მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 01.14.08.001.162**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882015439575 - 04/08/2015 16:55:32

მომზადების თარიღი
10/08/2015 15:41:53

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ვაკე		
01	**14**	**08**	**001/162**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ბაგების საგყეო უბანი

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 96.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **01.14.08.001.161;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882013183473 , თარიღი 24/04/2013 11:20:54
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 29/04/2013

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:24/04/2013 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების -მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულების შესახებ მხარეთა შეთანხმება , დამოწმების თარიღი:12/03/2013 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- 2013 წლის 14 ნოემბერს გაფორმებული გაერთიანების ხელშეკრულება , საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:31/03/2015 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების გამიჯვნის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:23/07/2014 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- შეთანხმება , დამოწმების თარიღი:06/03/2015 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ბრძანება N877448 , დამოწმების თარიღი:03/09/2013 , თბილისის არქიტექტურის სამსახური

მესაკუთრეები:
თეიმურაზ ჭიჭინაძე ,P/N: 01008002879
მერაბ ადეიშვილი ,P/N: 01024009359

ალწერა:

მესაკუთრე:
მერაბ ადეიშვილი ,თეიმურაზ ჭიჭინაძე

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

შებღუდული სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი **882013245297** თარიღი **29/05/2013 17:05:05**	მოალნაგე: შპს თემა 404993076; მესაკუთრე: მერაბ ადეიშვილი P/N: 01024009359; თეიმურაზ ჭიჭინაძე P/N: 01008002879; საგანი:მიწის ფართობი:96; ვადა:20 თვე;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი **31/05/2013**	**აღნაგობის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N130530728, დამოწმების თარიღი29/05/2013, ნოტარიუსი ნ.მასხულია**
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი **882013245311** თარიღი **29/05/2013 17:08:08**	მოალნაგე: შპს თემა 404993076; მესაკუთრე: მერაბ ადეიშვილი P/N: 01024009359; თეიმურაზ ჭიჭინაძე P/N: 01008002879; საგანი:მიწის ნაკვეთის ფართობი:96. ; ვადა - 20/12/2016წ. ;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი **04/06/2013**	**ცვლილებები აღნაგობის ხელშეკრულებაში , დამოწმების თარიღი04/08/2015, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო** **ცვლილებები აღნაგობის ხელშეკრულებაში, დამოწმების თარიღი05/08/2015, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო** **აღნაგობის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N130530745, დამოწმების თარიღი29/05/2013, ნოტარიუსი ნ. მასხულია,**

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მაგერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი ამავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის შიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია სჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ- გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- სჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტაზე: info@napr.gov.ge

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.14.08.001.162**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882015439575 - 04/08/2015 16:55:32

მომზადების თარიღი
10/08/2015 15:41:53

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ვაკე		
01	**14**	**08**	**001/162**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ბაგების საგყეო უბანი

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 96.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**01.14.08.001.161;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882013183473 , თარიღი 24/04/2013 11:20:54
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 29/04/2013

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:24/04/2013 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების -მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულების შესახებ მხარეთა შეთანხმება , დამოწმების თარიღი:12/03/2013 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- 2013 წლის 14 ნოემბერს გაფორმებული გაერთიანების ხელშეკრულება , საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების გამოჯვნის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:31/03/2015 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების გამოჯვნის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:23/07/2014 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- შეთანხმება , დამოწმების თარიღი:06/03/2015 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ბრძანება N877448 , დამოწმების თარიღი:03/09/2013 , თბილისის არქიტექტურის სამსახური

მესაკუთრეები:
თეიმურაზ ჭიჭინაძე ,P/N: 01008002879
მერაბ ალეიშვილი ,P/N: 01024009359

მესაკუთრე:
მერაბ ალეიშვილი ,თეიმურაზ ჭიჭინაძე

აღწერა:

იპოთეკა

საგალასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

შებღუდული სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი **882013245297** თარიღი **29/05/2013 17:05:05**	მოალნაგე: შპს თემა 404993076; მესაკუთრე: მერაბ ალეიშვილი P/N: 01024009359; თეიმურაზ ჭიჭინაძე P/N: 01008002879; საგანი:მიწის ფართობი:96; ვადა:20 თვე;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი **31/05/2013**	**აღნაგობის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N130530728, დამოწმების თარიღი29/05/2013, ნოტარიუსი ნ.მასხულია**
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი **882013245311** თარიღი **29/05/2013 17:08:08**	მოალნაგე: შპს თემა 404993076; მესაკუთრე: მერაბ ალეიშვილი P/N: 01024009359; თეიმურაზ ჭიჭინაძე P/N: 01008002879; საგანი:მიწის ნაკვეთის ფართობი:96. ; ვადა - 20/12/2016წ. ;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი **04/06/2013**	**ცვლილებები აღნაგობის ხელშეკრულებაში , დამოწმების თარიღი04/08/2015, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო** **ცვლილებები აღნაგობის ხელშეკრულებაში, დამოწმების თარიღი05/08/2015, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო** **აღნაგობის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N130530745, დამოწმების თარიღი29/05/2013, ნოტარიუსი ნ. მასხულია,**

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მაგრიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს აკრედიტებულ პარტნიორს;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

აღნაგობის ხელშეკრულება

29 მაისი 2013 წ.

თავი I.

მუხლი 1. მხარეები

1.1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) მესაკუთრე:

- **მერაბ ადეიშვილი** (დაბადებული 1956 წლის 12 ივლისს, ქ. თბილისში; მცხოვრები მისამართზე: ქ. თბილისი, მ. კოსტავას შეს. №7; პ/№ 01024009359)

ბ) მეაღნაგე:

- შპს „თემა" (ს/კოდი: 404993076 , იურიდიული მისამართი: ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ აღმოსავლეთით წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ, ბ.9,) რომელსაც წარმოადგენს მისი დირექტორი მალხაზ ადეიშვილი (პ/№ 01010002730)

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტებები

2.1. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) მიწის ნაკვეთი: მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც იტვირთება აღნაგობის უფლებით და რომელზედაც მეაღნაგემ უნდა აღმართოს ნაგებობა.

ბ) ნაგებობა: მიწის ნაკვეთზე მეაღნაგის მიერ აღმართული ნაგებობა

გ) აღნაგობის ფასი: ფულადი თანხა, რაც მეაღნაგემ უნდა გადაუხადოს მესაკუთრეს წინამდებარე აქტით დადგენილი წესით და ვადებში.

მუხლი 3. გარიგების საგანი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი დაიტვირთა მეაღნაგის სასარგებლოდ, კერძოდ: მეაღნაგეს უფლება აქვს მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯებით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ნაგებობა.

3.2. აღნაგობის უფლებით დაიტვირთა მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომლის მახასითებლები მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მეხუთე მუხლში.

3.3. დასაშვებია აღნაგობის უფლების გასხვისება, გაქირავება, გადაცემა და დატვირთვა წინამდებარე ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 4. აღმართული შენობისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე

4.1. ნაგებობა, რომელიც აღიმართება აღნაგობის უფლების საფუძველზე, მიიჩნევა აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად, რის შემდეგაც აღმართულ (აშენებულ) ნაგებობაზე საკუთრების უფლება წარმოეშობა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, ხოლო მეაღნაგეს აქვს არსებული ნაგებობის მფლობელობისა და სარგებლობის უფლება.

4.2. მიწის ნაკვეთი რჩება მესაკუთრის საკუთრებაში.

მუხლი 5. აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთი

5.1. აღნაგობის უფლებით დაიტვირთა მიწის ნაკვეთი, რომლის მახასიათებლებია:

- სარეგისტრაციო ზონა: თბილისი, კოდი 01
- სექტორი: ვაკე, 14

- კვარტალი: 08
- ნაკვეთი: 001/132
- ფართობი: 1490.00 კვ.მ.
- მისამართი: თბილისი, ბაგების სატყეო უბანი
- უფლება: საკუთრება
- ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო

მუხლი 6. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

6.1 მესაკუთრემ დადასტურა, რომ:

ა) მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა: იგი არის მისი საკუთრება, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ.

ბ) მიწის ნაკვეთი არ არის სადავო, მას არ ადევს ყადაღა, მესამე პირს არ შეუძლია განაცხადოს დასაბუთებული პრეტენზია მიწის ნაკვეთზე რაიმე უფლების მოპოვების შესახებ.

6.2. მიწის ნაკვეთი არ არის ყადაღადადებული, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გაცემული 24.04.2013 წ., საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ.

6.3. მესაკუთრის განცხადებით, ნასყიდობის საგანი მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისათვის არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობისა ან სხვა მსგავსი) უფლებით.

6.4. მიწის ნაკვეთი არ არის დატვირთული იპოთეკით, რაც დასტურდება ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტებით.

მუხლი 7. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივად უნაკლოების შესახებ

7.1. მესაკუთრემ დაადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა: მან მეაღნაგეს კეთილსინდისიერად სრულად გააცნო მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.

7.2. მესაკუთრემ განაცხადა, რომ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მეაღნაგეს და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის მიწის ნაკვეთის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას.

7.3. მეაღნაგემ დაადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთი გამოსადეგია იმ მიზნებისათვის, რა მიზნითაც აღნაგობით დაიტვირთა მიწის ნაკვეთი.

მუხლი 8. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

8.1 იმ შემთხვევაში, თუ მესამე პირმა მეაღნაგეს წაუყენა პრეტენზია მიწის ნაკვეთის გამო იმ უფლების საფუძველზე, რომელიც წარმოიშვა მიწის ნაკვეთის მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე, მეაღნაგე ვალდებულია, ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მესაკუთრეს და ჩართოს იგი თანამოპასუხედ, ამასთანავე, მას უფლება აქვს მესამე პირს წაუყენოს ყველა ის შესაგებელი, რაც მესაკუთრეს აქვს მესამე პირის მიმართ.

8.2 მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთის მიმართ უფლების დასაბუთების შემთხვევაში, მესაკუთრე ვალდებულია მეაღნაგეს აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი.

მუხლი 9. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

9.1 იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთს აღმოაჩნდება ისეთი ნივთობრივი ნაკლი, რომელიც მესაკუთრემ დაუმალა მეაღნაგეს, მესაკუთრე ვალდებული იქნება თავისი ხარჯით გამოასწოროს დაფარული ნაკლი.

9.2 მესაკუთრე უფლებამოსილია, უარი თქვას ნაკლის გამოსწორებაზე, თუ ნაკლის გამოსწორება მოითხოვს აღნაგობის ფასთან შეუსაბამოდ დიდ ხარჯებს. ამ შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულება მოიშლება და მესაკუთრე ვალდებული იქნება მეაღნაგეს აუნაზღაუროს ზიანი.

9.3 თუ მეაღნაგე არ მოითხოვს ნაკლის გამო წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლას და არც ნაკლის გამოსწორებას, იგი უფლებამოსილია თავად გამოასწოროს ნაკლი, ხოლო ნაკლის გამოსასწორებლად დახარჯული თანხა გაქვითოს აღნაგობის ფასიდან და/ან მესაკუთრის წინაშე შესასრულებელი სხვა ვალდებულებების ღირებულებიდან

9.4 მეაღნაგე კარგავს ნივთობრივი ნაკლის გამო თავის უფლებას იმ შემთხვევაში, როცა ოცდაათი კალენდარული დღის განმავლობაში ნაკლის აღმოჩენიდან, ან იმ დროიდან როცა უნდა აღმოეჩინა ნაკლი, მესაკუთრეს არ აცნობებს ნაკლის შესახებ.

9.5 მესაკუთრეს არა აქვს უფლება მიუთითოს ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილ ნორმაზე იმ შემთხვევაში, როცა მან ნაკლის არსებობის ფაქტი დაუმალა მეაღნაგეს.

მუხლი 10. მიწის ნაკვეთის გადაცემა

10.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ მესაკუთრემ მიწის ნაკვეთი მეაღნაგეს გადასცა წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარი წესით დამოწმების შემდეგ, ხოლო მეაღნაგე მიიღებს მიწის ნაკვეთს და გააფორმებენ შესაბამის მიღება-ჩაბარების აქტს.

მუხლი 11. ნაგებობის აღმართვის (აშენების) ვადა

11.1. მეაღნაგე ვალდებულია ნაგებობის აღმართვა დაიწყოს წინამდებარე ხელშეკრულების მიღებიდან (სანოტარო წესით დამოწმებიდან) გონივრულ ვადაში და დაასრულოს ნაგებობის პროექტის დამტკიცებიდან და მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 18 თვეში.

11.2. ყველა შემთხვევაში ნაგებობის აღმართვა უნდა დასრულდეს წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებიდან 20 თვის განმავლობაში.

11.3. გონივრულ ვადაში, იგულისხმება დრო, რაც კეთილსინდისიერი და ჯეროვანი ძალისხმევის პირობებში აუცილებელია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შენობა-ნაგებობის პროექტის დასამტკიცებლად და მშენებლობის ნებართის მისაღებად. ამასთან, გონივრული ვადა არ შეიძლება აღემატებოდეს 20 თვეს წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებიდან,

მუხლი 12. ნაგებობის დანიშნულება

12.1 ნაგებობას ექნება საცხოვრებელი დანიშნულება: მასში განთავსდება საცხოვრებელი სახლები.

მუხლი 13. ნაგებობის მოვლა-პატრონობის ვალდებულება

13.1. მეაღნაგე ვალდებულია, ჯეროვნად მოუაროს აღმართულ ნაგებობას.

13.2 ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს აღნაგობის უფლების შეწყვეტა და აღნაგობის უფლების გადასვლა (აღრიცხვა) მესაკუთრეზე.

მუხლი 14. ნაგებობის დაზღვევა

14.1. მეაღნაგე ვალდებულია, ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლიდან გონივრულ ვადაში დააზღვიოს ნაგებობა ყველა სადაზღვევო შემთხვევისაგან (ხანძარი, სტიქიური უბედურება და სხვა).

მუხლი 15. აღნაგობის უფლების სასყიდლიანობა

15.1 აღნაგობის უფლება სასყიდლიანია: მეაღნაგე ვალდებულია მესაკუთრეს გადაუხადოს აღნაგობის ფასი.

15.2 მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების აღმართვის (მშენებლობის) ვადის (მითითებულია ამ ხელშეკრულების 11.2 მუხლში) ამოწურვამდე მეაღნაგე არ იხდის აღნაგობის ფასს.

15.3 მიწის ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლის ვადის დადგომის მომენტიდან აღნაგობის ფასი განისაზღვრება დამატებით. ამ ხელშეკრულების 11.2 მუხლში მითითებული ვადის ამოწურვის შემდეგ აღნაგობის ფასი ყოველი წლისთვის გადახდილ უნდა იქნეს კალენდარული წლის დასრულებიდან 2 (ორ) თვეში.

15.4 აღნაგობის ფასის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში მეაღნაგეს ეკისრება პირგასამტეხლო 0, 15 პროცენტის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის.

15.5 აღნაგობის ფასის სამი თვის განმავლობაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

15.6 აღნაგობის ფასის მოთხოვნის უფლება განუყოფელია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან.

მუხლი 16: აღნაგობის უფლების ვადა

16.1 აღნაგობის უფლება დადგინდა 20 თვით. ამ ვადის ათვლა იწყება აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

16.2 ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვადა შეიძლება გაგრძელდეს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ შემთხვევებში და წესით.

16.3 აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადის გაგრძელება შეტანილ უნდა იქნეს საჯარო რეესტრში.

მუხლი 17: მეაღნაგის უფლების განხორციელება

17.1. მეაღნაგეს არა აქვს უფლება, თავისი უფლებების განხორციელებისას დაარღვიოს მესაკუთრის უფლებები.

17.2 მეაღნაგეს უფლება არა აქვს, მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის დემონტაჟი სრულად ან ნაწილობრივ.

მუხლი 18: აღნაგობის უფლების შეზღუდვის დაუშვებლობა

18.1. დაუშვებელია აღნაგობის უფლების შეზღუდვა ამ უფლების არსის საწინააღმდეგო პირობით.

<u>მუხლი 19: აღნაგობის უფლების განკარგვა</u>

19.1. მეაღნაგეს უფლება აქვს, გაასხვისოს აღნაგობის უფლება, ან ეს უფლება დატვირთოს იპოთეკით, ან შესყიდვის უპირატესი უფლებით, ან წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ან გააქირავოს იგი.

19.2. გასხვისება დაიშვება მხოლოდ იმ პირობით, თუ უფლების შემძენი შეასრულებს ყველა იმ პირობას, რომელიც დადგენილია წინამდებარე ხელშეკრულებით, ან წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე დადგენილია სხვა აქტით.

მუხლი 14. ნაგებობის დაზღვევა

14.1. მეაღნაგე ვალდებულია, ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლიდან გონივრულ ვადაში დააზღვიოს ნაგებობა ყველა სადაზღვევო შემთხვევისაგან (ხანძარი, სტიქიური უბედურება და სხვა).

მუხლი 15. აღნაგობის უფლების სასყიდლიანობა

15.1 აღნაგობის უფლება სასყიდლიანია: მეაღნაგე ვალდებულია მესაკუთრეს გადაუხადოს აღნაგობის ფასი.

15.2 მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების აღმართვის (მშენებლობის) ვადის (მითითებულია ამ ხელშეკრულების 11.2 მუხლში) ამოწურვამდე მეაღნაგე არ იხდის აღნაგობის ფასს.

15.3 მიწის ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლის ვადის დადგომის მომენტიდან აღნაგობის ფასი განისაზღვრება დამატებით. ამ ხელშეკრულების 11.2 მუხლში მითითებული ვადის ამოწურვის შემდეგ აღნაგობის ფასი ყოველი წლისთვის გადახდილ უნდა იქნეს კალენდარული წლის დასრულებიდან 2 (ორ) თვეში.

15.4 აღნაგობის ფასის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში მეაღნაგეს ეკისრება პირგასამტეხლო 0, 15 პროცენტის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის.

15.5 აღნაგობის ფასის სამი თვის განმავლობაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

15.6 აღნაგობის ფასის მოთხოვნის უფლება განუყოფელია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან.

მუხლი 16: აღნაგობის უფლების ვადა

16.1 აღნაგობის უფლება დადგინდა 20 თვით. ამ ვადის ათვლა იწყება აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

16.2 ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვადა შეიძლება გაგრძელდეს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ შემთხვევებში და წესით.

16.3 აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადის გაგრძელება შეტანილ უნდა იქნეს საჯარო რეესტრში.

მუხლი 17: მეაღნაგის უფლების განხორციელება

17.1. მეაღნაგეს არა აქვს უფლება, თავისი უფლებების განხორციელებისას დაარღვიოს მესაკუთრის უფლებები.

17.2 მეაღნაგეს უფლება არა აქვს, მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის დემონტაჟი სრულად ან ნაწილობრივ.

მუხლი 18: აღნაგობის უფლების შეზღუდვის დაუშვებლობა

18.1. დაუშვებელია აღნაგობის უფლების შეზღუდვა ამ უფლების არსის საწინააღმდეგო პირობით.

<u>მუხლი 19: აღნაგობის უფლების განკარგვა</u>

19.1. მეაღნაგეს უფლება აქვს, გაასხვისოს აღნაგობის უფლება, ან ეს უფლება დატვირთოს იპოთეკით, ან შესყიდვის უპირატესი უფლებით, ან წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ან გააქირავოს იგი.

19.2. გასხვისება დაიშვება მხოლოდ იმ პირობით, თუ უფლების შემძენი შეასრულებს ყველა იმ პირობას, რომელიც დადგენილია წინამდებარე ხელშეკრულებით, ან წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე დადგენილია სხვა აქტით.

მუხლი 14. ნაგებობის დაზღვევა

14.1. მეაღნაგე ვალდებულია, ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლიდან გონივრულ ვადაში დააზღვიოს ნაგებობა ყველა სადაზღვევო შემთხვევისაგან (ხანძარი, სტიქიური უბედურება და სხვა).

მუხლი 15. აღნაგობის უფლების სასყიდლიანობა

15.1 აღნაგობის უფლება სასყიდლიანია: მეაღნაგე ვალდებულია მესაკუთრეს გადაუხადოს აღნაგობის ფასი.

15.2 მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების აღმართვის (მშენებლობის) ვადის (მითითებულია ამ ხელშეკრულების 11.2 მუხლში) ამოწურვამდე მეაღნაგე არ იხდის აღნაგობის ფასს.

15.3 მიწის ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლის ვადის დადგომის მომენტიდან აღნაგობის ფასი განისაზღვრება დამატებით. ამ ხელშეკრულების 11.2 მუხლში მითითებული ვადის ამოწურვის შემდეგ აღნაგობის ფასი ყოველი წლისთვის გადახდილ უნდა იქნეს კალენდარული წლის დასრულებიდან 2 (ორ) თვეში.

15.4 აღნაგობის ფასის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში მეაღნაგეს ეკისრება პირგასამტეხლო 0, 15 პროცენტის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის.

15.5 აღნაგობის ფასის სამი თვის განმავლობაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

15.6 აღნაგობის ფასის მოთხოვნის უფლება განუყოფელია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან.

მუხლი 16: აღნაგობის უფლების ვადა

16.1 აღნაგობის უფლება დადგინდა 20 თვით. ამ ვადის ათვლა იწყება აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

16.2 ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვადა შეიძლება გაგრძელდეს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ შემთხვევებში და წესით.

16.3 აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადის გაგრძელება შეტანილ უნდა იქნეს საჯარო რეესტრში.

მუხლი 17: მეაღნაგის უფლების განხორციელება

17.1. მეაღნაგეს არა აქვს უფლება, თავისი უფლებების განხორციელებისას დაარღვიოს მესაკუთრის უფლებები.

17.2 მეაღნაგეს უფლება არა აქვს, მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის დემონტაჟი სრულად ან ნაწილობრივ.

მუხლი 18: აღნაგობის უფლების შეზღუდვის დაუშვებლობა

18.1. დაუშვებელია აღნაგობის უფლების შეზღუდვა ამ უფლების არსის საწინააღმდეგო პირობით.

<u>მუხლი 19: აღნაგობის უფლების განკარგვა</u>

19.1. მეაღნაგეს უფლება აქვს, გაასხვისოს აღნაგობის უფლება, ან ეს უფლება დატვირთოს იპოთეკით, ან შესყიდვის უპირატესი უფლებით, ან წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ან გააქირავოს იგი.

19.2. გასხვისება დაიშვება მხოლოდ იმ პირობით, თუ უფლების შემძენი შეასრულებს ყველა იმ პირობას, რომელიც დადგენილია წინამდებარე ხელშეკრულებით, ან წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე დადგენილია სხვა აქტით.

19.3. აღნაგობის უფლების შეწყვეტით წყდება აღნაგობის უფლებისათვის დადგენილი სანივთო უფლებები.

მუხლი 20: თანხმობა

20.1 აღნაგობის უფლების სრული ან ნაწილობრივი გასხვისებისათვის მოითხოვება მესაკუთრის თანხმობა.
20.2. თუ შესაძლებელია ვარაუდი, რომ აღნაგობის უფლების გასხვისების შემთხვევაში არსებითად არ შეიცვლება, ან საფრთხე არ დაემუქრება აღნაგობის უფლების დადგენისას დასახულ მიზანს ან აღნაგობის უფლების შემძენი უზრუნველყოფს აღნაგობის უფლების შინაარსიდან გამომდინარე ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულება. მეაღნაგე ვალდებულია, გასცეს შესაბამისი თანხმობა აღნაგობის უფლების გასხვისებაზე.

მუხლი 21: გადასახადები
21.1 მეაღნაგე ვალდებულია გადაიხადოს ყველა გადასახადი, რომელიც არსებობს აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მიმართ.

თავი II
აღნაგობის უფლების წარმოშობა და შეწყვეტა

მუხლი 22. აღნაგობის უფლების წარმოშობა და შეწყვეტა
22.1 აღნაგობის უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში შეტანით (ჩაწერით) და წყდება საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლების შესახებ არსებული ჩანაწერის ამოშლით.
22.2 საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლება შეიტანება მხოლოდ პირველი რიგით ადგილზე, რომლის შეცვლა შემდგომში არ დაიშვება.

მუხლი 23: აღნაგობის უფლების შეწყვეტა შეთანხმებით
23.1 აღნაგობის უფლება შეიძლება შეწყდეს ვადამდე მეაღნაგისა და მესაკუთრის შეთანხმებით, ან ამ ხელშეკრულებით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

მუხლი 24: აღნაგობის უფლების გადასვლა მესაკუთრეზე
24.1 იმ შემთხვევაში, თუ აღნაგობის უფლება ან უფლების გასხვისების შემდეგ ან სხვა საშუალებით შეიძინა მესაკუთრემ, აღნაგობის უფლება აღირიცხება მესაკუთრის სახელზე (აღნაგობის უფლების გადასვლა მესაკუთრეზე).

მუხლი 25: აღნაგობის უფლების შეწყვეტა მესაკუთრის მიერ მისი შეძენის შემთხვევაში
25.1. თუ აღნაგობის უფლებისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება ერთი და იგივე პირი, აღნაგობის უფლება შეწყდება და აღნაგობის უფლება ამოიშლება საჯარო რეესტრიდან ამ პირის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადების საფუძველზე. ამასთან, აღნაგობის უფლება წყდება და, შესაბამისად, საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლება ამოიშლება მხოლოდ და მხოლოდ იმ ყველა ვალდებულების მოხსნის შემდეგ, რომლითაც დატვირთულია აღნაგობის უფლება მესამე პირის სასარგებლოდ.

მუხლი 26: აღნაგობის უფლების შენარჩუნება შენობა-ნაგებობის განადგურების შემთხვევაში
26.1 აღნაგობის უფლება არ წყდება მიწის ნაკვეთზე აღმართულ ნაგებობის განადგურების შემთხვევაში.

მუხლი 27: შენობა-ნაგებობების ბედი აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადის ამოწურვისას
27.1. ნაგებობა აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრიდან ამოშლის შემდეგ ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი ნაწილის და გადადის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრებაში.

19.3. აღნაგობის უფლების შეწყვეტით წყდება აღნაგობის უფლებისათვის დადგენილი სანივთო უფლებები.

მუხლი 20: თანხმობა

20.1 აღნაგობის უფლების სრული ან ნაწილობრივი გასხვისებისათვის მოითხოვება მესაკუთრის თანხმობა.
20.2. თუ შესაძლებელია ვარაუდი, რომ აღნაგობის უფლების გასხვისების შემთხვევაში არსებითად არ შეიცვლება, ან საფრთხე არ დაემუქრება აღნაგობის უფლების დადგენისას დასახულ მიზანს ან აღნაგობის უფლების შემძენი უზრუნველყოფს აღნაგობის უფლების შინაარსიდან გამომდინარე ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულება. მეაღნაგე ვალდებულია, გასცეს შესაბამისი თანხმობა აღნაგობის უფლების გასხვისებაზე.

მუხლი 21: გადასახადები
21.1 მეაღნაგე ვალდებულია გადაიხადოს ყველა გადასახადი, რომელიც არსებობს აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მიმართ.

თავი II
აღნაგობის უფლების წარმოშობა და შეწყვეტა

მუხლი 22. აღნაგობის უფლების წარმოშობა და შეწყვეტა
22.1 აღნაგობის უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში შეტანით (ჩაწერით) და წყდება საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლების შესახებ არსებული ჩანაწერის ამოშლით.
22.2 საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლება შეიტანება მხოლოდ პირველი რიგით ადგილზე, რომლის შეცვლა შემდგომში არ დაიშვება.

მუხლი 23: აღნაგობის უფლების შეწყვეტა შეთანხმებით
23.1 აღნაგობის უფლება შეიძლება შეწყდეს ვადამდე მეაღნაგისა და მესაკუთრის შეთანხმებით, ან ამ ხელშეკრულებით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

მუხლი 24: აღნაგობის უფლების გადასვლა მესაკუთრეზე
24.1 იმ შემთხვევაში, თუ აღნაგობის უფლება ან უფლების გასხვისების შემდეგ ან სხვა საშუალებით შეიძინა მესაკუთრემ, აღნაგობის უფლება აღირიცხება მესაკუთრის სახელზე (აღნაგობის უფლების გადასვლა მესაკუთრეზე).

მუხლი 25: აღნაგობის უფლების შეწყვეტა მესაკუთრის მიერ მისი შეძენის შემთხვევაში
25.1. თუ აღნაგობის უფლებისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება ერთი და იგივე პირი, აღნაგობის უფლება შეწყდება და აღნაგობის უფლება ამოიშლება საჯარო რეესტრიდან ამ პირის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადების საფუძველზე. ამასთან, აღნაგობის უფლება წყდება და, შესაბამისად, საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლება ამოიშლება მხოლოდ და მხოლოდ იმ ყველა ვალდებულების მოხსნის შემდეგ, რომლითაც დატვირთულია აღნაგობის უფლება მესამე პირის სასარგებლოდ.

მუხლი 26: აღნაგობის უფლების შენარჩუნება შენობა-ნაგებობის განადგურების შემთხვევაში
26.1 აღნაგობის უფლება არ წყდება მიწის ნაკვეთზე აღმართულ ნაგებობის განადგურების შემთხვევაში.

მუხლი 27: შენობა-ნაგებობების ბედი აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადის ამოწურვისას
27.1. ნაგებობა აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრიდან ამოშლის შემდეგ ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი ნაწილის და გადადის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრებაში.

19.3. აღნაგობის უფლების შეწყვეტით წყდება აღნაგობის უფლებისათვის დადგენილი სანივთო უფლებები.

მუხლი 20: თანხმობა

20.1 აღნაგობის უფლების სრული ან ნაწილობრივი გასხვისებისათვის მოითხოვება მესაკუთრის თანხმობა.
20.2. თუ შესაძლებელია ვარაუდი, რომ აღნაგობის უფლების გასხვისების შემთხვევაში არსებითად არ შეიცვლება, ან საფრთხე არ დაემუქრება აღნაგობის უფლების დადგენისას დასახულ მიზანს ან აღნაგობის უფლების შემძენი უზრუნველყოფს აღნაგობის უფლების შინაარსიდან გამომდინარე ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულება. მეაღნაგე ვალდებულია, გასცეს შესაბამისი თანხმობა აღნაგობის უფლების გასხვისებაზე.

მუხლი 21: გადასახადები
21.1 მეაღნაგე ვალდებულია გადაიხადოს ყველა გადასახადი, რომელიც არსებობს აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მიმართ.

თავი II
აღნაგობის უფლების წარმოშობა და შეწყვეტა

მუხლი 22. აღნაგობის უფლების წარმოშობა და შეწყვეტა
22.1 აღნაგობის უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში შეტანით (ჩაწერით) და წყდება საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლების შესახებ არსებული ჩანაწერის ამოშლით.
22.2 საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლება შეიტანება მხოლოდ პირველი რიგით ადგილზე, რომლის შეცვლა შემდგომში არ დაიშვება.

მუხლი 23: აღნაგობის უფლების შეწყვეტა შეთანხმებით
23.1 აღნაგობის უფლება შეიძლება შეწყდეს ვადამდე მეაღნაგისა და მესაკუთრის შეთანხმებით, ან ამ ხელშეკრულებით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

მუხლი 24: აღნაგობის უფლების გადასვლა მესაკუთრეზე
24.1 იმ შემთხვევაში, თუ აღნაგობის უფლება ან უფლების გასხვისების შემდეგ ან სხვა საშუალებით შეიძინა მესაკუთრემ, აღნაგობის უფლება აღირიცხება მესაკუთრის სახელზე (აღნაგობის უფლების გადასვლა მესაკუთრეზე).

მუხლი 25: აღნაგობის უფლების შეწყვეტა მესაკუთრის მიერ მისი შეძენის შემთხვევაში
25.1. თუ აღნაგობის უფლებისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება ერთი და იგივე პირი, აღნაგობის უფლება შეწყდება და აღნაგობის უფლება ამოიშლება საჯარო რეესტრიდან ამ პირის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადების საფუძველზე. ამასთან, აღნაგობის უფლება წყდება და, შესაბამისად, საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლება ამოიშლება მხოლოდ და მხოლოდ იმ ყველა ვალდებულების მოხსნის შემდეგ, რომლითაც დატვირთულია აღნაგობის უფლება მესამე პირის სასარგებლოდ.

მუხლი 26: აღნაგობის უფლების შენარჩუნება შენობა-ნაგებობის განადგურების შემთხვევაში
26.1 აღნაგობის უფლება არ წყდება მიწის ნაკვეთზე აღმართულ ნაგებობის განადგურების შემთხვევაში.

მუხლი 27: შენობა-ნაგებობების ბედი აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადის ამოწურვისას
27.1. ნაგებობა აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრიდან ამოშლის შემდეგ ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი ნაწილის და გადადის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრებაში.

მუხლი 36. დავების გადაწყვეტის წესი

36.1 წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდეს ურთიერთმოლაპარაკების გზით.

36.2 მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავა განსახილველად გადაეცეს სასამართლოს.

მუხლი 37. ხელშეკრულების ენა და ეგზემპლიარები

37.1 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად და ინახება ხელშეკრულების მხარეებთან.

ხ ე ლ მ ო წ ე რ ე ბ ი:

<u>მესაკუთრე:</u>
მერაბ ადეიშვილი
პ/ნ 01024009359

მერაბ ადეიშვილი

<u>მეაღნაგე:</u>
შპს „თემა"
ს/კ 404 993 076
დირექტორი

მალხაზ ადეიშვილი

საქართველო

სანოტარო აქტი

ორიათას ცამეტი წლის ოცდაცხრა მაისს მე ნოტარიუსს: ნინო მასხულიას, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, შალვა დადიანის ქუჩა №12, მომმართეს ბატონებმა **მერაბ ადეიშვილმა და მალხაზ ადეიშვილმა.**

ბატონმა მალხაზ ადეიშვილმა განაცხადა, რომ არის **შპს "თეწა"**-ს დირექტორი.

მათ წარმოადგინეს 2013 წლის 29 მაისს მომზადებული აღნაგობის ხელშეკრულება, ათ გვერდზე, ოთხ ცალად და მოითხოვეს მასზე თავიანთი ხელმოწერების ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება.

მე დავადგინე მათი ვირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი ვირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად მომმართეს ბატონმა **მერაბ ადეიშვილმა,** დაბადებულმა 1956 წლის 12 ივლისს თბილისში, ვირადი №01024009359, რეგისტრირებული ქ.თბილისში, მ.კოსტავას შეს.№7 და ბატონმა **მალხაზ ადეიშვილმა,** დაბადებულმა 1968 წლის 3 ივნისს თბილისში, ვირადი №01010002730, რეგისტრირებული ქ.თბილისში, ი.ჭავჭავაძის გამზირი №29/31/33, ბინა 9.

მე მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. განვუმარტე, რომ სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის თანახმად, წინამდებარე აღნაგობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დამოწმებისას ნოტარიუსი ადასტურებს, რომ დოკუმენტზე შესრულებული ხელმოწერები ნამდვილად ზემოაღნიშნულ ვირებს ეკუთვნით; ნოტარიუსი არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად, ვასუხს არ აგებს მათ ნამდვილობაზე. ბატონმა მერაბ ადეიშვილმა და ბატონმა მალხაზ ადეიშვილმა ჩემი თანდასწრებით ვირადად მოაწერეს ხელი მათ მიერ წარმოდგენილ აღნაგობის ხელშეკრულებაზე. ვამოწმებ ოთხმოცი ხელმოწერის სინამდვილეს.

გადახდილია 190,80 გადახდილია - აქედან: საზღაური 160,00 ლარი "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა ვალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №507 დადგენილების 31.3. მუხლის საფუძველზე, 2,00 ლარი რეგისტრაციის საზღაური, ამავე დადგენილების 39-ე მუხლის საფუძველზე, ხოლო 28,80 ლარი დღგ, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა.

ნოტარიუსი ნინო მასხულია

აღნაგობის ხელშეკრულება

29 მაისი 2013 წ.

თავი I.

მუხლი 1. მხარეები

1.1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:
ა) მესაკუთრე:

- **თეიმურაზ ჭიჭინაძე** (დაბადებული 21.06.1946 წ. ქ. თბილისში, მცხოვრები მისამართზე: ქ. თბილისი, თაყაიშვილის ქ. № 9 პ/№ 01008002879)

ბ) მეაღნაგე:

- **შპს „თემა"** (ს/კოდი: 404993076 , იურიდიული მისამართი: ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ აღმოსავლეთით წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ, ბ.9,) რომელსაც წამოადგენს მისი დირექტორი მალხაზ ადეიშვილი (პ/№ 01010002730)

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტებები

2.1. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
ა) მიწის ნაკვეთი: მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც იტვირთვება აღნაგობის უფლებით და რომელზედაც მეაღნაგემ უნდა აღმართოს ნაგებობა.
ბ) ნაგებობა: მიწის ნაკვეთზე მეაღნაგის მიერ აღმართული ნაგებობა
გ) აღნაგობის ფასი: ფულადი თანხა, რაც მეაღნაგემ უნდა გადაუხადოს მესაკუთრეს წინამდებარე აქტით დადგენილი წესით და ვადებში.

მუხლი 3. გარიგების საგანი

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი დაიტვირთა მეაღნაგის სასარგებლოდ, კერძოდ: მეაღნაგეს უფლება აქვს მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯებით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ნაგებობა.
3.2. აღნაგობის უფლებით დაიტვირთა მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომლის მახასიათებლები მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მეხუთე მუხლში.
3.3. დასაშვებია აღნაგობის უფლების გასხვისება, გაქირავება, გადაცემა და დატვირთვა წინამდებარე ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 4. აღმართული შენობისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე

4.1. ნაგებობა, რომელიც აღიმართება აღნაგობის უფლების საფუძველზე, მიიჩნევა აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად, რის შემდეგაც აღმართულ (აშენებულ) ნაგებობაზე საკუთრების უფლება წარმოეშობა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, ხოლო მეაღნაგეს აქვს არსებული ნაგებობის მფლობელობისა და სარგებლობის უფლება.
4.2. მიწის ნაკვეთი რჩება მესაკუთრის საკუთრებაში.

მუხლი 5. აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთი

5.1. აღნაგობის უფლებით დაიტვირთა მიწის ნაკვეთი, რომლის მახასიათებლებია:
- სარეგისტრაციო ზონა: თბილისი, კოდი 01

- სექტორი: ვაკე, 14
- კვარტალი: 08
- ნაკვეთი: 001/133
- ფართობი: 1500.00 კვ.მ.
- მისამართი: თბილისი, ბაგების სატყეო უბანი
- უფლება: საკუთრება
- ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო

მუხლი 6. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

6.1 მესაკუთრემ დადასტურა, რომ:

ა) მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა: იგი არის მისი საკუთრება, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ.

ბ) მიწის ნაკვეთი არ არის სადავო, მას არ ადევს ყადაღა, მესამე პირს არ შეუძლია განაცხადოს დასაბუთებული პრეტენზია მიწის ნაკვეთზე რაიმე უფლების მოპოვების შესახებ.

6.2. მიწის ნაკვეთი არ არის ყადაღადადებული, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გაცემული 12.03.2013 წ., საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ.

6.3. მესაკუთრის განცხადებით, ნასყიდობის საგანი მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისათვის არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობისა ან სხვა მსგავსი) უფლებით.

6.4. მიწის ნაკვეთი არ არის დატვირთული იპოთეკით, რაც დასტურდება ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტებით.

მუხლი 7. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივად უნაკლოების შესახებ

7.1. მესაკუთრემ დააადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა: მან მეაღნაგეს კეთილსინდისიერად სრულად გააცნო მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.

7.2. მესაკუთრემ განაცხადა, რომ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მეაღნაგეს და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის მიწის ნაკვეთის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას.

7.3. მეაღნაგემ დააადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთი გამოსადეგია იმ მიზნებისათვის, რა მიზნითაც აღნაგობით დაიტვირთა მიწის ნაკვეთი.

მუხლი 8. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

8.1 იმ შემთხვევაში, თუ მესამე პირმა მეაღნაგეს წაუყენა პრეტენზია მიწის ნაკვეთის გამო იმ უფლების საფუძველზე, რომელიც წარმოიშვა მიწის ნაკვეთის მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე, მეაღნაგე ვალდებულია, ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მესაკუთრეს და ჩართოს იგი თანამოპასუხედ, ამასთანავე, მას უფლება აქვს მესამე პირს წაუყენოს ყველა ის შესაგებელი, რაც მესაკუთრეს აქვს მესამე პირის მიმართ.

8.2 მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთის მიმართ უფლების დასაბუთების შემთხვევაში, მესაკუთრე ვალდებულია მეაღნაგეს აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი.

მუხლი 9. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

9.1 იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთს აღმოაჩნდება ისეთი ნივთობრივი ნაკლი, რომელიც მესაკუთრემ დაუმალა მეაღნაგეს, მესაკუთრე ვალდებული იქნება თავისი ხარჯით გამოასწოროს დაფარული ნაკლი.

9.2 მესაკუთრე უფლებამოსილია, უარი თქვას ნაკლის გამოსწორებაზე, თუ ნაკლის გამოსწორება მოითხოვს აღნაგობის ფასთან შეუსაბამოდ დიდ ხარჯებს. ამ შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულება მოიშლება და მესაკუთრე ვალდებული იქნება მეაღნაგეს აუნაზღაუროს ზიანი.

9.3 თუ მეაღნაგე არ მოითხოვს ნაკლის გამო წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლას და არც ნაკლის გამოსწორებას, იგი უფლებამოსილია თავად გამოასწოროს ნაკლი, ხოლო ნაკლის გამოსასწორებლად დახარჯული თანხა გაქვითოს აღნაგობის ფასიდან და/ან მესაკუთრის წინაშე შესასრულებელი სხვა ვალდებულებების ღირებულებიდან

9.4 მეაღნაგე კარგავს ნივთობრივი ნაკლის გამო თავის უფლებას იმ შემთხვევაში, როცა ოცდაათი კალენდარული დღის განმავლობაში ნაკლის აღმოჩენიდან, ან იმ დროიდან როცა უნდა აღმოეჩინა ნაკლი, მესაკუთრეს არ აცნობებს ნაკლის შესახებ.

9.5 მესაკუთრეს არა აქვს უფლება მიუთითოს ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილ ნორმაზე იმ შემთხვევაში, როცა მან ნაკლის არსებობის ფაქტი დაუმალა მეაღნაგეს.

მუხლი 10. მიწის ნაკვეთის გადაცემა

10.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ მესაკუთრემ მიწის ნაკვეთი მეაღნაგეს გადასცა წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების შემდეგ, ხოლო მეაღნაგე მიიღებს მიწის ნაკვეთს და გააფორმებენ შესაბამის მიღება-ჩაბარების აქტს.

მუხლი 11. ნაგებობის აღმართვის (აშენების) ვადა

11.1. მეაღნაგე ვალდებულია ნაგებობის აღმართვა დაიწყოს წინამდებარე ხელშეკრულების მიღებიდან (სანოტარო წესით დამოწმებიდან) გონივრულ ვადაში და დაასრულოს ნაგებობის პროექტის დამტკიცებიდან და მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 18 თვეში.

11.2. ყველა შემთხვევაში ნაგებობის აღმართვა უნდა დასრულდეს წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებიდან 20 თვის განმავლობაში.

11.3. გონივრულ ვადაში, იგულისხმება დრო, რაც კეთილსინდისიერი და ჯეროვანი ძალისხმევის პირობებში აუცილებელია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შენობა-ნაგებობის პროექტის დასამტკიცებლად და მშენებლობის ნებართის მისაღებად. ამასთან, გონივრული ვადა არ შეიძლება აღემატებოდეს 20 თვეს წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებიდან,

მუხლი 12. ნაგებობის დანიშნულება

12.1 ნაგებობას ექნება საცხოვრებელი დანიშნულება: მასში განთავსდება საცხოვრებელი სახლები.

მუხლი 13. ნაგებობის მოვლა-პატრონობის ვალდებულება

13.1. მეაღნაგე ვალდებულია, ჯეროვნად მოუაროს აღმართულ ნაგებობას.

13.2 ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს აღნაგობის უფლების შეწყვეტა და აღნაგობის უფლების გადასვლა (აღრიცხვა) მესაკუთრეზე.

მუხლი 14. ნაგებობის დაზღვევა

14.1. მეაღნაგე ვალდებულია, ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლიდან გონივრულ ვადაში დააზღვიოს ნაგებობა ყველა სადაზღვევო შემთხვევისაგან (ხანძარი, სტიქიური უბედურება და სხვა).

მუხლი 15. აღნაგობის უფლების სასყიდლიანობა

15.1 აღნაგობის უფლება სასყიდლიანია: მეაღნაგე ვალდებულია მესაკუთრეს გადაუხადოს აღნაგობის ფასი.

15.2 მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების აღმართვის (მშენებლობის) ვადის (მითითებულია ამ ხელშეკრულების 11.2 მუხლში) ამოწურვამდე მეაღნაგე არ იხდის აღნაგობის ფასს.

15.3 მიწის ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის ექსპლუატაციაში შესვლის ვადის დადგომის მომენტიდან აღნაგობის ფასი განისაზღვრება დამატებით. ამ ხელშეკრულების 11.2 მუხლში მითითებული ვადის ამოწურვის შემდეგ აღნაგობის ფასი ყოველი წლისთვის გადახდილ უნდა იქნეს კალენდარული წლის დასრულებიდან 2 (ორ) თვეში.

15.4 აღნაგობის ფასის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში მეაღნაგეს ეკისრება პირგასამტეხლო 0, 15 პროცენტის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის.

15.5 აღნაგობის ფასის სამი თვის განმავლობაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

15.6 აღნაგობის ფასის მოთხოვნის უფლება განუყოფელია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან.

მუხლი 16: აღნაგობის უფლების ვადა

16.1 აღნაგობის უფლება დადგინდა 20 თვით. ამ ვადის ათვლა იწყება აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

16.2 ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვადა შეიძლება გაგრძელდეს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ შემთხვევებში და წესით.

16.3 აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადის გაგრძელება შეტანილ უნდა იქნეს საჯარო რეესტრში.

მუხლი 17: მეაღნაგის უფლების განხორციელება

17.1. მეაღნაგეს არა აქვს უფლება, თავისი უფლებების განხორციელებისას დაარღვიოს მესაკუთრის უფლებები.

17.2 მეაღნაგეს უფლება არა აქვს, მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის დემონტაჟი სრულად ან ნაწილობრივ.

მუხლი 18: აღნაგობის უფლების შეზღუდვის დაუშვებლობა

18.1. დაუშვებელია აღნაგობის უფლების შეზღუდვა ამ უფლების არსის საწინააღმდეგო პირობით.

მუხლი 19: აღნაგობის უფლების განკარგვა

19.1. მეაღნაგეს უფლება აქვს, გაასხვისოს აღნაგობის უფლება, ან ეს უფლება დატვირთოს იპოთეკით, ან შესყიდვის უპირატესი უფლებით, ან წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ან გააქირავოს იგი.

19.2. გასხვისება დაიშვება მხოლოდ იმ პირობით, თუ უფლების შემძენი შეასრულებს ყველა იმ პირობას, რომელიც დადგენილია წინამდებარე ხელშეკრულებით, ან წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე დადგენილია სხვა აქტით.
19.3. აღნაგობის უფლების შეწყვეტით წყდება აღნაგობის უფლებისათვის დადგენილი სანივთო უფლებები.

მუხლი 20: თანხმობა

20.1 აღნაგობის უფლების სრული ან ნაწილობრივი გასხვისებისათვის მოითხოვება მესაკუთრის თანხმობა.
20.2. თუ შესაძლებელია ვარაუდი, რომ აღნაგობის უფლების გასხვისების შემთხვევაში არსებითად არ შეიცვლება, ან საფრთხე არ დაემუქრება აღნაგობის უფლების დადგენისას დასახულ მიზანს ან აღნაგობის უფლების შემძენი უზრუნველყოფს აღნაგობის უფლების შინაარსიდან გამომდინარე ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულება. მეაღნაგე ვალდებულია, გასცეს შესაბამისი თანხმობა აღნაგობის უფლების გასხვისებაზე.

მუხლი 21: გადასახადები
21.1 მეაღნაგე ვალდებულია გადაიხადოს ყველა გადასახადი, რომელიც არსებობს აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მიმართ.

თავი II
აღნაგობის უფლების ნარმოშობა და შენყვეტა

მუხლი 22. აღნაგობის უფლების ნარმოშობა და შენყვეტა
22.1 აღნაგობის უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში შეტანით (ჩაწერით) და წყდება საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლების შესახებ არსებული ჩანაწერის ამოშლით.
22.2 საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლება შეიტანება მხოლოდ პირველი რიგით ადგილზე, რომლის შეცვლა შემდგომში არ დაიშვება.

მუხლი 23: აღნაგობის უფლების შენყვეტა შეთანხმებით
23.1 აღნაგობის უფლება შეიძლება შეწყდეს ვადამდე მეაღნაგისა და მესაკუთრის შეთანხმებით, ან ამ ხელშეკრულებით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

მუხლი 24: აღნაგობის უფლების გადასვლა მესაკუთრეზე
24.1 იმ შემთხვევაში, თუ აღნაგობის უფლება ან უფლების გასხვისების შემდეგ ან სხვა საშუალებით შეიძინა მესაკუთრემ, აღნაგობის უფლება აღირიცხება მესაკუთრის სახელზე (აღნაგობის უფლების გადასვლა მესაკუთრეზე).

მუხლი 25: აღნაგობის უფლების შენყვეტა მესაკუთრის მიერ მისი შეძენის შემთხვევაში
25.1. თუ აღნაგობის უფლებისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება ერთი და იგივე პირი, აღნაგობის უფლება შეწყდება და აღნაგობის უფლება ამოიშლება საჯარო რეესტრიდან ამ პირის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადების საფუძველზე. ამასთან, აღნაგობის უფლება წყდება და, შესაბამისად, საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლება ამოიშლება მხოლოდ და მხოლოდ იმ ყველა ვალდებულების მოხსნის შემდეგ, რომლითაც დატვირთულია აღნაგობის უფლება მესამე პირის სასარგებლოდ.

მუხლი 26: აღნაგობის უფლების შენარჩუნება შენობა-ნაგებობის განადგურების შემთხვევაში
26.1 აღნაგობის უფლება არ წყდება მიწის ნაკვეთზე აღმართულ ნაგებობის განადგურების შემთხვევაში.

მუხლი 27: შენობა-ნაგებობების ბედი აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადის ამოწურვისას

27.1. ნაგებობა აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრიდან ამოშლის შემდეგ ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი ნაწილის და გადადის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრებაში.

27.2. აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადის დასრულების შემდეგ მეაღნაგეს უფლება აქვს, წაიღოს ნაგებობა, ან მისი ნაწილი.

მუხლი 28: კომპენსაცია აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადის ამოწურვისას

28.1. აღნაგობის ვადის დასრულების შემდეგ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ვალდებულია, მეაღნაგეს გადაუხადოს კომპენსაცია ნაგებობის სანაცვლოდ.

28.2. მესაკუთრე თავისუფლდება კომპენსაციის გადახდის ვალდებულებისაგან იმ შემთხვევებში, თუ იგი მეაღნაგეს აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადას გაუგრძელებს შენობა-ნაგებობის არსებობის სავარაუდო ვადით.

28.3. თუ მეაღნაგე არ თანხმდება ვადის გაგრძელებაზე, იგი კარგავს კომპენსაციის მოთხოვნის უფლებას.

თავი III
მიწის ნაკვეთისა და ფართის ნასყიდობის შესახებ

მუხლი 29: მიწის ნაკვეთის შესყიდვის უფლება

29.1. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მიწის ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებიდან 2 (ორ) თვეში:

ა) მეაღნაგე ვალდებულია, გამოისყიდოს მიწის ნაკვეთი მესაკუთრისაგან, ხოლო მესაკუთრე ვალდებულია, მიჰყიდოს უფლებრივად უნაკლო (მათ შორის, იპოთეკისაგან თავისუფალი) მიწის ნაკვეთი.

ბ) მესაკუთრე ვალდებულია, მეაღნაგისაგან იყიდოს ფართი; ხოლო ფართის შესყიდვისას მესაკუთრე უფლებამოსილია ისარგებლოს ფართის უპირატესი შერჩევის უფლებით; მეაღნაგე ვალდებულია, მიჰყიდოს მესაკუთრეს ფართი კერძოდ: **თეიმურაზ ჭიჭინაძე იყიდის სახლს №10.** მესაკუთრეთა მიერ შესასყიდი ფართი უნდა იყოს ამ ხელშეკრულების მომდევნო 30-ე მუხლით დადგენილ მდგომარეობაში.

29.2 მეაღნაგის მიერ გამოსასყიდი მიწის ნაკვეთის ფასი და მესაკუთრის მიერ მეაღნაგისაგან შესასყიდი ფართის ფასი იდენტურია.

29.3 კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება მეაღნაგეს დაეკისრება იმ შემთხვევებში, თუ მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართი არ აკმაყოფილებს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ პირობებს.

29.4 ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების შესასრულებლად მხარეები დადებენ შესაბამის ძირითად ხელშეკრულებებს. მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვისა და ფართის ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულებები უნდა დაიდოს ერთდროულად. შესაბამისად, თითოეული მხარის მიერ ვალდებულების შესრულება დამოკიდებულია კონტრაგენტის საპასუხო ვალდებულების შესრულებაზე.

29.5 ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობა შეწყდება ვადამდე. საჯარო რეესტრში ჩანაწერი აღნაგობის შესახებ ამოიშლება შესაბამისი დოკუმენტების წარდგენის საფუძველზე.

29.6 ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული ვალდებულება ჩაიწერება საჯარო რეესტრი.

29.7 ამ მუხლით დადგენილი ნორმები მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვისა და ფართის ყიდვის შესახებ არის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების ნორმები.

შესაბამისად, მესაკუთრე ვალდებულია, მეაღნაგეს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით მიჰყიდოს მიწის ნაკვეთი, ხოლო მეაღნაგე ვალდებული იქნება ამავე პირობებით მესაკუთრისაგან იყიდოს მიწის ნაკვეთი. ასევე, მეაღნაგე ვალდებული იქნება, მესაკუთრეს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით მიჰყიდოს ფართი, ხოლო მესაკუთრე ვალდებული იქნება, ამავე პირობებით იყიდოს ფართი. მხარეები ვალდებულნი არიან, ამ ვალდებულებათა შესასრულებლად დადონ ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულებები. ამ პუნქტით გათვალისწინებული განსაზღვრული ქმედებების განხორციელებასთან დაკავშირებულ კანონმდებლობით გათვალისწინებულ გადასახადებს, სანოტარო, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ და სხვა გაუთვალისწინებელ ხარჯებს იხდის მეაღნაგე.

29.8 იმ შემთხვევაში, თუ მეაღნაგე თანახმაა, მესაკუთრეს მიჰყიდოს ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული ფართი შეთანხმებული პირობების დაცვით და მესაკუთრე უარს აცხადებს მეაღნაგესთვის მიწის ნაკვეთის მიყიდვაზე, მეაღნაგეს უფლება აქვს:

ა) სასამართლო წესით მოითხოვოს მიწის ნაკვეთის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების დაცვით, ან

ბ) მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება 31-ე მუხლით დადგენილი წესით.

29.9. იმ შემთხვევაში, თუ მეაღნაგე სისტემატიურად არ ასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით მასზე დაკისრებულ ვალდებულებას, მესაკუთრე უფლებამოსილია ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრის სამსახურს და მოითხოვოს მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე აღნაგობასთან დაკავშირებით რეგისტრირებული ჩანაწერის გაუქმება.

29.10 მესაკუთრე უფლებამოსილია ასევე მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება ამავე ხელშეკრულების 31 მუხლით დადგენილი წესით, ხოლო მეაღნაგე ასევე ვალდებულია გადაიხადოს ჯარიმა მესაკუთრის მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების 25%.

მუხლი 30: მესაკუთრისთვის გადასაცემი ფართის მდგომარეობა

30.1. მესაკუთრისათვის გადასაცემი სახლი №10 (ბინების რაოდენობის შესაბამისი ავტოსადგომებითურთ) უნდა იყოს ე.წ. „თეთრი კარკასის" მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს შემდგომ მდგომარეობას:

- მესაკუთრის მიერ მისაღები ფართის გარე პერიმეტრზე ჩასმული ორმაგი მინაპაკეტი ალუმისის კარ-ფანჯრები, ბინაში შესასვლელი ყველა რკინის კარი (ურდულითა და საკეტით) დამონტაჟებული, ბინაში ტიხრები (შიდა კედლები) ამოშენებული აგურით; კედლები, ტიხრები გაჯით გალესილი, გაჯით გალესილი სარდაფისა და ავტოფარეხის ჭერი; ბუხარი საკვამური მილით; იატაკი მოშანდაკებული ცემენტის ხსნარით; წყალსადენის, კანალიზაციის, ვინტილაციის ცენტრალური ვერტიკალური დგარები დამონტაჟებული, შიდა ელექტროგაყვანილობის, სატელევიზიო და სატელეფონო ქსელის კაბელები დამონტაჟებული, ბუნებრივი აირის ცენტრალური მილსადენი დგარები დამონტაჟებული.
- მეაღნაგე იღებს ვალდებულებას, რომ მესაკუთრეზე ფართის "თეთრი კარკასის" მდგომარეობაში ჩაბარებამდე ერთი თვით ადრე, „თეთრი კარკასი"-ს შემდგომი სარემონტო სამუშაოების დასრულებისათვის მესაკუთრეს დამატებით უხდის 45 000 (ორმოცდახუთი ათასს) აშშ დოლარს.

30.2 მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართის მდგომარეობის შესახებ მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან ნაგებობის მშენებლობის ნებართვის დამტკიცებიდან გონივრულ ვადაში. ამასთან, გონივრული ვადა არ შეიძლება აღემატებოდეს ოცდაათ კალენდარულ დღეს ნებართვის გაცემიდან.

მუხლი 31. ზარალის ანაზღაურება

31.1. მესაკუთრისათვის ცნობილია, რომ მეაღნაგე წინამდებარე აქტით დადგენილი ხელშეკრულების საფუძველზე ნაგებობას აღმართვას ისე, რომ ნაგებობის ნაწილი აღიმართება აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (რომელზედაც მეაღნაგეს აქვს ნაგებობის აღმართვის უფლება) ისე, რომ ნაგებობები განთავსებული იქება რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე. შესაბამისად, მეაღნაგისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მესაკუთრისაგან აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვას ერთიანი ნაგებობის ქვეშ განთავსებული მიწის ერთი მესაკუთრის საკუთრებაში გადასვლის გზით.

31.2. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე უარს იტყვის მიწის ნაკვეთის მეაღნაგისათვის მიყიდვაზე მაშინ, როცა მეაღნაგე კეთილსინდისიერად ასრულებს თავის ვალდებულებას მესაკუთრის მიმართ (ფართის აშენება-მიყიდვის ვალდებულება), იგი (მესაკუთრე) ვალდებული იქნება მეაღნაგეს სრულად აუნაზღაუროს ზარალი (მიუღებელი მოგების ჩათვლით), რაც გამოწვეული იქნება ამ ხელშეკრულების 29-ე მუხლით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობით.

31.3. იმ შემთხევავში, თუ მეაღნაგე არ შეასრულებს ამ ხელშეკრულების 29-ე მუხლით დადგენილ ვალდებულებას და ამავე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით არ მიჰყიდის მესაკუთრეს ფართს, მეაღნაგე ვალდებულია მესაკუთრეს აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი მისაღები ფართის საბაზრო ღირებულების ოდენობით.

მუხლი 32: მიწის ნაკვეთის უპირატესი შესყიდვის უფლება. მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვა

32.1. მეაღნაგეს აქვს მიწის ნაკვეთის უპირატესი შესყიდვის უფლება იმ ვადამდე, სანამ დადგება მიწის ნაკვეთის ყიდვის პირობა, დადგენილი ამ ხელშეკრულების 29-ე მუხლით.

32.2. მიწის ნაკვეთის შესყიდვის უპირატესი უფლების შესახებ საჯარო რეესტრში გაკეთდება შესაბამისი ჩანაწერი.

32.3. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ აქვს უფლება, მეაღნაგეს სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე მიწის ნაკვეთი დატვირთოს იპოთეკით.

მუხლი 33: უფლებამონაცვლეობა

33.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით ყველა უფლება და ვალდებულება უცვლელად გადადის მხარეთა უფლებამონაცვლეებზე.

თავი VI
დასკვნითი დებულებები

მუხლი 34. პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლება. ფორს-მაჟორი

34.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა პასუხისმგებლობა არ დგება დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობიდან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში.

34.2. „დაუძლეველი ძალის" ქვეშ მხარეები გულისხმობენ გარემოებებს (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, საომარი მდგომარეობა, საკანონმდებლო ცვლილებები და ა.შ.) , რომლებიც არ არსებობდა წინამდებარე ხელშეკრულებების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

34.3. მხარე, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებების შეუსრულებლობის მიზეზად დაასახელებს ფორს-მაჟორულ გარემოებებს (დაუძლეველი ძალა), ვალდებულია მათი დადგომისტანავე აცნობოს მეორე მხარეს აღნიშნულის შესახებ დაადასტუროს მათი არსებობა შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოების მიერ გაცემული

დოკუმენტებით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ფორს-მაჟორული გარემოებების შესახებ გამოცხადებული იქნება სახელმწიფო ორგანოების მიერ საჯაროდ, საინფორმაციო და მასობრივ საშუალებებში.

მუხლი 35. ხელშეკრულების მოშლის საფუძვლები და მისი შედეგები

35.1 ერთ-ერთი მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მეორე მხარე უფლებამოსილია მოშალოს ხელშეკრულება.

35.2. მეაღნაგის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრე უფლაბამოსილია ცალმხრივად მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება, რის შემდგეგაც მას დაუბრუნდება „მიწის ნაკვეთი", მასზე მშენებარე ობიექტთან ერთად. (ასეთ დროს მესაკუთრე ვალდებულია ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლამდე წინასწარ, ერთი კვირით ადრე წერილობით აცნობოს მეაღნაგეს ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე გამოვლენილი ნება).

35.3. მეაკუთრე უფლებამოსილია ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება, თუკი მეაღნაგის ქონებრივი მდგომარეობა გაუარესდება და საფრთხე შეექმდება მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დადგენილ ვადებში შესრულებას. ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის მეაღნაგის ქონებრიბვი მდგომარეობის გაუარესებად მიიჩნევა მესაკუთრის მიერ მეაღნაგისათვის გადაცემული „მიწის ნაკვეთზე" მეაღნაგის მიერ დადგენილი მშენებლობის პროცესის შეფერხებას.

კერძოდ:

ა) აღნაგობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ორი თვის განმავლობაში არ მოხდება მეაღნაგის მიერ მშენებლობის ნებართვის მოპოვება.

ბ) აღნაგობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 6 თვის განმავლობაში არ მოხდება მეაღნაგის მიერ მიწის ნაკვეთზე მშენებარე ნაგებობების ცალკეულ ფართად განშლა და საჯარო რეესტრში შესაბამისი დარეგისტრირება.

გ) აღნაგობის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 18 თვის განმავლობაში არ მოხდება მეაღნაგის მიერ მშენებარე ნაგებობის „თეთრი კარკასის" მდგომარეობამდე მიყვანა და საცხოვრებელ კომპლექსის ექსპლუატაციაში მიღება.

დ) ზემოჩამოთვლის შემთხვევებში „მესაკუთრე" უფლებამოსილია ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება, რის შემდეგაც მას დაუბრუნდება „მიწის ნაკვეთი" (მასზე მდგომი ნაგებობით).

35.4. მესაკუთრის ინიციატივით ხელშეკრულების 35.2 და 35.3 პუნქტების საფუძველზე მოშლის შემთხვევაში, თუკი ხელშეკრულების მოშლის მომენტისთვის დასრულებული არ იქნება შენობის რკინა-ბეტონის კარკასი, მესაკუთრეს უკან დაუბრუნდება მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეაღნაგესთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული/შესაძლო არსებული ნაგებობები მთლიანად. თუკი ხელშეკრულების მოშლის მომენტისთვის დასრულებული იქნება შენობის რკინა-ბეტონის კარკასი, მაშინ მესაკუთრეს დაუბრუნდება მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეაღნაგისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული ნაგებობები. მეაღნაგეს არ გააჩნია მოთხოვნა/კარგავს ყოველგვარი მოთხოვნის უფლებას მესაკუთრისათვის უკან დაბრუნებული მიწის ნაკვეთისა და ამ მიწის ნაკვეთზე არსებული იმ ნაგებობების მიმართ, რომლებიც ექვემდებარება მესაკუთრისთვის დაბრუნებას, მიუხედავად იმისა, რომ შესაძლოა აღნიშნული ნაგებობა მეაღნაგის მიერ/სახსრებით იყოს/არის აშენებული. მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის

იმ ნაწილებზე, რომლებიც მესაკუთრისათვის დაბრუნებას არ ექვემდებარება, მეაღნაგე ინარჩუნებს საკუთრების უფლებას (ხელშეკრულების მოშლის მიუხედავად).

მუხლი 36. დავების **გადაწყვეტის წესი**

36.1 წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდეს ურთიერთმოლაპარაკების გზით.

36.2 მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავა განსახილველად გადაეცეს სასამართლოს.

მუხლი 37. ხელშეკრულების ენა და ეგზემპლიარები

37.1 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად და ინახება ხელშეკრულების მხარეებთან.

ხ ე ლ მ ო წ ე რ ე ბ ი:

<u>მესაკუთრე:</u>
თეიმურაზ ჭიჭინაძე
პ/ნ 01008002879

თ. ჭიჭინაძე

<u>მეაღნაგე:</u>
შპს „თემა"
ს/კ 404 993 076
დირექტორი

მ. ადეიშვილი

საქართველო

სანოტარო აქტი

ორიათას ცამეტი წლის ოცდაცხრა მაისს მე ნოტარიუსს: ნინო მასხულიას, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, შალვა დადიანის ქუჩა №12, მომმართეს ბატონებმა **თეიმურაზ ჯიჯინაძემ და მალხაზ ადეიშვილმა.**

ბატონმა მალხაზ ადეიშვილმა განაცხადა, რომ არის **შპს "თემა"**-ს დირექტორი.

მათ წარმოადგინეს 2013 წლის 29 მაისს მომზადებული აღნაგობის ხელშეკრულება, ათ გვერდზე, ოთხ ცალად და მოითხოვეს მასზე თავიანთი ხელმოწერების ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება.

მე დავადგინე მათი ვინაობა მათ მიერ წარმოდგენილი ვინაობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად მომმართეს ბატონმა **თეიმურაზ ჯიჯინაძემ,** დაბადებულმა 1946 წლის 21 ივნისს ქ.თბილისში, ვინადი №01008002879, რეგისტრირებული ქ.თბილისში, თაყაიშვილის ქუჩა №9 და ბატონმა **მალხაზ ადეიშვილმა,** დაბადებულმა 1968 წლის 3 ივნისს თბილისში, ვინადი №01010002730, რეგისტრირებული ქ.თბილისში, ი.ჭავჭავაძის გამზირი №29/31/33, ბინა 9.

მე მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. განვუმარტე, რომ სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის თანახმად, წინამდებარე აღნაგობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დამოწმებისას ნოტარიუსი ადასტურებს, რომ დოკუმენტზე შესრულებული ხელმოწერები ნამდვილად ზემოაღნიშნულ ვინებს ეკუთვნით; ნოტარიუსი არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად, პასუხს არ აგებს მათ ნამდვილობაზე. ბატონმა თეიმურაზ ჯიჯინაძემ და ბატონმა მალხაზ ადეიშვილმა ჩემი თანდასწრებით ვინადად მოაწერეს ხელი მათ მიერ წარმოდგენილ აღნაგობის ხელშეკრულებაზე. ვამოწმებ ოთხმოცი ხელმოწერის სინამდვილეს.

გადახდილია 190,80 გადახდილია - აქედან: საზღაური 160,00 ლარი "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №507 დადგენილების 31.3. მუხლის საფუძველზე, 2,00 ლარი რეგისტრაციის საზღაური, ამავე დადგენილების 39-ე მუხლის საფუძველზე, ხოლო 28,80 ლარი დღგ, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა.

ნოტარიუსი ნინო მასხულია