმოიშობა ამავე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

5.3. უზუფრუქტის მოქმედების ვადა განისაზღვრება \_\_\_\_\_ წლით.

5.4. უზუფრუქტის დამთავრების თარიღად განისაზღვრვა: „\_\_\_\_“ „\_\_\_\_\_“ „\_\_\_\_“წელი.

## **მუხლი#6**

### **მხარეთა უფლება-მოვალეობები**

#### **6.1.უზუფრუქტუარს უფლება აქვს:**

6.1.1. მოსთხოვოს „მესაკუთრეს“ უზუფრუქტის საგნის მისთვის დათქმულ დროს გადაცემა.

6.1.2. გამოიყენოს უზუფრუქტის საგანი მხოლოდ #3მუხლში ჩამოთვლილი მიზნების შესაბამისად.

6.1.3. „მესაკუთრესთან“ შეთანხმებით საკუთარი სახსრებით გასწიოს ქონების გაუმჯობესებისათვის საჭირო ხარჯები, რომელიც დაკავშირებულია „უზუფრუქტუარის“ საქმიანობასთან. აღნიშნულ საქმიანობაზე გაწეული ხარჯი მესაკუთრის მხრიდან კომპენსაციას არ ექვემდებარება.

6.1.4. გამოიყენოს ნივთი, მისი სამეურნეო დანიშნულებით და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა.

6.1.5. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე ვერ ახერხებს უზუფრუქტის საგნის დროულად შეკეთებას, მაშინ უზუფრუქტუარს უფლება აქვს შეაკეთოს აღნიშნული საგანი, შეადგინოს ხარჯთაღრიცხვის ფურცელი და წარუდგინოს მესაკუთრეს.

6.1.6. გამოითხოვოს ნივთი უკანონო მფლობელობიდან, მოითხოვოს ნივთით სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა.

#### **6.2.უზუფრუქტუარი ვალდებულია:**

6.2.1. უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ დაუბრუნოს ნივთი მესაკუთრეს.

6.2.2. გადაიხადოს უზუფრუქტის საგნით სარგებლობის ქირა წინამდებაე ხელშეკრულების # 4 მუხლში დადგენილი წესითა და ოდენობით.

6.2.3. უზუფრუქტის არსებობის მანძილზე დააზღვიოს ნივთი.

6.2.4. თუ ნივთი განადგურდა, დაზიანდა ან მის შესანახად წარმოიშვა გაუთვალისწინებელი ხარჯები, აღნიშნულის შესახებ /\_\_\_\_/ დღის ვადაში აცნობოს მესაკუთრეს.

6.2.5. ნივთს განზრახი, ან გაუფრთხილებლობით დაზიანების შემთხვევაში აანაზღაუროს ამ დაზიანებით მიყენებული ზარალი.

6.2.6. მესაკუთრეს მოთხოვნიდან არაუგვიანეს /\_\_\_/ კალენდარული დღისა, მიაწოდოს ინფორმაცია გადაცემული ქონების(უზუფრუქტის საგნის) მდგომარეობისა ან/და ხელშეკრულების პირობების შესრულების შესახებ.

6.2.7. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში, გადაიხადოს ქონებასთან დაკავშირებული გადასახადები(საჭიროების შემთხვევაში საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადებიც) დადგენილი ტარიფებისა და წესის მიხედვით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

6.2.8. თავისი უფლების განხორციელებისას, არ დაარღვიოს „მესაკუთრის“ უფლებები და არ ხელყოს ინტერესები.

6.2.9. მესაკუთრის მიმართ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შეასრულოს კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად.

### **6.3. უზუფრუქტუარს უფლება არ აქვს:**

6.3.1. უზუფრუქტის საგანი დატვირთოს ან/და სხვაგვარად განკარგოს, მესაკუთრესთან შეუთანხმებლად სარგებლობის უფლებით გადასცეს (მათ შორის გააქირავოს, იჯარით გასცეს, ათხოვოს) მესამე პირებს.

6.3.2. მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, შეცვალოს სარგებლობის მიზანი.

### **6.4. მესაკუთრეს უფლება აქვს:**

6.4.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვის შემდეგ, მოითხოვოს უზუფრუქტის საგნის უკან დაბრუნება.

6.4.2. მოითხოვოს „უზუფრუქტუარისაგან“ უზუფრუქტის საგნის სარგებლობის ქირის დროული და სრული გადახდა წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

6.4.3. მოითხოვოს „უზუფრუქტუარისაგან“ წინამდებარე ხელშეკრულების სამართალმდგომარეობათა დარღვევის გამო წარმოშობილი ნებისმიერი პირგასამტეხლოს(საურავი/ჯარიმა) გადახდა.

6.4.2. მოითხოვოს ინფორმაცია უზუფრუქტის საგნის მდგომარეობისა ან/და ხელშეკრულების პირობების შესრულების შესახებ.

6.4.3. შეამოწმოს უზუფრუქტის საგნის #3მუხლში აღნიშნულ მიზნებთან შესაბამისად გამოყენება.

6.4.4. შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება თუ:

ა) „უზუფრუქტუარი“ არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკის ვალდებულებებს (რომლებიც ჩამოთვლილია #6მუხლის, 6.2 პუნქტში);

ბ) „უზუფრუქტუარი“ განზრახ ან გაუფრთხილებლობით აუარესებს ქონების მდგომარეობას.

#### **6.5. „მესაკუთრე“ ვალდებულია:**

6.5.1. უზუფრუქტუარს სარგებლობაში გადასცეს უზუფრუქტის საგანი დადგენილი ვადით.

6.5.2. გადასცეს „უზუფრუქტუარს“ უზუფრუქტის საგნით სარგებლობისთვის საჭირო ყველა საბუთი ან სათანადო წესით დამოწმებული ამ საბუთების ასლები.

6.5.3. თუ უზუფრუქტის საგანი აღმოჩნდება დაფარული ნაკლის მქონე, საკუთარი ხარჯით გამოასწოროს ეს ნაკლი.

6.5.4. თუ უზუფრუქტუარი რაიმე ნებართვის გაცემას მოითხოვს „მესაკუთრისაგან“, ეს ნებართვა გასცეს შესაბამისი წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან /\_\_\_/ კალენდარული დღის ვადაში. თუ მითითებულ (/\_\_\_/დღეში) ვადაში „მესაკუთრე“ არ წარადგენს თანხმობას/უარს ნებართვა გაცემულად ჩაითვლება.

6.5.5. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან /\_\_\_/ დღის ვადაში საკუთარი ხარჯებით დაარეგისტრიროს ხელშეკრულება, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

#### **6.6.მესაკუთრეს უფლება არ აქვს:**

6.6.1

### **მუხლი#7**

#### **მხარეთა პასუხისმგებლობა:**

7.1. „უზუფრუქტუარის“ მიერ უზუფრუქტის ქირის დროულად(#4 მუხლის 4.2. პუნქტში მითითებულ რიცხვამდე) გადაუხდელობის შემთხვევაში მას თითო გადაცილებულ დღეზე დაეკისრება - საურავი \_\_\_\_\_ ლარის ოდენობით.

7.2. უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ „უზუფრუქტუარის“ მიერ უზუფრუქტის საგნის დათქმულ დღეს (# მუხლში მითითებული) „მესაკუთრისათვის“ დაუბრუნებლობის შემთხვევაში თითო გადაცილებულ დღეზე საურავის სახით დაეკისრება /\_\_\_/ ლარი.

7.3. „მესაკუთრის“ მიერ „უზუფრუქტუარისთვის“ უზუფრუქტის საგნის(რომლის აღწერილობაც მოცემულია #2მუხლში) დათქმულ დროს გადაუცემლობის შემთხვევაში „მესაკუთრეს“ საურავის სახით დაეკისრება /\_\_\_/ლარი. „მესაკუთრეზე“ საურავის დარიცხვის შემთხვევაში საურავის ოდენობა გაიქვითება „უზუფრუქტუარის“ მიერ უზუფრუქტის გადასახდელ ქირაში.

7.4. ხელშეკრულების პირობათა შეუსრულებლობის გამოვლენის შემთხვევაში „უზუფრუქტუარი“/„მესაკუთრე“ იღებს წერილობით გაფრთხილებას, სადაც მიეთითება დარღვევის შესახებ, დარღვევის გამოსწორებისათვის დადგენილი ვადა და გადასახდელი საურავი.

7.5. საურავის გადახდა არ ათავისუფლებს „მესაკუთრეს“/„უზუფრუქტუარს“, მასზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისაგან.

7.6. მხარეთა პასუხისმგებლობა, რომელიც არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, განისაზღვრება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

### მუხლი#8

#### მიმდინარე ხარჯები

8.1. მიმდინარე ხარჯებისა და რემონტის ანაზღაურება ევალება „უზუფრუქტუარს“.

8.2. მიმდინარე ხარჯებია: კომუნალური გადასახადები (ელექტრო ენერჯია, ბუნებრივი აირი, წყალი, დასუფთავება, ინტერნეტი, ტელეფონი).

8.3. მიმდინარე რემონტია: ნივთის შეკეთება ან/და რემონტი რომელიც არ აღემატება /\_\_\_/ ლარს.

### მუხლი#9

#### ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლები.

9.1. ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლებია:

9.1.1. მხარეთა შეთანხმება.

9.1.2. წინამდებარე ხელშეკრულების #3 მუხლის, 3.2. პუნქტში დაწესებული ვადის გასვლა.

9.1.3. „უზუფრუქტუარის“ მიერ, უზუფრუქტით დატვირთული უძრავი ნივთის არამიზნობრივი გამოყენებისას- „მესაკუთრის“ ცალმხრივი ნების გამოვლენა.

9.1.4. „უზუფრუქტუარის“ მიერ, მასზე წინამდებარე ხელშეკრულებით, დაკისრებული მოვალეობების/ვალდებულებების დარღვევისას- „მესაკუთრის“ ცალმხრივი ნების გამოვლენა.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტიდან /\_\_\_/ წლის გასვლის შემდეგ, ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის ცალმხრივი ნების გამოვლენა, რის შესახებაც ხელშეკრულების შემწყვეტმა მხარემ, წერილობით უნდა შეატყობინოს მეორე მხარე, სულ ცოტა /\_\_\_/ (სიტყვიერად\_\_\_) კალენდარულ დღით ადრე.

9.3. უზუფრუქტუარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების სამართალმდგომარეობათა/პირობათა ბრალეული და მნიშვნელოვანი დარღვევა.

9.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლისას(მხარეთა უთიერთშეთანხმებით), ან/და #10 მუხლში მითითებული გარემოებების გამო, ამავე მუხლის 10.6. პუნქტის შესაბამისდ ხელშეკრულების შეწყვეტისას(ერთ-ერთი მხარის ცალმხრივი ნების გამოვლენით), ხელშეკრულება შეწყდება ხელშეკრულების მოშლაზე მხარეთა მიერ შეთანხმების მიღწევის, ან ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ ერთ-ერთი

მხარის მიერ ცალმხრივი ნების გამოვლენის მომენტიდან /\_(10)\_\_\_/ კალენდარული დღის განმავლობაში. შეთანხმება ან ცალმხრივი ნების გამოვლენა უნდა შესრულდეს წერილობით.

9.5. საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები.

### მუხლი#10

#### ფორს-მაჟორი

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებ(ებ)ის სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისას, მხარეები თავისუფლდებიან ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობისგან, თუ ეს გამოწვეული არის დაუძლეველი ძალის ზემოქმედებით.

10.2. დაუძლეველ ძალად მიიჩნევა სტიქიური უბედურებები, ომი, ხანძარი, წყალდიდობა, მიწისძვრა, გაფიცვები, საგანგებო მდგომარეობა და ა.შ. რომლებიც არ არსებობდა წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა თავიდან აცილება ან/და გადალახვა არ შეეძლოთ მხარეებს.

10.3. მხარე, ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომისას, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს აღნიშნულის შესახებ. იმ შემთხვევაში, თუ ფორს-მაჟორული გარემოებების შესახებ გამოცხადებული არ იქნება სახელმწიფო ორგანოების მიერ საჯაროდ ან/და საინფორმაციო მასობრივ საშუალებებში მხარემ აღნიშნული ვითარება უნდა დადასტუროს შესაბამისი დოკუმენტებით.

10.4. ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობის და მათი დადასტურების შემთხვევაში, მხარეების მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოების დასრულებამდე.

10.5. ფორს-მაჟორული გარემოებების /\_\_\_/ თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი არიან განიხილონ ხელშეკრულების შეწყვეტის ან /და მისი შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების საკითხი.

10.6. ფორს-მაჟორული გარემოებების /\_\_\_/ თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული მხარე უფლებამოსილია ცალმხრივი ნების გამოვლენის საფუძველზე შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

### მუხლი#11

სადავო საკითხების გადაწყვეტა.

11.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა დავა და გაუგებრობა გადაწყდება ურთიერთმოლაპარაკების გზით ----- დღის განმავლობაში.

11.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, საქმე განსახილველად გადაეცემა საქართველოს სასამართლოს.

11.3. თუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებანი არ სრულდება ან არასათანადოდ სრულდება, მხარეები პასუხს აგებენ მოქმედი კანონმდებლობისა და წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად.

## **მუხლი#12**

### **შეტყობინებები**

12.1. ნებისმიერი შეტყობინება და მიმოწერა მხარეებს შორის უნდა განხორციელდეს წერილობით ქართულ ენაზე და გადაცემულ უნდა იქნეს პირადად, ელ-ფოსტით ან კურიერის მეშვეობით.

12.2. შეტყობინებები უნდა გაიგზავნოს #14 მუხლში მითითებულ მისამართებზე.

12.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეებმა ერთმანეთს უნდა შეატყობინონ მათ მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების შესახებ, ამგვარი ცვლილებების განხორციელებიდან არაუგვიანეს /\_\_\_/ სამუშაო დღისა. წინააღმდეგ შემთხვევაში ძველ მისამართზე გაგზავნილი ინფორმაცია ჩაითვლება ჩაბარებულად.

## **მუხლი#13**

### **ხელშეკრულების დამატებითი დებულებანი.**

13.1. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის ან/და მისი ნაწილის ბათილობა არ იწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ბათილობას.

13.2. ხელშეკრულების მუხლებს წანამდღვრებული აქვს სათაურები ხელშეკრულების ტექსტით სარგებლობის გასაადვილებლად და ეს სათაურები არ მიიჩნევა ამ ხელშეკრულების რომელიმე დებულების განმსაზღვრელად, შემცვლელად ან განმმარტებლად.

13.3. ხელშეკრულება არ შეიცავს რაიმე დამატებით სიტყვიერ შეთანხმებას.

13.4. ცვლილებები და დამატებები ხელშეკრულებაში შეიტანება წერილობითი ფორმით და წარმოადგენენ მის განუყოფელ ნაწილს.

13.5. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულებას თან ახლავს დანართი/ები, მაშინ, ეს დანართი/ები მიიჩნევიან ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილად.

13.6. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად.



13.7. მხარეები აცხადებენ, რომ წიკითხეს წინამდებარე ხელშეკრულება, ზუსტად და სრულად გაიგეს მისი შინაარსი და სრულად ეთანხმებიან მას, იგი ზუსტად გამოხატავს ჩვენს ნებას. მხარეებმა ერთმანეთის თანდასწრებით მოაწერეს მას(წინამდებარე ხელშეკრულებას) ხელი.

#### მუხლი#14

#### მხარეთა რეკვიზიტები:

„მესაკუთრე“: \_\_\_\_\_

მისამართი: \_\_\_\_\_

საბანკო ანგარიშის N: \_\_\_\_\_

ტელეფონი: \_\_\_\_\_

ელ-ფოსტა: \_\_\_\_\_

„უზუფრუქტუარი“: \_\_\_\_\_

იურულიული მისამართი: \_\_\_\_\_

საბანკო ანგარიში N: \_\_\_\_\_

ტელეფონი: \_\_\_\_\_

ელ-ფოსტა: \_\_\_\_\_

ხელმოწერა: \_\_\_\_\_

ხელმოწერა: \_\_\_\_\_

წინამდებარე ხელშეკრულება მომზადებულია სოფო მდინარაძის და გიორგი გლაზოვის მიერ.