

REAL ESTATE PURCHASE AND SALE AGREEMENT	უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება
Preamble This Real Estate Purchase and Sale Agreement (the “Agreement”) is concluded in [city], Georgia, on [date], between: the Seller: [FULL NAME], personal/ID No. [...], residing at [address] (the “Seller”); and the Buyer: [FULL NAME], personal/ID No. [...], residing at [address] (the “Buyer”), together referred to as the “Parties.”	პრეამბულა წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება („ხელშეკრულება“) დაიდო ქ. [ქალაქი], საქართველო, [თარიღი], შემდეგ მხარეთა შორის: გამყიდველი: [სახელი, გვარი], პირადი/ს/კ № [...], მისამართი: [მისამართი] („გამყიდველი“); და მყიდველი: [სახელი, გვარი], პირადი/ს/კ № [...], მისამართი: [მისამართი] („მყიდველი“), ერთობლივად ნოდებულნი „მხარეები“.
1. Subject 1.1 The Seller sells and the Buyer buys the real estate at [full address], area [] m² [land plot [] m²], cadastral code [] (the “Property”). 1.2 The Seller owns the Property on the basis of [registration extract / prior contract], registered with the Public Registry. 1.3 The Property is sold together with [fixtures / parking / storage, as listed].	1. საგანი 1.1 გამყიდველი ყიდის, ხოლო მყიდველი ყიდულობს უძრავ ქონებას მისამართზე: [სრული მისამართი], ფართობით [] კვ.მ [მიწის ნაკვეთი [] კვ.მ], საკადასტრო კოდი [] („ქონება“). 1.2 ქონება ეკუთვნის გამყიდველს [ამონაწერის / წინა ხელშეკრულების] საფუძველზე, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. 1.3 ქონება იყიდება [კუთვნილებებთან / პარკინგთან / სათავსოსთან ერთად, ნუსხის მიხედვით].
2. Seller’s Warranties 2.1 The Seller warrants that it is the lawful owner of the Property with full right to sell. 2.2 The Seller warrants that the Property is free of mortgages, seizures, liens, leases, tax debts and third-party claims, save as disclosed in Annex 1. 2.3 The Buyer has reviewed a current extract from the Public Registry.	2. გამყიდველის გარანტიები 2.1 გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ არის ქონების კანონიერი მესაკუთრე და აქვს მისი გასხვისების სრული უფლება. 2.2 გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ ქონება თავისუფალია იპოთეკის, ყადაღის, გირავნობის, ქირავნობის, საგადასახადო დავალიანებისა და მესამე პირთა პრეტენზიებისაგან, გარდა დანართ 1-ში მითითებულისა. 2.3 მყიდველი გაეცნო საჯარო რეესტრის მიმდინარე ამონაწერს.
3. Price 3.1 The purchase price of the Property is [amount] [GEL / USD equivalent in GEL]. 3.2 The price is final and includes [everything listed in clause 1.3].	3. ფასი 3.1 ქონების ნასყიდობის ფასი შეადგენს [თანხა]-ს [ლარი / აშშ დოლარის ლარში ეკვივალენტი]. 3.2 ფასი საბოლოოა და მოიცავს [პუნქტ 1.3-ში ჩამოთვლილ ყველა ელემენტს].
4. Payment 4.1 The Buyer pays the price [in full on signing / []% deposit on signing and the balance on registration] by bank transfer.	4. გადახდა 4.1 მყიდველი იხდის ფასს [სრულად ხელმოწერისას / []% ხელმოწერისას და დარჩენილს რეგისტრაციისას] საბანკო გადარიცხვით.

4.2 [Payment is held in escrow / by bank letter of credit until registration of the Buyer's ownership.] 4.3 Payment is confirmed by a bank document and a receipt from the Seller.	4.2 [გადახდა ინახება ესქროუ-ანგარიშზე / აკრედიტივით მყიდველის საკუთრების რეგისტრაციამდე.] 4.3 გადახდა დასტურდება საბანკო დოკუმენტითა და გამყიდველის ხელწერილით.
5. Transfer of Ownership 5.1 Ownership of the Property transfers to the Buyer upon registration of the Buyer's title with the National Agency of Public Registry (NAPR), not upon signing. 5.2 The Parties shall file for registration at the Public Service Hall [on the date of signing / within days].	5. საკუთრების უფლების გადაცემა 5.1 ქონებაზე საკუთრების უფლება მყიდველზე გადადის მყიდველის უფლების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (NAPR) რეგისტრაციის მომენტიდან და არა ხელმოწერისას. 5.2 მხარეები რეგისტრაციისთვის მიმართავენ იუსტიციის სახლს [ხელმოწერის დღეს / დღეში].
6. Registration 6.1 Registration is carried out at the Public Service Hall / NAPR. 6.2 The Parties shall appear in person or by notarised power of attorney and provide the documents required by NAPR. 6.3 The registration fee is paid by [Buyer / as agreed].	6. რეგისტრაცია 6.1 რეგისტრაცია ხორციელდება იუსტიციის სახლში / NAPR-ში. 6.2 მხარეები ცხადდებიან პირადად ან ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობით და წარადგენენ NAPR-ის მიერ მოთხოვნილ დოკუმენტებს. 6.3 სარეგისტრაციო მოსაკრებელს იხდის [მყიდველი / შეთანხმებით].
7. Handover 7.1 The Seller hands over the Property, keys and documents to the Buyer [on registration / within days of registration]. 7.2 The Parties sign a handover act recording the condition and meter readings. 7.3 The Property is handed over free of occupants and third-party possessions.	7. გადაცემა 7.1 გამყიდველი გადასცემს ქონებას, გასაღებებსა და დოკუმენტებს მყიდველს [რეგისტრაციისას / რეგისტრაციიდან დღეში]. 7.2 მხარეები ხელს აწერენ მიღება-ჩაბარების აქტს მდგომარეობისა და მრიცხველების ჩვენების მითითებით. 7.3 ქონება გადაეცემა მოსახლეთა და მესამე პირთა ნივთებისაგან თავისუფალი.
8. Settlement of Charges 8.1 The Seller shall settle all utility bills, taxes and charges relating to the Property up to the date of transfer. 8.2 Any debts relating to the Property arising before transfer remain the Seller's responsibility.	8. გადასახდელების დაფარვა 8.1 გამყიდველი ვალდებულია გადაცემის თარიღამდე დაფაროს ქონებასთან დაკავშირებული ყველა კომუნალური ქვითარი, გადასახადი და მოსაკრებელი. 8.2 გადაცემამდე წარმოშობილი ქონებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავალიანება რჩება გამყიდველის პასუხისმგებლობად.
9. Obligations of the Seller 9.1 The Seller shall transfer clear title, cooperate with registration, and deliver all documents needed for the Buyer's registration.	9. გამყიდველის მოვალეობები 9.1 გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ქონება პრეტენზიებისაგან თავისუფალი, ითანამშრომლოს რეგისტრაციაში და წარადგინოს მყიდველის რეგისტრაციისთვის საჭირო ყველა დოკუმენტი.

9.2 The Seller shall not encumber or dispose of the Property after signing.	9.2 გამყიდველი უფლებამოსილი არ არის ხელმოწერის შემდეგ დატვირთოს ან გაასხვისოს ქონება.
10. Obligations of the Buyer 10.1 The Buyer shall pay the price as agreed and cooperate with registration. 10.2 The Buyer shall accept the Property in the agreed condition.	10. მყიდველის მოვალეობები 10.1 მყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ფასი შეთანხმებისამებრ და ითანამშრომლოს რეგისტრაციაში. 10.2 მყიდველი ვალდებულია მიიღოს ქონება შეთანხმებულ მდგომარეობაში.
11. Taxes and Costs 11.1 Georgia levies no purchase tax or stamp duty on the transfer. 11.2 Capital gains: an individual seller is exempt from income tax if the Property was owned for more than 2 years; otherwise 5% applies to the gain. 11.3 Registration and notary fees are paid by [Buyer / shared], as agreed.	11. გადასახადები და ხარჯები 11.1 საქართველოში გადაცემისას არ ეკისრება ნასყიდობის გადასახადი ან საგერბო მოსაკრებელი. 11.2 ნამეტი (კაპიტალის მოგება): გამყიდველი ფიზიკური პირი თავისუფლდება საშემოსავლო გადასახადისგან, თუ ქონებას ფლობდა 2 წელზე მეტ ხანს; წინააღმდეგ შემთხვევაში ნამეტს ეკისრება 5%. 11.3 სარეგისტრაციო და ნოტარიულ ხარჯებს იხდის [მყიდველი / თანაბრად], შეთანხმებით.
12. Eligibility and Foreign Ownership 12.1 The Buyer confirms eligibility to own the Property under Georgian law. 12.2 The Parties acknowledge that foreign individuals and foreign-controlled entities may not own agricultural land in Georgia; this Property is [non-agricultural / see Annex].	12. უფლებამოსილება და უცხოელის საკუთრება 12.1 მყიდველი ადასტურებს ქონების ფლობის უფლებამოსილებას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. 12.2 მხარეები აღიარებენ, რომ უცხო ქვეყნის ფიზიკურ პირებსა და უცხოელების მიერ კონტროლირებად კომპანიებს არ აქვთ საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო მიწის ფლობის უფლება; წინამდებარე ქონება არის [არასასოფლო-სამეურნეო / იხ. დანართი].
13. Risk 13.1 The risk of accidental loss or damage to the Property passes to the Buyer on handover. 13.2 Until handover, the Seller shall preserve the Property in its current condition.	13. რისკი 13.1 ქონების შემთხვევითი განადგურების ან დაზიანების რისკი მყიდველზე გადადის გადაცემის მომენტში. 13.2 გადაცემამდე გამყიდველი ვალდებულია შეინარჩუნოს ქონება მიმდინარე მდგომარეობაში.
14. Liability and Default 14.1 A defaulting Party shall compensate the other Party for losses under the law of Georgia. 14.2 If registration of the Buyer's title fails due to the Seller, the Buyer may rescind and reclaim all sums paid [plus a penalty of ____]. 14.3 [Late-payment penalty: ____% per day of delay.]	14. პასუხისმგებლობა და დარღვევა 14.1 ვალდებულების დამრღვევი მხარე მეორე მხარეს აუნაზღაურებს ზიანს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. 14.2 თუ მყიდველის უფლების რეგისტრაცია არ შედგება გამყიდველის ბრალით, მყიდველს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება და დაიბრუნოს

	ყველა გადახდილი თანხა [და ოდენობის ჯარიმა]. 14.3 [გადახდის ვადის გადაცილების საურავი: % ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.]
15. Governing Law and Disputes 15.1 This Agreement is governed by the law of Georgia. 15.2 Disputes shall be resolved by negotiation and, failing that, by the courts of Georgia.	15. მარეგულირებელი სამართალი და დავები 15.1 ხელშეკრულება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით. 15.2 დავები წყდება მოლაპარაკებით, ხოლო შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში – საქართველოს სასამართლოს მიერ.
16. Language 16.1 This Agreement is executed in English and Georgian. 16.2 In case of any discrepancy, the [Georgian] version shall prevail.	16. ენა 16.1 ხელშეკრულება შედგენილია [ინგლისურ/რუსულ] და ქართულ ენებზე. 16.2 სხვაობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება [ქართულ] ვერსიას.
17. Notarisation and Formalities 17.1 This Agreement is signed before the registrar at the Public Service Hall or certified by a notary. 17.2 If a Party does not understand Georgian, a certified translator and a notary shall be present at signing. 17.3 The Parties shall sign all further documents needed to complete registration.	17. ნოტარიული დამოწმება და ფორმულობები 17.1 ხელშეკრულებას ხელი ეწერება ოუსტიციის სახლის რეგისტრატორის წინაშე ან მოწმდება ნოტარიუსის მიერ. 17.2 თუ მხარეს არ ესმის ქართული ენა, ხელმოწერისას უნდა დაესწრონ სერტიფიცირებული თარჯიმანი და ნოტარიუსი. 17.3 მხარეები ხელს აწერენ რეგისტრაციის დასასრულებლად საჭირო ყველა დამატებით დოკუმენტს.
18. Final Provisions 18.1 This Agreement enters into force on signature and is completed on registration of the Buyer's title. 18.2 Amendments must be in writing and signed by both Parties. 18.3 The Agreement is executed in [three] originals of equal legal force, including one for the Public Registry. 18.4 Matters not covered are governed by the Civil Code of Georgia.	18. დასკვნითი დებულებები 18.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერისთანავე და სრულდება მყიდველის უფლების რეგისტრაციით. 18.2 ცვლილებები უნდა განხორციელდეს წერილობით, ორივე მხარის ხელმოწერით. 18.3 ხელშეკრულება შედგენილია [სამ] თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, მათ შორის ერთი საჯარო რეესტრისთვის. 18.4 ხელშეკრულებით მოუწესრიგებელი საკითხები რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.
SIGNATURES	ხელმოწერები
SELLER / [name] Signature: _____ Personal/ID No.: _____ Date: _____	გამყიდველი / [სახელი] ხელმოწერა: _____ პირადი/ს/კ №: _____ თარიღი: _____

BUYER / [name]	მყიდველი / [სახელი]
Signature: _____	ხელმოწერა: _____
Personal/ID No.: _____	პირადი/ს/კ №: _____
Date: _____	თარიღი: _____