სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

41165258444315

საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულება და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N151199546

რეგისტრაციის თარიღი

30.10.2015 წ

ნოტარიუსი: ოთარ ზოიძე

მისამართი: მარჯანიშვილის ქ. N21, IV სართული, 0102 ქ. თბილისი, საქართველო

ტელეფონი: 295-44-10

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

საქართველო

სანოტარო აქტი
აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებისა
და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების
შესახებ

ორი ათას თხუთმეტი წლის ოცდაათ ოქტომბერს მე, ოთარ ზოიძეს, ნოტარიუსს ქ. თბილისში, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. №21, მე-4 სართული, მომმართეს შემდეგმა სრულწლოვანმა და ქმედუნარიანმა პირებმა:

1) ქალბატონმა **ნაზიბროლა პაპაშვილმა** (დაბადებული 06.02.1965 წ. პირადი №01005020233, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა №29),

2) ქალბატონმა **ნელი კირვალიძემ** (დაბადებული 01.12.1944 წ. პირადი №01007011945, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა №29),

3) ბატონმა **ლევან ცაავამ** (დაბადებული 26.07.1989 წ. პირადი №62001038422, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ნ. დუმბაძის გამზირი №25, ბინა №59).

მე ვადასტურებ, რომ ზემოთ დასახელებულ პირთა ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა.

ლევან ცაავამ განაცხადა, რომ იგი არის **შპს „გეო ბილდერსი"-ს** (რეგისტრაციის თარიღი: 19/03/2015 წ, საიდენტიფიკაციო № 405092652, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, შმიდტის ქუჩა 12, ბინა 20) დირექტორი და მოქმედებს მისი სახელით.

ზემოთ მითითებულმა პირებმა განაცხადეს, რომ სურთ, დადონ აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულება და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება; მხარეებმა მოითხოვეს შესაბამისი სანოტარო აქტის შედგენა და მისი მიღება ჩემს მიერ.

მე დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, რის შემდეგ მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგზე:

„მუხლი 1. მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) მესაკუთრე/მესაკუთრეები:

ა1) **ნაზიბროლა პაპაშვილი** (დაბადებული 06.02.1965 წ. პირადი №01005020233, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა №29),

ა2) **ნელი კირვალიძე** (დაბადებული 01.12.1944 წ. პირადი №01007011945, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა №29).

ბ) მოაღნაგე:

შპს „გეო ბილდერსი" (რეგისტრაციის თარიღი: 19/03/2015 წ, საიდენტიფიკაციო №405092652, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, შმიდტის ქუჩა 12, ბინა 20).

2. მეაღნაგეს წარმოადგენს მისი დირექტორი **ლევან ცაავა** (დაბადებული 26.07.1989 წ. პირადი № 62001038422, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ნ.

დუმბაძის გამზირი №25, ბინა №59) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „გეო ბილდერსი"-ს შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B15059796, 19/03/2015 12:08:48).

ბ) შპს „გეო ბილდერსი"-ს წესდება (დამოწმებული 18.03.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №272);

გ) შპს „გეო ბილდერსი"-ს პარტნიორის თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (23.10.2015 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 23.2015 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №151173231).

3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ტერმინი „მესაკუთრე" ნიშნავს ორივე მესაკუთრეს, თუ კონტექსტიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

4. მოაღნაგე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

ა) მას აქვს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მის საფუძველზე დადებული ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულების ცოდნა და უნარი;

ბ) აღებული ვალდებულებების შესასრულებლად იგი მოიპოვებს ყველა საჭირო ნებართვას და თანხმობას, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონმდებლობით.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **მიწის ნაკვეთი:** მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იტვირთება აღნაგობის უფლებით და რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა №29, დაზუსტებული ფართობი: 184.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.018.030.

ბ) ნაგებობა/შენობა-ნაგებობა: მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობა.

გ) **ინდივიდუალური ხელშეკრულება:** მოაღნაგესა და თითოეულ თანამესაკუთრესთან/მესაკუთრესთან დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულება, რომელიც განსაზღვრავს მოაღნაგის მიერ მესაკუთრის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულებების შინაარსსა და მოცულობას.

მუხლი 3. მიწის ნაკვეთის აღნაგობის უფლებით დატვირთვის შესახებ

1. მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მოაღნაგის სასარგებლოდ დაიტვირთა აღნაგობის უფლებით, რომლის შესაბამისად მოაღნაგეს აქვს უფლება და, ამასთანავე, ვალდებულია, მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა და ამ შენობა-ნაგებობის ნაწილი (ინდივიდუალიზებული ფართები) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და დადგენილი პირობებით გადასცეს მესაკუთრეებს (იხ. ამ მუხლის ბოლო პუნქტი და წინამდებარე ხელშეკრულების მე-15 მუხლი).

2. აღნაგობის უფლებით დაიტვირთა მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა № 29, დაზუსტებული ფართობი: 184.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.018.030.

3. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე (მათ შორის, მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა

საკადასტრო კოდებია: №01.13.04.018.019, №01.13.04.018.018, №01.13.04.018.027, №01.13.04.018.010) (შემდგომში ყველა მიწის ნაკვეთი მოხსენიებული როგორც „გაერთიანებული მიწის ნაკვეთი"). მხარეები თანხმდებიან, რომ შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებულ ფართებად დაყოფამდე (ე.წ. „განშლამდე") უზრუნველყოფენ მიწის ნაკვეთების (მითითებული ამ მუხლის მე-2 პუნქტში) გაერთიანებას ერთ მიწის ნაკვეთად. მიწის ნაკვეთების გაერთიანების ხარჯებს გადაიხდის მოაღნაგე, ხოლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, შეასრულოს ყველა მოქმედება, რაც ევალება მესაკუთრეებს მიწის ნაკვეთების გასაერთიანებლად.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, სასამართლო წესით მოითხოვოს მიწის ნაკვეთების გაერთიანება, აგრეთვე ბრალეული პირისაგან (მიწის ნაკვეთის იმ მესაკუთრისაგან, ვინც უარი თქვა მიწის ნაკვეთის გაერთიანებაზე) მოითხოვოს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურება, მათ შორის, წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯის (სანოტარო მომსახურების ხარჯები, შენობა-ნაგებობის პროექტირების ხარჯები, მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ხარჯები და სხვა დადასტურებული ხარჯები) ანაზღაურება ბრალეული მესაკუთრისაგან.

5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, „აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად." შესაბამისად, აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობა იქნება მოაღნაგის საკუთრება, ხოლო მიწის ნაკვეთი რჩება მესაკუთრეების საკუთრებაში ამ მუხლის მომდევნო პუნქტით დადგენილი პირობების შესრულებამდე.

6. მიწის ნაკვეთი/მიწის ნაკვეთის ნაწილი მოაღნაგისა და შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების მესაკუთრეთა თანასაკუთრება გახდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესრულების შემდეგ.

7. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილი მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადაეცემა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით.

8. მოაღნაგეს უფლება არა აქვს, მესაკუთრეებთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი. დემონტაჟის მომენტიდან მიწის ნაკეთზე წარმოიშობა მესაკუთრეების თანასაკუთრება თანაბარი უფლებით.

მუხლი 4. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. მესაკუთრეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთზე მათ აქვთ თანასაკუთრების უფლება, კერძოდ:

ა) მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებიდან _ №1 (ლიტ. „ა" და ლიტ. „ა'"), №2 და №3 მესაკუთრეებს ეკუთვნით შემდეგი ნაწილები:

ა.ა) ნახიბროლა პაპაშვილს: შენობა №1-ში: ლიტ. „ა' " და ნაგებობა №2

ა.ბ) ნელი კირვალიძეს: შენობა №1-ში: ლიტ. „ა"-დან საერთო ფართი 30.00 კვ. მ.

ბ) მიწის ნაკვეთი მესაკუთრეებს ეკუთვნით თანასაკუთრების უფლებით.

2. ამ მუხლის წინა უნქტში მითითებული ფაქტები დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №882015347034 - 23/06/2015 10:50:11, მომზადების თარიღი: 23/06/2015 15:46:33, მიწის (უძრავი ქონების)

საკადასტრო კოდი №01.13.04.018.030 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 04.08.2010წ.).

2. მესაკუთრეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა:

ა) მიწის ნაკვეთი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, იგი გაცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს თითოეული მესაკუთრის/თანამესაკუთრის უფლებებსა და მის სამართლებრივ მდგომარეობას.

გ) მიწის ნაკვეთი არ არის დატვირთული იპოთეკით.

დ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტის მომზადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთს არ ადევს ყადაღა, და არ არის დატვირთული კერძო სუბიექტების ვალდებულებებით. არ არის დადგენილი აკრძალვა/შეზღუდვა მიწის ნაკვეთის/მასში თითოეული მესაკუთრის კუთვნილი წილის მიმართ.

3. მესაკუთრეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის შეცვლილი მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში.

4. მიწის ნაკვეთის/მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება შესაბამისი ფართის მესაკუთრეს, ხოლო მოაღნაგეს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გაწეული ხარჯების სრულად ანაზღაურება. ამასთანავე, უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მხარეები (მოაღნაგე და შესაბამისი ფართის/მიწაში წილის მესაკუთრე) შეიძლება შეთანხმდნენ საკითხის მოწესრიგების სხვა წესზე (მაგ. შესაბამისი/უფლებრივი ნაკლის მქონე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ხარჯზე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორება და სხვა...).

მუხლი 5. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მესაკუთრეებმა დაადასტურეს, რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა: მათ მოაღნაგეს კეთილსინდისიერად სრულად გააცნეს მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.

2. მესაკუთრეებმა განაცხადეს, რომ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალეს მოაღნაგეს და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის მიწის ნაკვეთის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას.

3. მოაღნაგე ვალდებულია, მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური შესწავლა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლო მიზნით გამოსადეგობა დაადგინოს მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის დაწყებამდე. შესაბამისად, ამ შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი არ დაიშვება მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური შესწავლის გარეშე.

4. იმ შემთხვევაში, თუ გეოლოგიური კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე _ აღნაგობით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე არსებული გრუნტის მდგომარეობა იწვევს სამშენებლო ღირებულების მნიშვნელოვან ზრდას, ან შეუძლებელს ხდის მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის აშენებას, მოაღნაგეს უფლება აქვს, უარი თქვას წინამდებარე ხელშეკრულებაზე და შეწყვიტოს იგი, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან (არ გადასინჯავენ წინამდებარე ხელშეკრულებით მესაკუთრეების მიმართ მოაღნაგის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების მოცულობას). ამ საფუძვლით

წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოაღნაგეს არ აუნაზღაურდება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე და მის ფარგლებში გაწეული ხარჯები.

5. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შემდეგ არ დაიშვება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა მოაღნაგის მიერ.

მუხლი 6. მიწის ნაკვეთზე დაშვების შესახებ

1. თითოეული მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგე დაუშვას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყების _ სამშენებლო მოედნის მოწყობის მიზნით. დაშვება უნდა მოხდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ _ მოაღნაგის მოთხოვნიდან **30 (ოცდაათი) კალენდარულ დღეში,** თუ ამ მომენტისათვის მოაღნაგეს თითოეული მესაკუთრის მიმართ შესრულებული ექნება ის ვალდებულებები, რომლებიც დადგენილია წინამდებარე ხელშეკრულებით და რომელთა შესრულების ვადაც დამდგარი იქნება იმ მომენტისათვის. წინააღმდეგ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე დაშვება გადაიწევს მოაღნაგის მიერ ამ ვალდებულების შესრულებამდე.

2. მიწის ნაკვეთზე დაშვების მომენტისათვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან (ფართებთან) დაკავშირებული დავალიანება (მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ფართების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ელექტროენერგიის, გაზის, წყლის, დასუფთავების ხარჯების დავალიანება) მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით. შესაბამისი ფართის მესაკუთრეს ეკისრება პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისათვის.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების ბრალეული დარღვევის შემთხვევაში ბრალეულ მესაკუთრეს ეკისრება მოაღნაგისა და სხვა მესაკუთრეებისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება.

4. თითოეულ მესაკუთრეს უფლება არა აქვს, ხელი შეუშალოს მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის აღმართვას (მშენებლობას), თუ მოაღნაგე სრულად იცავს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

5. მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისას არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი დაიშვება დემონტაჟის ნებართვის საფუძველზე. დემონტაჟს უზრუნველყოფს მოაღნაგე თავისი ხარჯებით. დემონტაჟის შედეგად მიღებული სამშენებლო მასალები შესაბამისი ფართის მესაკუთრის არჩევით გადაეცემა ამ ფართის მესაკუთრეს, ხოლო დემონტაჟის პროცესში მიღებული სხვა სამშენებლო მასალებს განკარგავს მოაღნაგე და მასთან დაკავშირებით მესაკუთრეს რაიმე პრეტენზია არა ექნება.

6. მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისას არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შემდეგ მიწის ნაკვეთი მესაკუთრეების დამატებითი შეთანხმების/თანხმობის გარეშე აღირიცხება ორივე მესაკუთრის თანასაკუთრებაში თანაბარი უფლებებით.

მუხლი 7. შენობა-ნაგებობის პროექტისა და შენობა-ნაგებობის ხარისხის შესახებ

1. მოაღნაგე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადაში მოამზადოს გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე ასამენებელი შენობა-ნაგებობის პროექტი, უზრუნველყოს მისი შეთანხმება კანონმდებლობით დადგენილი წესით და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა.

2. პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ყველა ხარჯს იხდის მოაღნაგე. საპროექტო სამუშაოების შესრულებისა და სამშენებლო ნებართვის მოპოვება არ საჭიროებს თითოეული მესაკუთრისაგან დამატებითი თანხმობის გაცემას _

საპროექტო სამუშაოები შესრულდება და სამშენებლო ნებართვა მოიპოვება წინამდებარე ხელშეკრულებაში გაცხადებული თანხმობის საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება/მოიშლება/გაუქმდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საფუძვლებით და მესაკუთრეებს გადაეცემა შენობა-ნაგებობის საპროექტო დოკუმენტები, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ საპროექტო დოკუმენტებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

3. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ ნებისმიერ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა/გაუქმება. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ მოაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგისაგან წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება.

4. შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება იმ შემთხვევაში საჭიროებს მესაკუთრეების თანხმობას, თუ კორექტირება უშუალოდ შეეხება მესაკუთრისათვის გადასაცემ ფართებს (სართულზე განთავსებას/ორიენტაციას, ფართების კონფიგურაციას, ფანჯრების განთავსებას და სხვა მსგავს მახასიათებლებს). სხვა შემთხვევაში მესაკუთრეების თანხმობა არ არის საჭირო.

5. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს იმ მასალებით, რაც გათვალისწინებული იქნება სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით. მოაღნაგე ვალდებულია, დაიცვას სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი ყველა ნორმა; შენობა-ნაგებობის ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს ნორმატიული აქტებით დადგენილ სტანდარტებს, ხოლო თუ ნორმატიული აქტებით არ არის დადგენილი ამგვარი სტანდარტი, ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს სამშენებლო საქმიანობაში დამკვიდრებულ კარგი ხარისხის სტანდარტებს.

6. თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მშენებლობის პროცესში მოითხოვოს თავისი ხარჯით სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი სამშენებლო მასალების ხარისხისა და მშენებლობის ხარისხის შემოწმება, შესაბამისი სერთიფიკატებისა და ექსპერტიზის დასკვნების გაცნობა, სამშენებლო ობიექტის დათვალიერება.

მუხლი 8. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული მშენებარე შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვადის შესახებ

1. თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან, შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია მშენებარე ფართებად (ე. წ. „განშლა") არ დაიშვება შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის აშენებამდე. მოაღნაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის დასრულებიდან 30 (ოცდაათ) კალენდარულ დღეში უზრუნველყოს ე.წ. „განშლა" _ შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია. ამავე დროს ასევე უნდა დარეგისტრირდეს მესაკუთრისათვის ფართების გადაცემის ვალდებულებაც. რეგისტრაციის ხარჯს იხდის მოაღნაგე. ნულოვანი სართულის აშენების ფაქტი უნდა დადასტურდეს მესაკუთრეების მიერ მათთვის მოაღნაგის შესაბამისი შეტყობინებიდან ხუთ კალენდარულ დღეში. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მოაღნაგე უფლებამოსილია, შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის აშენების ფაქტი დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, რომელიც შედგება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სააღსრულებო ორგანოს მიერ და რომლის საფუძველზეც მოაღნაგე უფლებამოსილია, უზრუნველყოს ე.წ. „განშლა" _ შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, ბრალეულ მესაკუთრეს/მესაკუთრეებს დააკისროს ფაქტის

კონსტატაციის აქტის შედგენის ხარჯების ანაზღაურება, აგრეთვე საურავი ფაქტის დადასტურების ვალდებულების წარმოშობიდან ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენამდე პერიოდისათვის, კერძოდ, მოაღნაგეს უფლება აქვს, თითოეულ ბრალეულ მესაკუთრეს ამ პერიოდის ყოველი დღისათვის დააკისროს 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით) გადახდა. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების (შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვალდებულების) შეუსრულებლობის შემთხვევაში თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს 60 (სამოც) კალენდარულ დღეს, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა. ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეებს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გადაეცემათ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაცია, არსებული შენობა-ნაგებობა იმ სახით, რა სახითაც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის მომენტისათვის; ამასთანავე, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის გადახდილი თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება.

მუხლი 9. აღნაგობის უფლების უსასყიდლობის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე პერიოდისათვის აღნაგობის უფლება იქნება უსასყიდლო: მოაღნაგე მესაკუთრეს არ გადაუხდის აღნაგობის ფასს.

მუხლი 10. აღნაგობის უფლების ვადის შესახებ

1. აღნაგობის უფლება დადგინდა **ორი ათას ჩვიდმეტი წლის პირველ დეკემბრამდე.**

2. აღნაგობის უფლება ვადაზე ადრე შეწყდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

მუხლი 11. შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის აკრძალვის შესახებ

1. მოაღნაგეს არა აქვს უფლება, მესაკუთრეებთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი.

მუხლი 12. ვალდებულებათა შესრულების ვადების შესახებ

1. მოაღნაგე ვალდებულია:

ა) 2016 წლის პირველ აპრილამდე მიიღოს მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა. იმ შემთხვევაში, თუ ქ. თბილისის მერიის შესაბამისი სამსახური დაადგენს ხარვეზს და მოითხოვს მის აღმოფხვრას, მოაღნაგეს ხარვეზის აღმოსაფხვრელად დამატებით მიეცემა 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღე.

ბ) შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართული ააშენოს 2016 წლის პირველ სექტემბრამდე.

გ) შენობა-ნაგებობის ორი მიწისზედა სართული ააშენოს 2016 წლის პირველ ნოემბრამდე.

დ) შენობა-ნაგებობის ხუთი მიწისზედა სართული ააშენოს 2017 წლის პირველ თებერვლამდე.

ე) შენობა-ნაგებობის ყველა სართულის რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის (კარკასის) აშენება და შენობა-ნაგებობის გადახურვა პროექტის შესაბამისად დაასრულოს 2017 წლის პირველ დეკემბრამდე.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის რომელიმე ქვეპუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია მოაღნაგის ბრალეული მოქმედებით/უმოქმედობით, წინამდებარე ხელშეკრულების მონაწილე თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს ვალდებულების დარღვევისათვის საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს 60 (სამოც) კალენდარულ დღეს, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა. ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეებს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გადაეცემათ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაცია, არსებული შენობა-ნაგებობა იმ სახით, რა სახითაც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის მომენტისათვის; ამასთანავე, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის გადახდილი თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება. ამ საფუძვლით შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებისათვის გადაცემის შემთხვევაში მესაკუთრეებს არ გადაეცემა მოაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ. ამასთანავე, მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემდეგ ამ პუნქტით დადგენილი უფლებების რეალიზაცია დაიშვება იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების მოშლას და ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაციისა და მშენებარე შენობა-ნაგებობის არსებული სახით გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებისათვის გადაცემას მოითხოვს გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ყველა მესაკუთრე, გარდა თვით მოაღნაგე-დეველოპერისა. თუ რომელიმე თანამესაკუთრე უარს აცხადებს ამ უფლების გამოყენებაზე, სხვა გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ნებისმიერ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მისაღები ფართის/ფართების საწაცვლოდ მოაღნაგისაგან მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მოთხოვნიდან 30 კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობამდე მიყვანილი ფართები თითოეულ მესაკუთრეს ფაქტობრივ მფლობელობაში უნდა გადაეცეს 2018 წლის პირველ მაისამდე. ამ ვადის გადაცილების შემთხვევაში მოაღნაგე ვალდებულია,

თითოეული მესაკუთრის მოთხოვნის შემთხვევაში შესაბამის/თითოეულ მესაკუთრეს გადაუხადოს საურავი _ ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში.

4. მოაღნაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ნაგებობის აღმართვა (აშენება) და საპროექტო მდგომარეობამდე მიყვანა 2018 წლის პირველ მაისამდე და ამავე ვადაში წარადგინოს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მისაღებად საჭირო დოკუმენტები; შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესი უნდა დასრულდეს 2018 წლის პირველ ნოემბრამდე.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს ვალდებულების დარღვევისათვის საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. ექსპლუატაციაში მიღების ვადის გადაცილების შემთხვევაში მოაღნაგეს არ ეკისრება რაიმე პასუხისმგებლობა, თუ ვადის დარღვევა გამოწვეული არ არის მოაღნაგესთან დაკავშირებული მიზეზით (ფორს-მაჟორული გარემოებები და გარემოებები, რომლებიც არ მიეკუთვნება ფორს-მაჟორულს). თუ ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვადის გადაცილება მიაღწევს 120 კალენდარულ დღეს, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი და იძულებითი აღსრულების საფუძველზე მიღებული თანხით უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების მიყვანა შეთანხმებულ მდგომარეობამდე.

6. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი თითოეული ვადის ათვლა და, შესაბამისად, ვალდებულების შესრულების ვადა გადაიწევს იმდენი დღით, რამდენი დღითაც რომელიმე მესაკუთრე დააყოვნებს მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის დაშვებას, ან ვალდებულების შესრულების დაყოვნება გამოწვეული იქნება რომელიმე მესაკუთრის მოქმედებით/უმოქმედობით.

მუხლი 13. აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეწყვეტის შესახებ

1. აღნაგობის უფლება წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლების რეგისტრაციით და შეწყდება საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლების შესახებ არსებული ჩანაწერის ამოშლით.

2. არ დაიშვება აღნაგობის უფლების ავტომატურად ამოშლა აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის საფუძველზე; აღნაგობის უფლების ამოშლა დაიშვება საჯარო რეესტრისათვის წარდგენილი ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტის საფუძველზე:

ა) მხარეთა სანოტარო წესით დამოწმებული შეთანხმება აღნაგობის შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც განისაზღვრება აღნაგობის უფლების შეწყვეტის პირობები (მათ შორის, პირობები, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობების დასრულებას წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების დაცვით).

ბ) სასამართლოს გადაწყვეტილება (მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში).

3. ყოველგვარი გაუგებრობისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები მკაფიოდ აცხადებენ, რომ ამ მუხლის წინა პუნქტების საფუძველზე წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეს არ გადაეცემა მოაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ.

მუხლი 14. აღნაგობის უფლებასთან და აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ ფართებთან დაკავშირებული გარიგებების დადების წესის შესახებ

1. აღნაგობის უფლების ერთიანად, ან ნაწილობრივ გასხვისება არ დაიშვება ყველა მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე. შესაბამისად, აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე პერიოდში ასევე არ დაიშვება აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული მოაღნაგის კუთვნილი ფართების გასხვისება ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე (ვინაიდან ეს მიიჩნევა აღნაგობის უფლების ნაწილობრივ გასხვისებად). ეს შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში და იგი გაუქმდება აღნაგობის უფლების გაუქმებასთან ერთად.

2. აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ იმ ფართებთან დაკავშირებით, რომლებიც ეკუთვნის მოაღნაგეს, მოაღნაგემ შეიძლება დადოს მხოლოდ წინარე ხელშეკრულებები (გასხვისების, გაცვლის, იპოთეკისა და სხვა), თუკი ფართი, რომელსაც ეხება ხელშეკრულება, უკვე მიყვანილია კარკასულ მდგომარეობამდე (აშენებულია სვეტები/საყრდენი კედლები, იატაკი და ჭერი) და ამ ფაქტს სანოტარო წესით დამოწმებული ხელმოწერებით ადასტურებს მიწის ნაკვეთის/გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ყველა მესაკუთრე. თუ რომელიმე მესაკუთრე უსაფუძვლოდ უარს აცხადებს ამ ფაქტის დადასტურებაზე, მოაღნაგე უფლებამოსილია, კარკასულ მდგომარეობამდე რომელიმე სართულის მიყვანის ფაქტი დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, რომელიც შედგება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სააღსრულებო ორგანოს მიერ და რომლის საფუძველზეც მოაღნაგე უფლებამოსილია, დადოს წინარე ხელშეკრულება კარკასულ მდგომარეობამდე მიყვანილ ფართთან დაკავშირებით. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, ბრალეულ მესაკუთრეს/მესაკუთრეებს დააკისროს ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენის ხარჯების ანაზღაურება და წინარე ხელშეკრულების დაყოვნებით გამოწვეული ზიანის/ზარალის ანაზღაურება.

3. ამ მუხლის მეორე პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში და იგი გაუქმდება აღნაგობის უფლების გაუქმებასთან ერთად (იხ. ამ მუხლის წინა პუნქტი).

4. მოაღნაგეს ეკრძალება რაიმე გარიგების დადება იმ ფართებთან დაკავშირებით, რომლებიც განკუთვნილია მესაკუთრეებისათვის. ეს შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში.

5. მხარეები აცხადებენ, რომ ამ მუხლის მეორე პუნქტით დადგენილი უფლება არ ვრცელდება მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების მიმართ. ყველა შემთხვევაში მესაკუთრეების მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ვალდებულების შესრულებაზე სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება მოაღნაგეს.

მუხლი 15. მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის ვალდებულების შესახებ

1. მხარეები ვალდებულნი არიან, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-16 მუხლით დადგენილ ვადაში დადონ ხელშეკრულება/ხელშეკრულებები, რომლითაც მესაკუთრეები მიწის ნაკვეთში თავიანთ წილს (გარდა იმ ნაწილისა, რომელიც მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ეკუთვნის ამ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართში მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართის პროპორციულად) საკუთრებაში გადასცემენ მოაღნაგეს, ხოლო მოაღნაგე ამ მიწის სანაცვლოდ თითოეულ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცემს ფართებსა და/ან ფულად თანხას, რომელთა ოდენობა/მოცულობა, აგრეთვე ფართის მახასიათებლები (მდგომარეობა)

განისაზღვრება თითოეულ მესაკუთრესა და მოაღნაგეს შორის დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების სრულად შესრულების შედეგად წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობა შეწყდება. საჯარო რეესტრში ჩანაწერი აღნაგობის შესახებ ამოიშლება შესაბამისი დოკუმენტის/დოკუმენტების წარდგენის საფუძველზე. ამ დოკუმენტის წარდგენისა და აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრიდან ამოშლის უფლება აქვს ნებისმიერ მხარეს (მესაკუთრეს და/ან მოაღნაგეს).

3. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი ნორმები მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის შესახებ არის უმრავი ნივთების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების ნორმები. შესაბამისად, მხარეები ვალდებულნი არიან, დაიცვან ეს ნორმები.

4. ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული წინარე ინდივიდუალური ხელშეკრულება თითოეულ მესაკუთრესა და მოაღნაგეს შორის ცალ-ცალკე უნდა დაიდოს წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისთანავე. ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეულ მონაწილე სუბიექტს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების დაუყოვნებლივ მოშლა.

მუხლი 16. ფართებისა და მიწის ნაკვეთში წილების გადაცემის ვადების შესახებ

1. მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი ფართები შესაბამის მესაკუთრეს შეუზღუდავ საკუთრებაში უნდა გადაეცეს შენობა-ნაგებობის კარკასის (რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის) **ხუთი სართულის სრულად დასრულებიდან (მეექვსე სართულის იატაკის დასხმიდან)** ათ კალენდარულ დღეში. ამასთანავე, ყოველგვარი ორაზროვნებისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები აცხადებენ, რომ ფართების მესაკუთრეების შეუზღუდავ საკუთრებად აღრიცხვა არ ნიშნავს მოაღნაგის მიერ ამ ფართთან დაკავშირებული ყველა ვალდებულების შესრულებას, ვინაიდან მოაღნაგეს ფართის გადაცემის მომენტისათვის შეუსრულებელი ექნება ვალდებულებათა ნაწილი, კერძოდ, მოაღნაგეს შეუსრულებელი ექნება მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართების ინდივიდუალურ ხელშეკრულებებით დადგენილ მდგომარეობამდე მიყვანისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების ვალდებულება.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მოაღნაგეს შეუზღუდავ საკუთრებაში გადასცეს თავიანთი წილები მიწის ნაკვეთში (გარდა იმ ნაწილისა, რომელიც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ეკუთვნის ამ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართში მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართის პროპორციულად), რომელიც გახდება შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების მესაკუთრეების თანასაკუთრება. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულებისას. შესაბამისად, მხარეები დადებენ აღნაგობის უფლების (და არა წინამდებარე ხელშეკრულების) გაუქმების, მიწის ნაკვეთში მესაკუთრეების წილების მოაღნაგისათვის გადაცემისა და მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის ფართების გადაცემის ხელშეკრულებებს. ამასთანავე, გაუქმდება აღნაგობის უფლება და არა მოლიანად წინამდებარე ხელშეკრულება; შესაბამისად, ძალაში დარჩება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ნორმა, რომელიც ეხება მოაღნაგის შესასრულებელ (იმ მომენტისათვის შეუსრულებელ) ვალდებულებებს.

3. თუ რომელიმე მესაკუთრე უსაფუძვლოდ იტყვის უარს ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულებაზე, ან მითითებული ვალდებულება ვერ შესრულდება მიწის ნაკვეთზე ყადაღის, ან სხვა ვალდებულებების (მესამე პირების

იპოთეკა და სხვა) არსებობის გამო და ამით ზიანს მიადგება მოაღნაგეს და/ან სხვა მესაკუთრეებს, მოაღნაგეს უფლება აქვს, ამ მესაკუთრეს დააკისროს საურავი 50.00 (ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. საურავი გადახდილი უნდა იქნას ყოველი თვის დასრულებიდან სამ კალენდარულ დღეში. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს/სხვა მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, ვალდებულებების შესრულება მოითხოვოს სასამართლო წესით და მოპასუხეს დააკისროს ყველა ხარჯის ანაზღაურება.

4. იმ შემთხვევაში, თუ გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულება არ დაიდება მოაღნაგესთან დაკავშირებული მიზეზების გამო, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს:

ა) სასამართლო წესით მოითხოვოს ფართების გადაცემა და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლო ფართების საბაზრო ღირებულების 10.00%, აგრეთვე სასამართლოს ყველა ხარჯის ანაზღაურება, ან

ბ) კუთვნილი ფართების გადაცემის ნაცვლად მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს ხელშეკრულების დადების ვადის ამოწურვიდან ოცდაათ კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

5. ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული მოთხოვნების ნებაყოფილობით დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი.

მუხლი 17. გასაცვლელი უძრავი ნივთების ღირებულების შესახებ

1. გასაცვლელი ნივთების (მიწის ნაკვეთი, ფართები) ღირებულება დადგინდება საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით განსაზღვრულ დროს და წესით. ამასთანავე, მიუხედავად ამ ღირებულებებათა შორის სხვაობისა, რომელიმე მხარე მეორე მხარეს არ გადაუხდის რაიმე ფულად და/ან ნატურალურ კომპენსაციას, რომელიც პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებითა და ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით.

მუხლი 18. ფართებისა და მიწის ნაკვეთის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთი, ხოლო მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ფართები. მიწის ნაკვეთისა და ფართების მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა მიწის ნაკვეთთან და ფართებთან დაკავშირებით, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკითა და/ან სხვა ვალდებულებებით მესამე პირების ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად.

2. მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეებს დადგენილ ვადაში გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ფართები. მან მესაკუთრეს კეთილსინდისიერად სრულად უნდა გააცნოს ფართების მდგომარეობა. ფართები ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუ იგი

მიყვანილი იქნება იმ მდგომარეობამდე, რაც დადგენილი იქნება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით. დეფექტის აღმოჩენის შემთხვევაში მოაღნაგე ვალდებულია, თავისი ხარჯით გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას ნაკლი. მესაკუთრე უფლებამოსილია, გონივრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში ამ ფართების შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანა უზრუნველყოს იძულებითი აღსრულების შედეგად მიღებული თანხით.

მუხლი 19. ფართებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ

1. ფართებზე თითოეული მესაკუთრის საკუთრების უფლება წარმოიშობა გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულებების საფუძველზე ფართების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამასთანავე, რეგისტრაციას თავისი ხარჯით უზრუნველყოფს მოაღნაგე.

მუხლი 20. მიწის ნაკვეთისა და აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვის შესახებ

1. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არა აქვს უფლება, მიწის ნაკვეთი დატვირთოს იპოთეკით, ან სხვა ვალდებულებით მოაღნაგის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე.

2. მოაღნაგეს უფლება აქვს, აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე ის ფართები, რომლებიც არ არის განკუთვნილი მესაკუთრეებისათვის, მართოს და განკარგოს მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-14 მუხლით დადგენილ ფარგლებში.

3. აღნაგობის უფლების მესამე პირების სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვა საჭიროებს მესაკუთრეების სანოტარო წესით დამოწმებულ თანხმობას.

4. საჯარო რეესტრში ჩაიწერება ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვები, აგრეთვე ის გარემოება, რომ მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მოაღნაგეს მიწის ნაკვეთი გაუცვალონ ფართებში.

მუხლი 21. მესაკუთრეების უფლებების უზრუნველყოფის შესახებ

1. თუ რომელიმე მესაკუთრე მოითხოვს თავისი მოთხოვნების უზრუნველყოფას, მოაღნაგე ვალდებულია, ამ მესაკუთრის მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად პირველი რიგის იპოთეკით დატვირთოს აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობის მშენებარე ფართები, კერძოდ, მესაკუთრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მისაღები ფართი და მესაკუთრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მისაღები ფართის არაუმეტეს 100.00%-ისა იმ პირობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მშენებარე შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალურ ფართებად რეგისტრაციის შემდეგ _ მოთხოვნიდან სამ კალენდარულ დღეში.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ფარგლებში დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული უნდა იყოს იძულებითი აღსრულება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, მისაღები ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოაღნაგისაგან მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების აწაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების

ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მოთხოვნიდან 30 კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

4. მესაკუთრეებისათვის ცნობილია, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟიდან ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი იპოთეკის ხელშეკრულების დადებამდე და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე პერიოდში მათი მოთხოვნები არ იქნება რაიმეთი უზრუნველყოფილი/გარანტირებული.

მუხლი 22. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აღსრულების შესახებ

1. ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე - რომელიმე მხარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინების ვადადამდგარი მოთხოვნის, ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ მოთხოვნის შესრულება მოხდება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

აღსრულება მიექცევა მოვალის მთელ/ნებისმიერ ქონებაზე. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაკმაყოფილებას ექვემდებარება კრედიტორის ყველა ფულადი მოთხოვნა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე (მათ შორის, სააღსრულებო ფურცლის გაცემისა და აღსრულების ყველა ხარჯი, საარბიტრაჟო/სასამართლო ხარჯები...)

2. მხარეები ადასტურებენ, რომ მათ ნოტარიუსისაგან მიიღეს ჯეროვანი განმარტება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის სამართლებრივი ინსტიტუტის (მისი არსისა და ძირითადი პრინციპების) შესახებ და მათთვის ცნობილია ის ფაქტი, რომ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი შეცვლის სასამართლოს სააღსრულებო ფურცელს; შესაბამისად, უფლებამოსილ მხარეს უფლება ექნება, სასამართლოსადმი მიმართვისა და სასამართლო საქმისწარმოების გარეშე მიმართოს ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით, მიიღოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი და მეორე მხარის მიმართ მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ამასთანავე, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გარეშე.

3. ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს უფლებამოსილი პირის წერილობითი განცხადების საფუძველზე. განცხადებას უნდა დაერთოს სანოტარო დოკუმენტი, რომლის საფუძველზედაც განმცხადებელი ითხოვს სააღსრულებო ფურცლის გაცემას. განცხადება სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესახებ უნდა შეიცავდეს:

ა) ნოტარიუსის ვინაობას, რომელსაც ის მიმართავს განცხადებით;

ბ) მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების ვინაობას/სახელწოდებებს;

გ) მონაცემებს შეუსრულებელი ძირითადი და დამატებითი ვალდებულებების მოცულობის შესახებ;

დ) მითითებას იმის შესახებ, რომ შეუსრულებელი მოთხოვნა, რომლის აღსასრულებლადაც უნდა გაიცეს სააღსრულებო ფურცელი, არ არის დამოკიდებული განმცხადებლის მიერ რაიმე საპასუხო (სანაცვლო) ვალდებულების შესრულებაზე, ან რომ

მან ასეთი ვალდებულება უკვე შეასრულა;

ე) განმცხადებლის ხელმოწერას.

მუხლი 23. აღნაგობის შეწყვეტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემთხვევაში მალმოსილებას ინარჩუნებს წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ის მუხლი, რომელიც აწესრიგებს სხვა საკითხებს.

მუხლი 24. დასკვნითი დებულებების შესახებ

1. წინამდებარე აქტით დადგენილი ყველა უფლება და ვალდებულება უცვლელად გადადის მხარეთა უფლებამონაცვლეებზე.

2. თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი საერთო ნორმების საფუძველზე.

3. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი დავა გადაწყდება სასამართლო წესით. ამასთანავე, მხარეები თანხმდებიან, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ მიექცევა აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით.

4. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალთა ზეგავლენის გამო. წინამდებარე ხელშეკრულებისათვის დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშობა მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების გაკონტროლება აღემატება მხარეთა შესაძლებლობებს და რომელიც შეუძლებელს ხდის რომელიმე მხარის მიერ თავისი ვალდებულებების შესრულებას. დაუძლეველი ძალა, მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური უბედურებებით, საომარი მოქმედებებით, სამოქალაქო არეულობით/ომით, ხელისუფლების ორგანოების (საჯარო სამართლის იურიდიული პირების) მოქმედებებით/უმოქმედობით, რაც ხელს უშლის ვალდებულ მხარეს ვალდებულების შესრულებაში. ასეთი გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით. თუ ეს გარემოებები გრძელდება მხარეებისათვის მიუღებელი პერიოდით, ისინი უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოშალონ წინამდებარე ხელშეკრულება. მოშლის პირობებზე მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან.

5. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ნორმები მოქმედებს აგრეთვე იმ შემთხვევაში, მესამე პირების სარჩელის გამო შეჩერდება შენობა-ნაგებობის აღმართვის პროცესის დაწყება, ან მიმდინარეობა გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მესამე პირების სარჩელების საფუძველია მოაღნაგის ბრალეული ქმედებები (სამშენებლო ნორმების დარღვევა, პროექტის დარღვევა და სხვა).

6. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის, პუნქტის ან/და ქვეპუნქტის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების სხვა მუხლების, პუნქტების ან/და ქვეპუნქტების ბათილობას; ამასთან, ბათილი დებულების ნაცვლად გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზანი.

7. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა/ნებისმიერი სახის საურავისა თუ პირგასამტეხლოს მეორე მხარისათვის დაკისრება არის შესაბამისი მხარის უფლება და არა ვალდებულება; ამასთან პირგასამტეხლოს ან საურავის გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეს შესაბამისი ვალდებულების შესრულებისგან.

8. საკითხები, რომლებიც არ არის მოწესრიგებული წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მხარეთა მონაწილეობით დადებული სხვა ხელშეკრულებით/აქტებით, მოწესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

9. წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების ხარჯებს, აგრეთვე ყველა ხარჯსა და გადასახადს, რომელიც წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულებისა და იწდივიდუალური ხელშეკრულებების საფუძველზე მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობების სრულად დასრულებამდე (მხარეთა მიერ ვალდებულებათა სრულად შესრულებამდე), იხდის მოიჯარაგე.

10. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა ქართულ ენაზე 6 იდენტურ ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომელთაგან ერთი შეინახება ნოტარიუსის სანოტარო ბიუროში, დანარჩენი გადაეცემა მხარეებს.

11. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს თან ერთვის დანართი შემდეგი დოკუმენტები:

ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №882015347034 - 23/06/2015 10:50:11, მომზადების თარიღი: 23/06/2015 15:46:33, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.13.04.018.030 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 04.08.2010წ.).

ბ) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „გეო ბილდერსი"-ს შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: 315059796, 19/03/2015 12:08:48).

გ) შპს „გეო ბილდერსი"-ს პარტნიორის თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (23.10.2015 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 23.2015 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №151173231).

12. წინამდებარე ხელშეკრულების იმ ეგზემპლარს, რომელიც დარჩება სანოტარო არქივში, თან ერთვის დანართი შემდეგი დოკუმენტები:

შპს „გეო ბილდერსი"-ს წესდება (დამოწმებული 18.03.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №272);

13. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალმოსილებას იძენს მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე."

სანოტარო მომსახურების ხარჯები (თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების (29.12.2011 წ.) 13, 23, 39 მუხლებისა) (გარიგების გაცხადებული ღირებულება: 92000.00 $ = 220551.00 ლარი):

ა) ნოტარიუსის საზღაური: 603.60 ლარი;

ბ) სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური: 2,0 ლარი;

სულ: 605.60 ლარი.

წინამდებარე ხელშეკრულება მე, ნოტარიუსმა, წავუკითხე მხარეებს. მხარეებმა წაიკითხეს იგი, მოიწონეს და ჩემი თანდასწრებით ხელი მოაწერეს მას.

ყოველივე ზემოთქმულს ვამოწმებ ჩემი ხელმოწერითა და ბეჭდის დასმით.

I. მესაკუთრე/მესაკუთრეები:

ა) ნაზიბროლა პაპაშვილი

ბ) ნელი კირვალიძე

II. მოაღნაგე:
შპს „გეო ბილდერსი"
(დირექტორი ლევან ცაავა)

ნოტარიუსი ოთარ ზოიძე

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

98870684431115

საქართველო

სანოტარო მოქმედების დასახელება

აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულება და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N151260556

რეგისტრაციის თარიღი

17.11.2015 წ

ნოტარიუსი: ოთარ ზოიძე
მისამართი: მარჯანიშვილის ქ. N21, IV სართული, 0102 ქ. თბილისი, საქართველო
ტელეფონი: 295-44-10

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

საქართველო

სანოტარო აქტი
აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებისა და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების შესახებ

ორი ათას თხუთმეტი წლის ჩვიდმეტ ნოემბერს მე, ოთარ ზოიძეს, ნოტარიუსს ქ. თბილისში, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. №21, მე-4 სართული, მომმართეს შემდეგმა სრულწლოვანმა და ქმედუნარიანმა პირებმა:

1) ბატონმა **ზურაბ ცერცვაძემ** (დაბადებული 26.04.1954 წ. პირადი №01007005692, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა №29),

2) ბატონმა **ვაჟა კრავეიშვილმა** (დაბადებული 30.06.1949 წ. პირადი №01007001194, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა №29),

3) ბატონმა **ლევან ცაავამ** (დაბადებული 26.07.1989 წ. პირადი №62001038422, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ნ. დუმბაძის გამზირი №25, ბინა №59).

მე ვადასტურებ, რომ ზემოთ დასახელებულ პირთა ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მაქვნდა.

ლევან ცაავამ განაცხადა, რომ იგი არის **შპს „გეო ბილდერსი"-ს** (რეგისტრაციის თარიღი: 19/03/2015 წ, საიდენტიფიკაციო № 405092652, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, შმიდტის ქუჩა 12, ბინა 20) დირექტორი და მოქმედებს მისი სახელით.

ზემოთ მითითებულმა პირებმა განაცხადეს, რომ სურთ, დადონ აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულება და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება; მხარეებმა მოითხოვეს შესაბამისი სანოტარო აქტის შედგენა და მისი მიღება ჩემს მიერ.

მე დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, რის შემდეგ მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგზე:

„მუხლი 1. მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) მესაკუთრე/მესაკუთრეები:

ა1) **ზურაბ ცერცვაძე** (დაბადებული 26.04.1954 წ. პირადი №01007005692, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა №29),

ა2) **ვაჟა კრავეიშვილი** (დაბადებული 30.06.1949 წ. პირადი №01007001194, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა №29).

ბ) მოაღნაგე:

შპს „გეო ბილდერსი" (რეგისტრაციის თარიღი: 19/03/2015 წ, საიდენტიფიკაციო №405092652, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, შმიდტის ქუჩა 12, ბინა 20).

2. მეაღნაგეს წარმოადგენს მისი დირექტორი **ლევან ცაავა** (დაბადებული 26.07.1989 წ. პირადი №62001038422, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ნ. დუმბაძის გამზირი №25, ბინა №59) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) ამონაწერი საჯარო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „გეო ბილდერსი"-ს შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B15059796, 19/03/2015 12:08:48).

ბ) შპს „გეო ბილდერსი"-ს წესდება (დამოწმებული 18.03.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №272);

გ) შპს „გეო ბილდერსი"-ს პარტნიორის თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (23.10.2015 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 23.2015 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №151173231).

3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ტერმინი „მესაკუთრე" ნიშნავს ორივე მესაკუთრეს, თუ კონტექსტიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

4. მოაღნაგე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

ა) მას აქვს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მის საფუძველზე დადებული ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულების ცოდნა და უნარი;

ბ) აღებული ვალდებულებების შესასრულებლად იგი მოიპოვებს ყველა საჭირო ნებართვას და თანხმობას, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონმდებლობით.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) მიწის ნაკვეთი: მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იჯარითება აღნაგობის უფლებით და რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა №29, დაზუსტებული ფართობი: 301.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.018.018.

ბ) ნაგებობა/შენობა-ნაგებობა: მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობა.

გ) **ინდივიდუალური ხელშეკრულება:** მოაღნაგესა და თითოეულ თანამესაკუთრესთან/მესაკუთრესთან დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულება, რომელიც განსაზღვრავს მოაღნაგის მიერ მესაკუთრის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულებების შინაარსსა და მოცულობას.

მუხლი 3. მიწის ნაკვეთის აღნაგობის უფლებით დატვირთვის შესახებ

1. მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მოაღნაგის სასარგებლოდ დაიტვირთა აღნაგობის უფლებით, რომლის შესაბამისად მოაღნაგეს აქვს უფლება და, ამასთანავე, ვალდებულია, მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა და ამ შენობა-ნაგებობის ნაწილი (ინდივიდუალიზებული ფართები) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და დადგენილი პირობებით გადასცეს მესაკუთრეებს (იხ. ამ მუხლის ბოლო პუნქტი და წინამდებარე ხელშეკრულების მე-15 მუხლი).

2. აღნაგობის უფლებით დაიტვირთა მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა №29, დაზუსტებული ფართობი: 301.00 კვ. მ., საკადასტრო კოდი: №01.13.04.018.018.

3. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე (მათ შორის, მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა საკადასტრო კოდებია: №01.13.04.018.019, №01.13.04.018.030, №01.13.04.018.027, №01.13.04.018.010) (შემდგომში ყველა მიწის ნაკვეთი მოხსენიებული როგორც „გაერთიანებული მიწის ნაკვეთი"), მხარეები თანხმდებიან, რომ შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებულ ფართებად დაყოფამდე (ე.წ. „გაშლამდე") უზრუნველყოფენ მიწის ნაკვეთების (მითითებული ამ მუხლის მე-2 პუნქტში) გაერთიანებას ერთ მიწის ნაკვეთად. მიწის ნაკვეთების გაერთიანების ხარჯებს გადაიხდის მოაღნაგე, ხოლო მიწის ნაკვეთის

მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, შეასრულოს ყველა მოქმედება, რაც ეკისრება მესაკუთრეებს მიწის ნაკვეთების გასაერთიანებლად.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, სასამართლო წესით მოითხოვოს მიწის ნაკვეთების გაერთიანება, აგრეთვე ბრალეული პირისაგან (მიწის ნაკვეთის იმ მესაკუთრისაგან, ვინც უარი თქვა მიწის ნაკვეთის გაერთიანებაზე) მოითხოვოს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურება, მათ შორის, წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯის (სანოტარო მომსახურების ხარჯები, შენობა-ნაგებობის პროექტირების ხარჯები, მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ხარჯები და სხვა დადასტურებული ხარჯები) ანაზღაურება ბრალეული მესაკუთრისაგან.

5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, „აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად." შესაბამისად, აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობა იქნება მოაღნაგის საკუთრება, ხოლო მიწის ნაკვეთი რჩება მესაკუთრეების საკუთრებაში ამ მუხლის მომდევნო პუნქტით დადგენილი პირობების შესრულებამდე.

6. მიწის ნაკვეთი/მიწის ნაკვეთის ნაწილი მოაღნაგისა და შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების მესაკუთრეთა თანასაკუთრება გახდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესრულების შემდეგ.

7. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილი მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადაეცემა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით.

8. მოაღნაგეს უფლება არა აქვს, მესაკუთრეებთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი. დემონტაჟის მომენტიდან მიწის ნაკვეთზე წარმოიშობა მესაკუთრეების თანასაკუთრება თანაბარი უფლებით.

მუხლი 4. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. მესაკუთრეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე მათ აქვთ თანასაკუთრების უფლება, კერძოდ, თითოეულს ეკუთვნის ½ ნაწილი მიწის ნაკვეთისა (დაზუსტებული ფართობი: 301.00 კვ. მ.) და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებისა, რომელთა საერთო ფართობია 23.76 კვ. მ. (საცხოვრებელი ფართობი: 23.76 კვ. მ.).

2. ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული ფაქტები დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №882015636100 - 06/11/2015 15:12:42, მომზადების თარიღი: 09/11/2015 09:30:39, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.13.04.018.018 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 04.08.2010წ.).

3. მესაკუთრეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა:

ა) მიწის ნაკვეთი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, იგი გაცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს თითოეული მესაკუთრის/თანამესაკუთრის უფლებებსა და მის სამართლებრივ მდგომარეობას.

გ) მიწის ნაკვეთი არ არის დატვირთული იპოთეკით.

დ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტის მომზადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთს არ ადევს ყადაღა, და არ არის დატვირთული კერძო სუბიექტების ვალდებულებებით. არ არის დადგენილი აკრძალვა/შეზღუდვა მიწის ნაკვეთის/მასში თითოეული მესაკუთრის კუთვნილი წილის მიმართ.

4. მესაკუთრეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის შეცვლილი მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში.

5. მიწის ნაკვეთის/მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება შესაბამისი ფართის მესაკუთრეს, ხოლო მოაღნაგეს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გაწეული ხარჯების სრულად ანაზღაურება. ამასთანავე, უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მხარეები (მოაღნაგე და შესაბამისი ფართის/მიწაში წილის მესაკუთრე) შეიძლება შეთანხმდნენ საკითხის მოწესრიგების სხვა წესზე (მაგ. შესაბამისი/უფლებრივი ნაკლის მქონე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ხარჯზე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორება და სხვა...).

მუხლი 5. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მესაკუთრეებმა დაადასტურეს, რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა: მათ მოაღნაგეს კეთილსინდისიერად სრულად გააცნეს მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.

2. მესაკუთრეებმა განაცხადეს, რომ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალეს მოაღნაგეს და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის მიწის ნაკვეთის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას.

3. მოაღნაგე ვალდებულია, მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური შესწავლა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლო მიზნით გამოსადეგობა დაადგინოს მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის დაწყებამდე. შესაბამისად, ამ შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი არ დაიშვება მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური შესწავლის გარეშე.

4. იმ შემთხვევაში, თუ გეოლოგიური კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე _ აღნაგობით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე არსებული გრუნტის მდგომარეობა იწვევს სამშენებლო ღირებულების მნიშვნელოვან ზრდას, ან შეუძლებელს ხდის მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის აშენებას, მოაღნაგეს უფლება აქვს, უარი თქვას წინამდებარე ხელშეკრულებაზე და შეწყვიტოს იგი, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან (არ გადასინჯავენ წინამდებარე ხელშეკრულებით მესაკუთრეების მიმართ მოაღნაგის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების მოცულობას). ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოაღნაგეს არ აუნაზღაურდება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე და მის ფარგლებში გაწეული ხარჯები.

5. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შემდეგ არ დაიშვება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა მოაღნაგის მიერ.

მუხლი 6. მიწის ნაკვეთზე დაშვების შესახებ

1. თითოეული მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგე დაუშვას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყების _ სამშენებლო მოედნის მოწყობის მიზნით. დაშვება უნდა მოხდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ _ მოაღნაგის მოთხოვნიდან **30 (ოცდაათი) კალენდარულ დღეში,** თუ ამ მომენტისათვის მოაღნაგეს თითოეული მესაკუთრის მიმართ

შესრულებული ექნება ის ვალდებულებები, რომლებიც დადგენილია წინამდებარე ხელშეკრულებით და/ან ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით და რომელთა შესრულების ვადაც დამდგარი იქნება იმ მომენტისათვის. წინააღმდეგ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე დაშვება გადაიწევს მოაღნაგის მიერ ამ ვალდებულების შესრულებამდე.

2. მიწის ნაკვეთზე დაშვების მომენტისათვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან (ფართებთან) დაკავშირებული დავალიანება (მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ფართების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ელექტროენერგიის, გაზის, წყლის, დასუფთავების ხარჯების დავალიანება) მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით. შესაბამისი ფართის მესაკუთრეს ეკისრება პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისათვის.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების ბრალეული დარღვევის შემთხვევაში ბრალეულ მესაკუთრეს ეკისრება მოაღნაგისა და სხვა მესაკუთრეებისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება.

4. თითოეულ მესაკუთრეს უფლება არა აქვს, ხელი შეუშალოს მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის აღმართვას (მშენებლობას), თუ მოაღნაგე სრულად იცავს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

5. მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისას არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი დაიშვება დემონტაჟის ნებართვის საფუძველზე. დემონტაჟს უზრუნველყოფს მოაღნაგე თავისი ხარჯებით. დემონტაჟის შედეგად მიღებული სამშენებლო მასალები შესაბამისი ფართის მესაკუთრის არჩევით გადაეცემა ამ ფართის მესაკუთრეს, ხოლო დემონტაჟის პროცესში მიღებული სხვა სამშენებლო მასალებს განკარგავს მოაღნაგე და მასთან დაკავშირებით მესაკუთრეს რაიმე პრეტენზია არა ექნება.

6. მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისას არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შემდეგ მიწის ნაკვეთი მესაკუთრეების დამატებითი შეთანხმების/თანხმობის გარეშე აღირიცხება ორივე მესაკუთრის თანასაკუთრებაში თანაბარი უფლებებით.

მუხლი 7. შენობა-ნაგებობის პროექტისა და შენობა-ნაგებობის ხარისხის შესახებ

1. მოაღნაგე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადაში მოამზადოს გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის პროექტი, უზრუნველყოს მისი შეთანხმება კანონმდებლობით დადგენილი წესით და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა.

2. პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ყველა ხარჯს იხდის მოაღნაგე. საპროექტო სამუშაოების შესრულებისა და სამშენებლო ნებართვის მოპოვება არ საჭიროებს თითოეული მესაკუთრისაგან დამატებითი თანხმობის გაცემას _ საპროექტო სამუშაოები შესრულდება და სამშენებლო ნებართვა მოიპოვება წინამდებარე ხელშეკრულებაში გაცხადებული თანხმობის საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება/მოიშლება/გაუქმდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საფუძვლებით და მესაკუთრეებს გადაეცემა შენობა-ნაგებობის საპროექტო დოკუმენტები, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ საპროექტო დოკუმენტებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

3. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ ნებისმიერ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა/გაუქმება. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ მოაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგისაგან წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება.

4. შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება იმ შემთხვევაში საჭიროებს მესაკუთრეების თანხმობას, თუ კორექტირება უშუალოდ შეეხება მესაკუთრისათვის გადასაცემ ფართებს (სართულზე განთავსებას/ორიენტაციას, ფართების კონფიგურაციას, ფანჯრების განთავსებას და სხვა მსგავს მახასიათებლებს). სხვა შემთხვევაში მესაკუთრეების თანხმობა არ არის საჭირო.

5. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს იმ მასალებით, რაც გათვალისწინებული იქნება სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით. მოაღნაგე ვალდებულია, დაიცვას სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი ყველა ნორმა; შენობა-ნაგებობის ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს ნორმატიული აქტებით დადგენილ სტანდარტებს, ხოლო თუ ნორმატიული აქტებით არ არის დადგენილი ამგვარი სტანდარტი, ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს სამშენებლო საქმიანობაში დამკვიდრებულ კარგი ხარისხის სტანდარტებს.

6. თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მშენებლობის პროცესში მოითხოვოს თავისი ხარჯით სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი სამშენებლო მასალების ხარისხისა და მშენებლობის ხარისხის შემოწმება, შესაბამისი სერთიფიკატებისა და ექსპერტიზის დასკვნების გაცნობა, სამშენებლო ობიექტის დათვალიერება.

მუხლი 8. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული მშენებარე შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვადის შესახებ

1. თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან, შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია მშენებარე ფართებად (ე. წ. „განშლა") არ დაიშვება შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის აშენებამდე. მოაღნაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის დასრულებიდან 30 (ოცდაათ) კალენდარულ დღეში უზრუნველყოს ე.წ. „განშლა" _ შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია. ამავე დროს ასევე უნდა დარეგისტრირდეს მესაკუთრისათვის ფართების გადაცემის ვალდებულებაც. რეგისტრაციის ხარჯს იხდის მოაღნაგე. ნულოვანი სართულის აშენების ფაქტი უნდა დადასტურდეს მესაკუთრეების მიერ მათთვის მოაღნაგის შესაბამისი შეტყობინებიდან ხუთ კალენდარულ დღეში. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მოაღნაგე უფლებამოსილია, შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის აშენების ფაქტი დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, რომელიც შედგება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სააღსრულებო ორგანოს მიერ და რომლის საფუძველზეც მოაღნაგე უფლებამოსილია, უზრუნველყოს ე.წ. „განშლა" _ შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, ბრალეულ მესაკუთრეს/მესაკუთრეებს დააკისროს ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენის ხარჯების ანაზღაურება, აგრეთვე საურავი ფაქტის დადასტურების ვალდებულების წარმოშობიდან ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენამდე პერიოდისათვის, კერძოდ, მოაღნაგეს უფლება აქვს, თითოეულ ბრალეულ მესაკუთრეს ამ პერიოდის ყოველი დღისათვის დააკისროს 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით) გადახდა. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების (შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვალდებულების) შეუსრულებლობის შემთხვევაში თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს 60 (სამოც) კალენდარულ დღეს, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა. ამ საფუძვლით

წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეებს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გადაეცემათ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაცია, არსებული შენობა-ნაგებობა იმ სახით, რა სახითაც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის მომენტისათვის; ამასთანავე, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის გადახდილი თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება.

მუხლი 9. აღნაგობის უფლების უსასყიდლობის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე პერიოდისათვის აღნაგობის უფლება იქნება უსასყიდლო: მოაღნაგე მესაკუთრეს არ გადაუხდის აღნაგობის ფასს.

მუხლი 10. აღნაგობის უფლების ვადის შესახებ

1. აღნაგობის უფლება დადგინდა **ორი ათას ჩვიდმეტი წლის პირველ დეკემბრამდე.**

2. აღნაგობის უფლება ვადაზე ადრე შეწყდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

მუხლი 11. შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის აკრძალვის შესახებ

1. მოაღნაგეს არა აქვს უფლება, მესაკუთრეებთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი.

მუხლი 12. ვალდებულებათა შესრულების ვადების შესახებ

1. მოაღნაგე ვალდებულია:

ა) 2016 წლის პირველ აპრილამდე მიიღოს მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა. იმ შემთხვევაში, თუ ქ. თბილისის მერიის შესაბამისი სამსახური დაადგენს ხარვეზს და მოითხოვს მის აღმოფხვრას, მოაღნაგეს ხარვეზის აღმოსაფხვრელად დამატებით მიეცემა 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღე.

ბ) შენობა-ნაგებობის წულოვანი სართული ააშენოს 2016 წლის პირველ სექტემბრამდე.

გ) შენობა-ნაგებობის ორი მიწისზედა სართული ააშენოს 2016 წლის პირველ ნოემბრამდე.

დ) შენობა-ნაგებობის ხუთი მიწისზედა სართული ააშენოს 2017 წლის პირველ თებერვლამდე.

ე) შენობა-ნაგებობის ყველა სართულის რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის (კარკასის) აშენება და შენობა-ნაგებობის გადახურვა პროექტის შესაბამისად დაასრულოს 2017 წლის პირველ დეკემბრამდე.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის რომელიმე ქვეპუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია მოაღნაგის ბრალეული მოქმედებით/უმოქმედობით, წინამდებარე ხელშეკრულების მონაწილე თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს ვალდებულების დარღვევისათვის საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს

არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს 60 (სამოც) კალენდარულ დღეს, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა. ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეებს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების აწგარიშში გადაეცემათ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაცია, არსებული შენობა-ნაგებობა იმ სახით, რა სახითაც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის მომენტისათვის; ამ შემთხვევაში მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, ხელშეკრულება დადონ სხვა დეველოპერთან იმ პირობებით, რა პირობებზეც შეუთანხმდებიან სხვა დეველოპერს. ამასთანავე, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის გადახდილი თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება. ამ საფუძვლით შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებისათვის გადაცემის შემთხვევაში მესაკუთრეებს არ გადაეცემა მოაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ. ამასთანავე, მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემდეგ ამ პუნქტით დადგენილი უფლებების რეალიზაცია დაიშვება იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების მოშლას და ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაციისა და მშენებარე შენობა-ნაგებობის არსებული სახით გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებისათვის გადაცემას მოითხოვს გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ყველა მესაკუთრე, გარდა თვით მოაღნაგე-დეველოპერისა. თუ რომელიმე თანამესაკუთრე უარს აცხადებს ამ უფლების გამოყენებაზე, სხვა გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ნებისმიერ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მისაღები ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოაღნაგისაგან მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მოთხოვნიდან 30 კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობამდე მიყვანილი ფართები თითოეულ მესაკუთრეს ფაქტობრივ მფლობელობაში უნდა გადაეცეს 2018 წლის პირველ მაისამდე. ამ ვადის გადაცილების შემთხვევაში მოაღნაგე ვალდებულია, თითოეული მესაკუთრის მოთხოვნის შემთხვევაში შესაბამის/თითოეულ მესაკუთრეს გადაუხადოს საურავი _ ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში.

4. მოაღნაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ნაგებობის აღმართვა (აშენება) და საპროექტო მდგომარეობამდე მიყვანა 2018 წლის პირველ მაისამდე და ამავე ვადაში წარადგინოს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მისაღებად საჭირო დოკუმენტები; შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესი უნდა დასრულდეს 2018 წლის პირველ ნოემბრამდე.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს ვალდებულების დარღვევისათვის საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს

არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. ექსპლუატაციაში მიღების ვადის გადაცილების შემთხვევაში მოაღნაგეს არ ეკისრება რაიმე პასუხისმგებლობა, თუ ვადის დარღვევა გამოწვეული არ არის მოაღნაგესთან დაკავშირებული მიზეზით (ფორს-მაჟორული გარემოებები და გარემოებები, რომლებიც არ მიეკუთვნება ფორს-მაჟორულს). თუ ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვადის გადაცილება მიაღწევს 120 კალენდარულ დღეს, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი და იძულებითი აღსრულების საფუძველზე მიღებული თანხით უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების მიყვანა შეთანხმებულ მდგომარეობამდე.

6. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი თითოეული ვადის ათვლა და, შესაბამისად, ვალდებულების შესრულების ვადა გადაიწევს იმდენი დღით, რამდენი დღითაც რომელიმე მესაკუთრე დააყოვნებს მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის დაშვებას, ან ვალდებულების შესრულების დაყოვნება გამოწვეული იქნება რომელიმე მესაკუთრის მოქმედებით/უმოქმედობით.

მუხლი 13. აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეწყვეტის შესახებ

1. აღნაგობის უფლება წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლების რეგისტრაციით და შეწყდება საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლების შესახებ არსებული ჩანაწერის ამოშლით.

2. არ დაიშვება აღნაგობის უფლების ავტომატურად ამოშლა აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის საფუძველზე; აღნაგობის უფლების ამოშლა დაიშვება საჯარო რეესტრისათვის წარდგენილი ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტის საფუძველზე:

ა) მხარეთა სანოტარო წესით დამოწმებული შეთანხმება აღნაგობის შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც განისაზღვრება აღნაგობის უფლების შეწყვეტის პირობები (მათ შორის, პირობები, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობების დასრულებას წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების დაცვით).

ბ) სასამართლოს გადაწყვეტილება (მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში).

3. ყოველგვარი გაუგებრობისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები მკაფიოდ აცხადებენ, რომ ამ მუხლის წინა პუნქტების საფუძველზე წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეს არ გადაეცემა მოაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ.

მუხლი 14. აღნაგობის უფლებასთან და აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ ფართებთან დაკავშირებული გარიგებების დადების წესის შესახებ

1. აღნაგობის უფლების ერთიანად, ან ნაწილობრივ გასხვისება არ დაიშვება ყველა მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე. შესაბამისად, აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე პერიოდში ასევე არ დაიშვება აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული მოაღნაგის კუთვნილი ფართების გასხვისება ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე (ვინაიდან ეს მიიჩნევა აღნაგობის უფლების ნაწილობრივ გასხვისებად). ეს შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში და იგი გაუქმდება აღნაგობის უფლების გაუქმებასთან ერთად.

2. აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ იმ ფართებთან დაკავშირებით, რომლებიც ეკუთვნის მოაღნაგეს, მოაღნაგემ შეიძლება დადოს მხოლოდ წინარე ხელშეკრულებები (გასხვისების, გაცვლის, იპოთეკისა და სხვა), თუკი ფართი, რომელსაც ეხება ხელშეკრულება, უკვე მიყვანილია კარკასულ

მდგომარეობამდე (ამენებულია სვეტები/საყრდენი კედლები, იატაკი და ჭერი) და ამ ფაქტს სანოტარო წესით დამოწმებული ხელმოწერებით ადასტურებს მიწის ნაკვეთის/გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ყველა მესაკუთრე. თუ რომელიმე მესაკუთრე უსაფუძვლოდ უარს აცხადებს ამ ფაქტის დადასტურებაზე, მოაღნაგე უფლებამოსილია, კარკასულ მდგომარეობამდე რომელიმე სართულის მიყვანის ფაქტი დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, რომელიც შედგება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სააღსრულებო ორგანოს მიერ და რომლის საფუძველზეც მოაღნაგე უფლებამოსილია, დადოს წინარე ხელშეკრულება კარკასულ მდგომარეობამდე მიყვანილ ფართთან დაკავშირებით. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, ბრალეულ მესაკუთრეს/მესაკუთრეებს დააკისროს ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენის ხარჯების ანაზღაურება და წინარე ხელშეკრულების დაყოვნებით გამოწვეული ზიანის/ზარალის ანაზღაურება.

3. ამ მუხლის მეორე პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში და იგი გაუქმდება აღნაგობის უფლების გაუქმებასთან ერთად (იხ. ამ მუხლის წინა პუნქტი).

4. მოაღნაგეს ეკრძალება რაიმე გარიგების დადება იმ ფართებთან დაკავშირებით, რომლებიც განკუთვნილია მესაკუთრეებისათვის. ეს შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში.

5. მხარეები აცხადებენ, რომ ამ მუხლის მეორე პუნქტით დადგენილი უფლება არ ვრცელდება მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების მიმართ. ყველა შემთხვევაში მესაკუთრეების მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ვალდებულების შესრულებაზე სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება მოაღნაგეს.

მუხლი 15. მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის ვალდებულების შესახებ

1. მხარეები ვალდებულნი არიან, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-16 მუხლით დადგენილ ვადაში დადონ ხელშეკრულება/ხელშეკრულებები, რომლითაც მესაკუთრეები მიწის ნაკვეთში თავიანთ წილს (გარდა იმ ნაწილისა, რომელიც მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ეკუთვნის ამ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართში მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართის პროპორციულად) საკუთრებაში გადასცემენ მოაღნაგეს, ხოლო მოაღნაგე ამ მიწის სანაცვლოდ თითოეულ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცემს ფართებსა და/ან ფულად თანხას, რომელთა ოდენობა/მოცულობა, აგრეთვე ფართის მახასიათებლები (მდგომარეობა) განისაზღვრება თითოეულ მესაკუთრესა და მოაღნაგეს შორის დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების სრულად შესრულების შედეგად წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობა შეწყდება. საჯარო რეესტრში ჩანაწერი აღნაგობის შესახებ ამოიშლება შესაბამისი დოკუმენტის/დოკუმენტების წარდგენის საფუძველზე. ამ დოკუმენტის წარდგენისა და აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრიდან ამოშლის უფლება აქვს ნებისმიერ მხარეს (მესაკუთრეს და/ან მოაღნაგეს).

3. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი ნორმები მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის შესახებ არის უძრავი ნივთების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების ნორმები. შესაბამისად, მხარეები ვალდებულნი არიან, დაიცვან ეს ნორმები.

4. ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული ინდივიდუალური ხელშეკრულება თითოეულ მესაკუთრესა და მოაღნაგეს შორის ცალ-ცალკე უნდა დაიდოს წინამდებარე 2015 წლის თხუთმეტ დეკემბრამდე. ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის

შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეულ მონაწილე სუბიექტს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების დაუყოვნებლივ მოშლა.

მუხლი 16. ფართებისა და მიწის ნაკვეთში წილების გადაცემის ვადების შესახებ

1. მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი ფართები შესაბამის მესაკუთრეს შეუზღუდავ საკუთრებაში უნდა გადაეცეს შენობა-ნაგებობის კარკასის (რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის) **ხუთი სართულის სრულად დასრულებიდან (მეექვსე სართულის იატაკის დასხმიდან)** ათ კალენდარულ დღეში. ამასთანავე, ყოველგვარი ორაზროვნებისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები აცხადებენ, რომ ფართების მესაკუთრეების შეუზღუდავ საკუთრებად აღრიცხვა არ ნიშნავს მოაღნაგის მიერ ამ ფართთან დაკავშირებული ყველა ვალდებულების შესრულებას, ვინაიდან მოაღნაგეს ფართის გადაცემის მომენტისათვის შეუსრულებელი ექნება ვალდებულებათა ნაწილი, კერძოდ, მოაღნაგეს შეუსრულებელი ექნება მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართების ინდივიდუალურ ხელმერულებებით დადგენილ მდგომარეობამდე მიყვანისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების ვალდებულება.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მოაღნაგეს შეუზღუდავ საკუთრებაში გადასცეს თავიანთი წილები მიწის ნაკვეთში (გარდა იმ ნაწილისა, რომელიც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ეკუთვნის ამ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართში მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართის პროპორციულად), რომელიც გახდება შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების მესაკუთრეების თანასაკუთრება. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულებისას. შესაბამისად, მხარეები დადებენ აღნაგობის უფლების (და არა წინამდებარე ხელშეკრულების) გაუქმების, მიწის ნაკვეთში მესაკუთრეების წილების მოაღნაგისათვის გადაცემისა და მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის ფართების გადაცემის ხელშეკრულებებს. ამასთანავე, გაუქმდება აღნაგობის უფლება და არა მთლიანად წინამდებარე ხელშეკრულება; შესაბამისად, ძალაში დარჩება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ნორმა, რომელიც ეხება მოაღნაგის შესასრულებელ (იმ მომენტისათვის შეუსრულებელ) ვალდებულებებს.

3. თუ რომელიმე მესაკუთრე უსაფუძვლოდ იტყვის უარს ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულებაზე, ან მითითებული ვალდებულება ვერ შესრულდება მიწის ნაკვეთზე ყადაღის, ან სხვა ვალდებულებების (მესამე პირების იპოთეკა და სხვა) არსებობის გამო და ამით ზიანს მიადგება მოაღნაგეს და/ან სხვა მესაკუთრეებს, მოაღნაგეს უფლება აქვს, ამ მესაკუთრეს დააკისროს საურავი 50.00 (ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. საურავი გადახდილი უნდა იქნას ყოველი თვის დასრულებიდან სამ კალენდარულ დღეში. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს/სხვა მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, ვალდებულებების შესრულება მოითხოვოს სასამართლო წესით და მოპასუხეს დააკისროს ყველა ხარჯის ანაზღაურება.

4. იმ შემთხვევაში, თუ გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულება არ დაიდება მოაღნაგესთან დაკავშირებული მიზეზების გამო, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს:

ა) სასამართლო წესით მოითხოვოს ფართების გადაცემა და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლო ფართების საბაზრო ღირებულების 10.00%, აგრეთვე სასამართლოს ყველა ხარჯის ანაზღაურება, ან

ბ) კუთვნილი ფართების გადაცემის ნაცვლად მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს

ვალდებულება უნდა შესრულდეს ხელშეკრულების დადების ვადის ამოწურვიდან ოცდაათ კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

5. ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული მოთხოვნების ნებაყოფილობით დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი.

მუხლი 17. გასაცვლელი უძრავი ნივთების ღირებულების შესახებ

1. გასაცვლელი ნივთების (მიწის ნაკვეთი, ფართები) ღირებულება დადგინდება საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით განსაზღვრულ დროს და წესით. ამასთანავე, მიუხედავად ამ ღირებულებებათა შორის სხვაობისა, რომელიმე მხარე მეორე მხარეს არ გადაუხდის რაიმე ფულად და/ან ნატურალურ კომპენსაციას, რომელიც პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებითა და ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით.

მუხლი 18. ფართებისა და მიწის ნაკვეთის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღწაგეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთი, ხოლო მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ფართები. მიწის ნაკვეთისა და ფართების მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა მიწის ნაკვეთთან და ფართებთან დაკავშირებით, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკითა და/ან სხვა ვალდებულებებით მესამე პირების ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად.

2. მოაღწაგე ვალდებულია, მესაკუთრეებს დადგენილ ვადაში გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ფართები. მან მესაკუთრეს კეთილსინდისიერად სრულად უნდა გააცნოს ფართების მდგომარეობა. ფართები ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუ იგი მიყვანილი იქნება იმ მდგომარეობამდე, რაც დადგენილი იქნება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით. დეფექტის აღმოჩენის შემთხვევაში მოაღწაგე ვალდებულია, თავისი ხარჯით გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას ნაკლი. მესაკუთრე უფლებამოსილია, გონივრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში ამ ფართების შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანა უზრუნველყოს იძულებითი აღსრულების შედეგად მიღებული თანხით.

მუხლი 19. ფართებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ

1. ფართებზე თითოეული მესაკუთრის საკუთრების უფლება წარმოიშობა გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულებების საფუძველზე ფართების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამასთანავე, რეგისტრაციას თავისი ხარჯით უზრუნველყოფს მოაღნაგე.

მუხლი 20. მიწის ნაკვეთისა და აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვის შესახებ

1. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არა აქვს უფლება, მიწის ნაკვეთი დატვირთოს იპოთეკით, ან სხვა ვალდებულებით მოაღნაგის საწოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე.

2. მოაღნაგეს უფლება აქვს, აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე ის ფართები, რომლებიც არ არის განკუთვნილი მესაკუთრეებისათვის, მართოს და განკარგოს მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-14 მუხლით დადგენილ ფარგლებში.

3. აღნაგობის უფლების მესამე პირების სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვა საჭიროებს მესაკუთრეების საწოტარო წესით დამოწმებულ თანხმობას.

4. საჯარო რეესტრში ჩაიწერება ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვები, აგრეთვე ის გარემოება, რომ მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მოაღნაგეს მიწის ნაკვეთი გაუცვალონ ფართებში.

მუხლი 21. მესაკუთრეების უფლებების უზრუნველყოფის შესახებ

1. თუ რომელიმე მესაკუთრე მოითხოვს თავისი მოთხოვნების უზრუნველყოფას, მოაღნაგე ვალდებულია, ამ მესაკუთრის მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად პირველი რიგის იპოთეკით დატვირთოს აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობის მშენებარე ფართები, კერძოდ, მესაკუთრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მისაღები ფართი და მესაკუთრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მისაღები ფართის არაუმეტეს 100.00%-ისა. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მშენებარე შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალურ ფართებად რეგისტრაციის შემდეგ _ მოთხოვნიდან სამ კალენდარულ დღეში.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ფარგლებში დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული უნდა იყოს იძულებითი აღსრულება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, მისაღები ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოაღნაგისაგან მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების აწაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მოთხოვნიდან 30 კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

4. მესაკუთრეებისათვის ცნობილია, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟიდან ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი იპოთეკის ხელშეკრულების დადებამდე და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე პერიოდში მათი მოთხოვნები არ იქნება რაიმეთი უზრუნველყოფილი/გარანტირებული.

მუხლი 22. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აღსრულების შესახებ

1. ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე - რომელიმე მხარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფულადი თანხის

დავალიანების გადახდევინების ვადადამდგარი მოთხოვნის, ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ მოთხოვნის შესრულება მოხდება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

აღსრულება მიექცევა მოვალის მთელ/ნებისმიერ ქონებაზე. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაკმაყოფილებას ექვემდებარება კრედიტორის ყველა ფულადი მოთხოვნა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე (მათ შორის, სააღსრულებო ფურცლის გაცემისა და აღსრულების ყველა ხარჯი, საარბიტრაჟო/სასამართლო ხარჯები...)

2. მხარეები ადასტურებენ, რომ მათ ნოტარიუსისაგან მიიღეს ჯეროვანი განმარტება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის სამართლებრივი ინსტიტუტის (მისი არსისა და ძირითადი პრინციპების) შესახებ და მათთვის ცნობილია ის ფაქტი, რომ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი შეცვლის სასამართლოს სააღსრულებო ფურცელს; შესაბამისად, უფლებამოსილ მხარეს უფლება ეჭქნება, სასამართლოსადმი მიმართვისა და სასამართლო საქმისწარმოების გარეშე მიმართოს ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით, მიიღოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი და მეორე მხარის მიმართ მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ამასთანავე, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გარეშე.

3. ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს უფლებამოსილი პირის წერილობითი განცხადების საფუძველზე. განცხადებას უნდა დაერთოს სანოტარო დოკუმენტი, რომლის საფუძველზედაც განმცხადებელი ითხოვს სააღსრულებო ფურცლის გაცემას. განცხადება სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესახებ უნდა შეიცავდეს:

ა) ნოტარიუსის ვინაობას, რომელსაც ის მიმართავს განცხადებით;

ბ) მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების ვინაობას/სახელწოდებებს;

გ) მონაცემებს შეუსრულებელი ძირითადი და დამატებითი ვალდებულებების მოცულობის შესახებ;

დ) მითითებას იმის შესახებ, რომ შეუსრულებელი მოთხოვნა, რომლის აღსასრულებლადაც უნდა გაიცეს სააღსრულებო ფურცელი, არ არის დამოკიდებული განმცხადებლის მიერ რაიმე საპასუხო (სანაცვლო) ვალდებულების შესრულებაზე, ან რომ მან ასეთი ვალდებულება უკვე შეასრულა;

ე) განმცხადებლის ხელმოწერას.

მუხლი 23. აღნაგობის შეწყვეტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემთხვევაში ძალმოსილებას ინარჩუნებს წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ის მუხლი, რომელიც აწესრიგებს სხვა საკითხებს.

მუხლი 24. დასკვნითი დებულებების შესახებ

1. წინამდებარე აქტით დადგენილი ყველა უფლება და ვალდებულება უცვლელად გადადის მხარეთა უფლებამონაცვლეებზე.

2. თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი საერთო ნორმების საფუძველზე.

3. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი დავა გადაწყდება სასამართლო წესით. ამასთანავე, მხარეები თანხმდებიან, რომ პირველი ინსტანციის

სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ მიექცევა აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით.

4. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალთა ზეგავლენის გამო. წინამდებარე ხელშეკრულებისათვის დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშობა მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების გაკონტროლება აღემატება მხარეთა შესაძლებლობებს და რომელიც შეუძლებელს ხდის რომელიმე მხარის მიერ თავისი ვალდებულებების შესრულებას. დაუძლეველი ძალა, მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური უბედურებებით, საომარი მოქმედებებით, სამოქალაქო არეულობით/ომით, ხელისუფლების ორგანოების (საჯარო სამართლის იურიდიული პირების) მოქმედებებით/უმოქმედობით, რაც ხელს უშლის ვალდებულ მხარეს ვალდებულების შესრულებაში. ასეთი გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით. თუ ეს გარემოებები გრძელდება მხარეებისათვის მიუღებელი პერიოდით, ისინი უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოშალონ წინამდებარე ხელშეკრულება. მოშლის პირობებზე მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან.

5. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ნორმები მოქმედებს აგრეთვე იმ შემთხვევაში, მესამე პირების სარჩელის გამო შეჩერდება შენობა-ნაგებობის აღმართვის პროცესის დაწყება, ან მიმდინარეობა გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მესამე პირების სარჩელების საფუძველია მოპასუხის ბრალეული ქმედებები (სამშენებლო ნორმების დარღვევა, პროექტის დარღვევა და სხვა).

6. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის, პუნქტის ან/და ქვეპუნქტის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების სხვა მუხლების, პუნქტების ან/და ქვეპუნქტების ბათილობას; ამასთან, ბათილი დებულების ნაცვლად გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზანი.

7. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა/ნებისმიერი სახის საურავისა თუ პირგასამტეხლოს მეორე მხარისათვის დაკისრება არის შესაბამისი მხარის უფლება და არა ვალდებულება; ამასთან პირგასამტეხლოს ან საურავის გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეს შესაბამისი ვალდებულების შესრულებისგან.

8. საკითხები, რომლებიც არ არის მოწესრიგებული წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მხარეთა მონაწილეობით დადებული სხვა ხელშეკრულებით/აქტებით, მოწესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

9. წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების ხარჯებს, აგრეთვე ყველა ხარჯსა და გადასახადს, რომელიც წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულებისა და ინდივიდუალური ხელშეკრულებების საფუძველზე მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობების სრულად დასრულებამდე (მხარეთა მიერ ვალდებულებათა სრულად შესრულებამდე), იხდის მოაღნაგე.

10. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა ქართულ ენაზე 6 იდენტურ ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომელთაგან ერთი შეინახება ნოტარიუსის სანოტარო ბიუროში, დანარჩენი გადაეცემა მხარეებს.

11. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს თან ერთვის დანართი შემდეგი დოკუმენტები:

ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №882015636100 - 06/11/2015 15:12:42, მომზადების თარიღი: 09/11/2015 09:30:39, მიწის (უძრავი ქონების)

საკადასტრო კოდი №01.13.04.018.018 (საკადასტრო გეგმით, მოქმედების თარიღი: 04.08.2010წ.).

ბ) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „გეო ბილდერსი"-ს შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B15059796, 19/03/2015 12:08:48).

გ) შპს „გეო ბილდერსი"-ს პარტნიორის თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (23.10.2015 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებულია 23.2015 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №151173231).

12. წინამდებარე ხელშეკრულების იმ ეგზემპლარს, რომელიც დარჩება სანოტარო არქივში, თან ერთვის დანართი შემდეგი დოკუმენტები:

შპს „გეო ბილდერსი"-ს წესდება (დამოწმებული 18.03.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №272);

13. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალმოსილებას იძენს მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე."

სანოტარო მომსახურების ხარჯები (თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების (29.12.2011 წ.) 13, 23, 39 მუხლებისა) (გარიგების გაცხადებული ღირებულება: 150000.00 $ = 360000.00 ლარი):

ა) ნოტარიუსის საზღაური: 882.50 ლარი;

ბ) სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური: 2,0 ლარი;

სულ: 884.50 ლარი.

წინამდებარე ხელშეკრულება მე, ნოტარიუსმა, წავუკითხე მხარეებს. მხარეებმა წაიკითხეს იგი, მოიწონეს და ჩემი თანდასწრებით ხელი მოაწერეს მას.

ყოველივე ზემოთქმულს ვამოწმებ ჩემი ხელმოწერითა და ბეჭდის დასმით.

I. მესაკუთრე/მესაკუთრეები:

ა1) **ზურაბ ცერცვაძე** ზურაბ ცერცვაძე

ა2) **ვაჟა კრავეიშვილი** ვაჟა კრავეიშვილი

II. მოალნაგე:

შპს „გეო ბილდერსი"

(დირექტორი **ლევან ცაავა**) ლევან ცაავა

ნოტარიუსი ოთარ ზოიძე ოთარ ზოიძე



სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

87691189902115

საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულება და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N151173268

რეგისტრაციის თარიღი

23.10.2015 წ

ნოტარიუსი: ოთარ ზოიძე

მისამართი: მარჯანიშვილის ქ. N21, IV სართული, 0102 ქ. თბილისი, საქართველო

ტელეფონი: 295-44-10

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: **+995(32) 2 66 19 18**

საქართველო

სანოტარო აქტი
აღნაგობის მირითადი ხელშეკრულებისა
და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების
შესახებ

ორი ათას თხუთმეტი წლის ოცდასამ ოქტომბერს მე, ოთარ ზოიძეს, ნოტარიუსს ქ. თბილისში, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. №21, მე-4 სართული, მომმართეს შემდეგმა სრულწლოვანმა და ქმედუნარიანმა პირებმა:

1) ბატონმა **მერაბ იოსელიანმა** (დაბადებული 21.09.1961 წ. პირადი № 01007014704, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა №29),

2) ბატონმა **ალექსანდრე იოსელიანმა** (დაბადებული 14.10.1956 წ. პირადი №01007014127, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა №29) და

3) ბატონმა **ლევან ცაავამ** (დაბადებული 26.07.1989 წ. პირადი №62001038422, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ნ. დუმბაძის გამზირი №25, ბინა №59).

მე ვადასტურებ, რომ ზემოთ დასახელებულ პირთა ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა.

ლევან ცაავამ განაცხადა, რომ იგი არის **შპს „გეო ბილდერსი"-ს** (რეგისტრაციის თარიღი: 19/03/2015 წ. საიდენტიფიკაციო № 405092652, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, შმიდტის ქუჩა 12, ბინა 20) დირექტორი და მოქმედებს მისი სახელით.

ზემოთ მითითებულმა პირებმა განაცხადეს, რომ სურთ, დადონ აღნაგობის მირითადი ხელშეკრულება და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება; მხარეებმა მოითხოვეს შესაბამისი სანოტარო აქტის შედგენა და მისი სანოტარო წესით დამოწმება ჩემ მიერ.

მე დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, რის შემდეგ მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგზე:

„მუხლი 1. მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) მესაკუთრე/მესაკუთრეები:

ა1) **მერაბ იოსელიანი** (დაბადებული 21.09.1961 წ. პირადი № 01007014704, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა №29),

ა2) **ალექსანდრე იოსელიანი** (დაბადებული 14.10.1956 წ. პ. №01007014127, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა №29).

ბ) მოაღნაგე/დეველოპერი:

შპს „გეო ბილდერსი" (რეგისტრაციის თარიღი: 19/03/2015 წ. საიდენტიფიკაციო №405092652, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, შმიდტის ქუჩა 12, ბინა 20).

2. მოაღნაგეს წარმოადგენს მისი დირექტორი **ლევან ცაავა** (დაბადებული 26.07.1989 წ. პირადი №62001038422, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ნ. დუმბაძის გამზირი №25, ბინა №59) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „გეო ბილდერსი"-ს შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B15059796, 19/03/2015 12:08:48).

ბ) შპს „გეო ბილდერსი"-ს წესდება (დამოწმებული 18.03.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №272);

გ) შპს „გეო ბილდერსი"-ს პარტნიორის თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (23.10.2015 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 23.2015 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №151173231).

3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ტერმინი „მესაკუთრე" ნიშნავს ორივე მესაკუთრეს, თუ კონტექსტიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

4. მოაღნაგე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

ა) მას აქვს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მის საფუძველზე დადებული ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულების ცოდნა და უნარი;

ბ) აღებული ვალდებულებების შესასრულებლად იგი მოიპოვებს ყველა საჭირო ნებართვას და თანხმობას, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონმდებლობით.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **მიწის ნაკვეთი:** მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში/საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იტვირთება აღნაგობის უფლებით და რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა № 29, დაზუსტებული ფართობი: 264.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.018.019.

ბ) **მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები:** მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა" ქვეპუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ და ან მიმდებარედ.

გ) **ნაგებობა/შენობა-ნაგებობა:** მიწის ნაკვეთზე და მის მომიჯნავე ნაკვეთებზე მოაღნაგის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობა.

მუხლი 3. მიწის ნაკვეთის აღნაგობის უფლებით დატვირთვის შესახებ

1. მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში/საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მოაღნაგის სასარგებლოდ დაიტვირთა აღნაგობის უფლებით, რომლის შესაბამისად მოაღნაგეს აქვს უფლება და, ამასთანავე, ვალდებულია, მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა და ამ შენობა-ნაგებობის ნაწილი (ინდივიდუალიზებული ფართები) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და დადგენილი პირობებით გადასცეს მესაკუთრეებს (იხ. ამ მუხლის ბოლო პუნქტი და წინამდებარე ხელშეკრულების მე-15 მუხლი).

2. აღნაგობის უფლებით დაიტვირთა მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში/საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქუჩა № 29, დაზუსტებული ფართობი: 264.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.018.019.

3. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე (მათ შორის, მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა საკადასტრო კოდებია: №01.13.04.018.030, №01.13.04.018.018, №01.13.04.018.027, №01.13.04.018.010) (შემდგომში ყველა მიწის ნაკვეთი მოხსენიებული როგორც „გაერთიანებული მიწის ნაკვეთი"). მხარეები თანხმდებიან, რომ შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებულ ფართებად დაყოფამდე (ე.წ. „განშლამდე") უზრუნველყოფენ მიწის

ნაკვეთების (მითითებული ამ მუხლის მე-2 პუნქტში) გაერთიანებას ერთ მიწის ნაკვეთად. მიწის ნაკვეთების გაერთიანების ხარჯებს გადაიხდის მოაღნაგე, ხოლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, შეასრულოს ყველა მოქმედება, რაც ევალება მესაკუთრეებს მიწის ნაკვეთების გასაერთიანებლად.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, სასამართლო წესით მოითხოვოს მიწის ნაკვეთების გაერთიანება, აგრეთვე ბრალეული პირისაგან (მიწის ნაკვეთის იმ მესაკუთრისაგან, ვინც უარი თქვა მიწის ნაკვეთის გაერთიანებაზე) მოითხოვოს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურება, მათ შორის, წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯის (სანოტარო მომსახურების ხარჯები, შენობა-ნაგებობის პროექტირების ხარჯები, მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ხარჯები და სხვა დადასტურებული ხარჯები) ანაზღაურება ბრალეული მესაკუთრისაგან.

5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, „აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად." შესაბამისად, აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობა იქნება მოაღნაგის საკუთრება, ხოლო მიწის ნაკვეთი რჩება მესაკუთრეების საკუთრებაში ამ მუხლის მომდევნო პუნქტით დადგენილი პირობების შესრულებამდე.

6. მიწის ნაკვეთი/მიწის ნაკვეთის ნაწილი მოაღნაგისა და შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების მესაკუთრეთა თანასაკუთრება გახდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესრულების შემდეგ.

7. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილი მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადაეცემა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით.

8. მოაღნაგეს უფლება არა აქვს, მესაკუთრეებთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი. დემონტაჟის მომენტიდან მიწის ნაკვეთზე წარმოიშობა მესაკუთრეების თანასაკუთრება თანაბარი უფლებით.

მუხლი 4. მიწის ნაკვეთების უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. მესაკუთრეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთზე მათ აქვთ თანასაკუთრების/საკუთრების უფლება, რის დასტურადაც წარმოადგინეს შემდეგი დოკუმენტი:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №882015078322 - 15/02/2015 17:18:24, მომზადების თარიღი: 16/02/2015 10:13:18წ მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.13.04.018.019 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 10.09.2010 წ.).

2. მესაკუთრეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთები უფლებრივად უნაკლოა:

ა) მიწის ნაკვეთი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, იგი გაცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს თითოეული მესაკუთრის/თანამესაკუთრის უფლებებსა და მის სამართლებრივ მდგომარეობას.

გ) მიწის ნაკვეთი არ არის დატვირთული იპოთეკით.

დ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტის მომზადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთს არ ადევს ყადაღა, და არ არის დატვირთული კერძო

სუბიექტების ვალდებულებებით. არ არის დადგენილი აკრძალვა/შეზღუდვა მიწის ნაკვეთის/მასში თითოეული მესაკუთრის კუთვნილი წილის მიმართ.

3. მესაკუთრეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის შეცვლილი მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში.

4. მიწის ნაკვეთის/მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება მესაბამისი ფართის მესაკუთრეს, ხოლო მოაღნაგეს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გაწეული ხარჯების სრულად ანაზღაურება. ამასთანავე, უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მხარეები (მოაღნაგე და მესაბამისი ფართის/მიწაში წილის მესაკუთრე) შეიძლება შეთანხმდნენ საკითხის მოწესრიგების სხვა წესზე (მაგ. მესაბამისი/უფლებრივი ნაკლის მქონე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ხარჯზე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორება და სხვა...).

მუხლი 5. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მესაკუთრეებმა დაადასტურეს, რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა: მათ მოაღნაგეს კეთილსინდისიერად სრულად გააცნეს მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.

2. მესაკუთრეებმა განაცხადეს, რომ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალეს მოაღნაგეს და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის მიწის ნაკვეთის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას.

3. მოაღნაგე ვალდებულია, მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური შესწავლა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლო მიზნით გამოსადეგობა დაადგინოს მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის დაწყებამდე. შესაბამისად, ამ შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი არ დაიშვება მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური შესწავლის გარეშე.

4. იმ შემთხვევაში, თუ გეოლოგიური კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე _ აღნაგობით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე არსებული გრუნტის მდგომარეობა იწვევს სამშენებლო ღირებულების მნიშვნელოვან ზრდას, ან შეუძლებელს ხდის მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის აშენებას, მოაღნაგეს უფლება აქვს, უარი თქვას წინამდებარე ხელშეკრულებაზე და შეწყვიტოს იგი, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან (არ გადასინჯავენ წინამდებარე ხელშეკრულებით მესაკუთრეების მიმართ მოაღნაგის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების მოცულობას). ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოაღნაგეს არ აუნაზღაურდება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე და მის ფარგლებში გაწეული ხარჯები.

5. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შემდეგ არ დაიშვება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა მოაღნაგის მიერ.

მუხლი 6. მიწის ნაკვეთზე დაშვების შესახებ

1. თითოეული მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგე დაუშვას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყების _ სამშენებლო მოედნის მოწყობის მიზნით. დაშვება უნდა მოხდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ _ მოაღნაგის მოთხოვნიდან **30 (ოცდაათი) კალენდარულ დღეში,** თუ ამ მომენტისათვის მოაღნაგეს თითოეული მესაკუთრის მიმართ შესრულებული ექნება ის ვალდებულებები, რომლებიც დადგენილია წინამდებარე ხელშეკრულებით და რომელთა შესრულების ვადაც დამდგარი იქნება იმ მომენტისათვის.

წინააღმდეგ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე დაშვება გადაიწევს მოაღნაგის მიერ ამ ვალდებულების შესრულებამდე.

2. მიწის ნაკვეთზე დაშვების მომენტისათვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან (ფართებთან) დაკავშირებული დავალიანება (მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ფართების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ელექტროენერგიის, გაზის, წყლის, დასუფთავების ხარჯების დავალიანება) მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით. შესაბამისი ფართის მესაკუთრეს ეკისრება პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისათვის.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების ბრალეული დარღვევის შემთხვევაში ბრალეულ მესაკუთრეს ეკისრება მოაღნაგისა და სხვა მესაკუთრეებისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება.

4. თითოეულ მესაკუთრეს უფლება არა აქვს, ხელი შეუშალოს მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის აღმართვას (მშენებლობას), თუ მოაღნაგე სრულად იცავს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

5. მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისას არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი დაიშვება დემონტაჟის ნებართვის საფუძველზე. დემონტაჟს უზრუნველყოფს მოაღნაგე თავისი ხარჯებით. დემონტაჟის შედეგად მიღებული სამშენებლო მასალები შესაბამისი ფართის მესაკუთრის არჩევით გადაეცემა ამ ფართის მესაკუთრეს, ხოლო დემონტაჟის პროცესში მიღებული სხვა სამშენებლო მასალებს განკარგავს მოაღნაგე და მასთან დაკავშირებით მესაკუთრეს რაიმე პრეტენზია არა ექნება.

მუხლი 7. შენობა-ნაგებობის პროექტისა და შენობა-ნაგებობის ხარისხის შესახებ შესახებ

1. მოაღნაგე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადაში მოამზადოს მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის პროექტი, უზრუნველყოს მისი შეთანხმება კანონმდებლობით დადგენილი წესით და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა.

2. პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ყველა ხარჯს იხდის მოაღნაგე. საპროექტო სამუშაოების შესრულებისა და სამშენებლო ნებართვის მოპოვება არ საჭიროებს თითოეული მესაკუთრისაგან დამატებითი თანხმობის გაცემას _ საპროექტო სამუშაოები შესრულდება და სამშენებლო ნებართვა მოიპოვება წინამდებარე ხელშეკრულებაში გაცხადებული თანხმობის საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება/მოიშლება/გაუქმდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საფუძვლებით და მესაკუთრეებს გადაეცემა შენობა-ნაგებობის საპროექტო დოკუმენტები, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ საპროექტო დოკუმენტებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

3. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ ნებისმიერ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა/გაუქმება. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ მოაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგისაგან წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება.

4. შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება იმ შემთხვევაში საჭიროებს მესაკუთრეების თანხმობას, თუ კორექტირება უშუალოდ შეეხება მესაკუთრისათვის გადასაცემ ფართებს (სართულზე განთავსებას/ორიენტაციას, ფართების კონფიგურაციას, ფანჯრების განთავსებას და სხვა მსგავს მახასიათებლებს). სხვა შემთხვევაში მესაკუთრეების თანხმობა არ არის საჭირო.

5. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს იმ მასალებით, რაც გათვალისწინებული იქნება სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით. მოაღნაგე ვალდებულია, დაიცვას სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი ყველა ნორმა; შენობა-ნაგებობის ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს ნორმატიული აქტებით დადგენილ სტანდარტებს, ხოლო თუ ნორმატიული აქტებით არ არის დადგენილი ამგვარი სტანდარტი, ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს სამშენებლო საქმიანობაში დამკვიდრებულ კარგი ხარისხის სტანდარტებს.

6. თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მშენებლობის პროცესში მოითხოვოს თავისი ხარჯით სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი სამშენებლო მასალების ხარისხისა და მშენებლობის ხარისხის შემოწმება, შესაბამისი სერთიფიკატებისა და ექსპერტიზის დასკვნების გაცნობა, სამშენებლო ობიექტის დათვალიერება.

მუხლი 8. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული მშენებარე შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვადის შესახებ

1. თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან, შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია მშენებარე ფართებად (ე. წ. „განშლა") არ დაიშვება შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის აშენებამდე. მოაღნაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის დასრულებიდან 30 (ოცდაათ) კალენდარულ დღეში უზრუნველყოს ე.წ. „განშლა" _ შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია. ამავე დროს ასევე უნდა დარეგისტრირდეს მესაკუთრისათვის ფართების გადაცემის ვალდებულებაც. რეგისტრაციის ხარჯს იხდის მოაღნაგე. ნულოვანი სართულის აშენების ფაქტი უნდა დადასტურდეს მესაკუთრეების მიერ მათთვის მოაღნაგის შესაბამისი შეტყობინებიდან ხუთ კალენდარულ დღეში. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მოაღნაგე უფლებამოსილია, შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის აშენების ფაქტი დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, რომელიც შედგება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სააღსრულებო ორგანოს მიერ და რომლის საფუძველზეც მოაღნაგე უფლებამოსილია, უზრუნველყოს ე.წ. „განშლა" _ შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, ბრალეულ მესაკუთრეს/მესაკუთრეებს დააკისროს ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენის ხარჯების ანაზღაურება, აგრეთვე საურავი ფაქტის დადასტურების ვალდებულების წარმოშობიდან ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენამდე პერიოდისათვის, კერძოდ, მოაღნაგეს უფლება აქვს, თითოეულ ბრალეულ მესაკუთრეს ამ პერიოდის ყოველი დღისათვის დააკისროს 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით) გადახდა. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების (შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვალდებულების) შეუსრულებლობის შემთხვევაში თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს 60 (სამოც) კალენდარულ დღეს, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა. ამ საფუძველით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეებს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გადაეცემათ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაცია, არსებული შენობა-ნაგებობა იმ სახით, რა სახითაც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის მომენტისათვის; ამასთანავე, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ წინამდებარე

ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის გადახდილი თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება.

მუხლი 9. აღნაგობის უფლების უსასყიდლობის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე პერიოდისათვის აღნაგობის უფლება იქნება უსასყიდლო: მოაღნაგე მესაკუთრეს არ გადაუხდის აღნაგობის ფასს.

მუხლი 10. აღნაგობის უფლების ვადის შესახებ

1. აღნაგობის უფლება დადგინდა **ორი ათას ჩვიდმეტი წლის პირველ დეკემბრამდე.**

2. აღნაგობის უფლება ვადაზე ადრე შეწყდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

მუხლი 11. შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის აკრძალვის შესახებ

1. მოაღნაგეს არა აქვს უფლება, მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი.

მუხლი 12. ვალდებულებათა შესრულების ვადების შესახებ

1. მოაღნაგე ვალდებულია:

ა) 2016 წლის პირველ პირველ აპრილამდე მიიღოს მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა. იმ შემთხვევაში, თუ ქ. თბილისის მერიის შესაბამისი სამსახური დაადგენს ხარვეზს და მოითხოვს მის აღმოფხვრას, მოაღნაგეს ხარვეზის აღმოსაფხვრელად დამატებით მიეცემა 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღე.

ბ) შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართული ააშენოს 2016 წლის პირველ სექტემბრამდე.

გ) შენობა-ნაგებობის ორი მიწისზედა სართული ააშენოს 2016 წლის პირველ ნოემბრამდე.

დ) შენობა-ნაგებობის ხუთი მიწისზედა სართული ააშენოს 2017 წლის პირველ თებერვლამდე.

ე) შენობა-ნაგებობის ყველა სართულის რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის (კარკასის) აშენება და შენობა-ნაგებობის გადახურვა პროექტის შესაბამისად დაასრულოს 2017 წლის პირველ დეკემბრამდე.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის რომელიმე ქვეპუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია მოაღნაგის ბრალეული მოქმედებით/უმოქმედობით, წინამდებარე ხელშეკრულების მონაწილე თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს ვალდებულების დარღვევისათვის საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს 60 (სამოც) კალენდარულ დღეს, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა. ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეებს

მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გადაეცემათ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაცია, არსებული შენობა-ნაგებობა იმ სახით, რა სახითაც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის მომენტისათვის; ამასთანავე, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის გადახდილი თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება. ამ საფუძვლით შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებისათვის გადაცემის შემთხვევაში მესაკუთრეებს არ გადაეცემა მოაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ. ამასთანავე, მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემდეგ ამ პუნქტით დადგენილი უფლებების რეალიზაცია დაიშვება იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების მოშლას და ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაციისა და მშენებარე შენობა-ნაგებობის არსებული სახით გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებისათვის გადაცემას მოითხოვს გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ყველა მესაკუთრე, გარდა თვით მოაღნაგედეველოპერისა. თუ რომელიმე თანამესაკუთრე უარს აცხადებს ამ უფლების გამოყენებაზე, სხვა გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ნებისმიერ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მისაღები ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოაღნაგისაგან მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მოთხოვნიდან 30 კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობამდე მიყვანილი ფართები თითოეულ მესაკუთრეს ფაქტობრივ მფლობელობაში უნდა გადაეცეს 2018 წლის პირველ მაისამდე. ამ ვადის გადაცილების შემთხვევაში მოაღნაგე ვალდებულია, თითოეული მესაკუთრის მოთხოვნის შემთხვევაში შესაბამის/თითოეულ მესაკუთრეს გადაუხადოს საურავი _ ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში.

4. მოაღნაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ნაგებობის აღმართვა (აშენება) და საპროექტო მდგომარეობამდე მიყვანა 2018 წლის პირველ მაისამდე და ამავე ვადაში წარადგინოს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მისაღებად საჭირო დოკუმენტები; შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესი უნდა დასრულდეს 2018 წლის პირველ ნოემბრამდე.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს ვალდებულების დარღვევისათვის საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. ექსპლუატაციაში მიღების ვადის გადაცილების შემთხვევაში მოაღნაგეს არ ეკისრება რაიმე პასუხისმგებლობა, თუ ვადის დარღვევა გამოწვეული არ არის მოაღნაგესთან დაკავშირებული მიზეზით (ფორს-მაჟორული გარემოებები და გარემოებები, რომლებიც არ მიეკუთვნება ფორს-მაჟორულს). თუ ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვადის გადაცილება მიაღწევს 120 კალენდარულ დღეს, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი და იძულებითი აღსრულების

საფუძველზე მიღებული თანხით უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების მიყვანა შეთანხმებულ მდგომარეობამდე.

6. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი თითოეული ვადის ათვლა და, შესაბამისად, ვალდებულების შესრულების ვადა გადაიწევს იმდენი დღით, რამდენი დღითაც რომელიმე მესაკუთრე დააყოვნებს მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის დაშვებას, ან ვალდებულების შესრულების დაყოვნება გამოწვეული იქნება რომელიმე მესაკუთრის მოქმედებით/უმოქმედობით.

მუხლი 13. აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეწყვეტის შესახებ

1. აღნაგობის უფლება წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლების რეგისტრაციით და შეწყდება საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლების შესახებ არსებული ჩანაწერის ამოშლით.

2. არ დაიშვება აღნაგობის უფლების ავტომატურად ამოშლა აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის საფუძველზე; აღნაგობის უფლების ამოშლა დაიშვება საჯარო რეესტრისათვის წარდგენილი ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტის საფუძველზე:

ა) მხარეთა სანოტარო წესით დამოწმებული შეთანხმება აღნაგობის შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც განისაზღვრება აღნაგობის უფლების შეწყვეტის პირობები (მათ შორის, პირობები, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობების დასრულებას წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების დაცვით).

ბ) სასამართლოს გადაწყვეტილება (მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში).

3. ყოველგვარი გაუგებრობისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები მკაფიოდ აცხადებენ, რომ ამ მუხლის წინა პუნქტების საფუძველზე წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეს არ გადაეცემა მოაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ.

მუხლი 14. აღნაგობის უფლებასთან და აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ ფართებთან დაკავშირებული გარიგებების დადების წესის შესახებ

1. აღნაგობის უფლების ერთიანად, ან ნაწილობრივ გასხვისება არ დაიშვება ყველა მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე. შესაბამისად, აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე პერიოდში ასევე არ დაიშვება აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული მოაღნაგის კუთვნილი ფართების გასხვისება მირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე (ვინაიდან ეს მიიჩნევა აღნაგობის უფლების ნაწილობრივ გასხვისებად). ეს შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში და იგი გაუქმდება აღნაგობის უფლების გაუქმებასთან ერთად.

2. აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ იმ ფართებთან დაკავშირებით, რომლებიც ეკუთვნის მოაღნაგეს, მოაღნაგემ შეიძლება დადოს მხოლოდ წინარე ხელშეკრულებები (გასხვისების, გაცვლის, იპოთეკისა და სხვა), თუკი ფართი, რომელსაც ეხება ხელშეკრულება, უკვე მიყვანილია კარკასულ მდგომარეობამდე (აშენებულია სვეტები/საყრდენი კედლები, იატაკი და ჭერი) და ამ ფაქტს სანოტარო წესით დამოწმებული ხელმოწერებით ადასტურებს მიწის ნაკვეთის/გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ყველა მესაკუთრე. თუ რომელიმე მესაკუთრე უსაფუძვლოდ უარს აცხადებს ამ ფაქტის დადასტურებაზე, მოაღნაგე უფლებამოსილია, კარკასულ მდგომარეობამდე რომელიმე სართულის მიყვანის ფაქტი დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, რომელიც შედგება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სააღსრულებო ორგანოს მიერ და რომლის საფუძველზეც მოაღნაგე უფლებამოსილია, დადოს წინარე ხელშეკრულება კარკასულ მდგომარეობამდე მიყვანილ ფართთან დაკავშირებით. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, ბრალეულ

მესაკუთრეს/მესაკუთრეებს დააკისროს ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენის ხარჯების ანაზღაურება და წინარე ხელშეკრულების დაყოვნებით გამოწვეული ზიანის/ზარალის ანაზღაურება.

3. ამ მუხლის მეორე პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში და იგი გაუქმდება აღნაგობის უფლების გაუქმებასთან ერთად (იხ. ამ მუხლის წინა პუნქტი).

4. მოაღნაგეს ეკრძალება რაიმე გარიგების დადება იმ ფართებთან დაკავშირებით, რომლებიც განკუთვნილია მესაკუთრეებისათვის. ეს შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში.

5. მხარეები აცხადებენ, რომ ამ მუხლის მეორე პუნქტით დადგენილი უფლება არ ვრცელდება მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების მიმართ. ყველა შემთხვევაში მესაკუთრეების მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ვალდებულების შესრულებაზე სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება მოაღნაგეს.

მუხლი 15. მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის ვალდებულების შესახებ

1. მხარეები ვალდებულნი არიან, დადონ ხელშეკრულება, რომლითაც თითოეული მესაკუთრე თავის წილს გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთში გადასცემს მოაღნაგეს, ხოლო მოაღნაგე ამ მიწის (გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთში წილის) სანაცვლოდ თითოეულ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცემს მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილს _ **წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანილ ინდივიდუალიზებულ ფართებს.** საკუთრებაში გადაცემული ინდივიდუალიზებული ფართები საჯარო რეესტრში აღირიცხება შესაბამისი მესაკუთრის შეუზღუდავ და ვალდებულებებისაგან თავისუფალ საკუთრებად. ფართებისა და მიწის ნაკვეთის გადაცემის დრო და ყველა სხვა პირობა დგინდება წინამდებარე ხელშეკრულებით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი **ვალდებულების სრულად შესრულების შედეგად წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობა შეწყდება/გაუქმდება.** საჯარო რეესტრში ჩანაწერი აღნაგობის შესახებ ამოიშლება შესაბამისი დოკუმენტის/დოკუმენტების წარდგენის საფუძველზე.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი ნორმები მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის შესახებ არის უმრავი ნივთების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების ნორმები. შესაბამისად, მხარეები ვალდებულნი არიან, დაიცვან ეს ნორმები.

მუხლი 16. მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის ვალდებულების შინაარსის შესახებ

1. მესაკუთრეები და მოაღნაგე შეთანხმდნენ, რომ მესაკუთრეები მოაღნაგეს საკუთრებაში გადასცემენ გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთში თავის კუთვნილ წილს, ხოლო ამ მიწის სანაცვლოდ მოაღნაგე მესაკუთრეს შეუზღუდავ და ვალდებულებებისაგან თავისუფალ საკუთრებაში გადასცემს ამავე მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილს _ ინდივიდუალიზებულ ფართებს (შემდგომში მოხსენიებული როგორც „ფართი").

2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული ვალდებულებების შესრულების მიზნით მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე დადებენ შესაბამისი შინაარსის ძირითად ხელშეკრულებას/ხელშეკრულებებს.

3. მოაღნაგე ვალდებულია, მიწის ნაკვეთში მესაკუთრის წილის ნაწილის ღირებულების ანაზღაურების ანგარიშში შემდეგ მესაკუთრეებს გადასცეს:

ა) თანასაკუთრებაში (თანაბარწილად) 200.00 კვ. მ. კომერციული ფართი, რომლის ადგილმდებარეობაც იქნება აგლაძის და წყალტუბოს ქუჩის კუთხეში. ფართის განთავსება

მითითებულია სართულის გეგმაზე, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს და რომელზეც ხელს აწერენ მხარეები.

ბ) მერაბ იოსელიანი მიიღებს 56.50 კვ. მ. ბინას, განთავსებულს მე-5 სართულზე. ბინის განთავსება მითითებულია სართულის გეგმაზე, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს და რომელზეც ხელს აწერენ მხარეები.

გ) ალექსანდრე იოსელიანი მიიღებს 56.50 კვ. მ. ბინას, განთავსებულს მე-6 სართულზე. ბინის განთავსება მითითებულია სართულის გეგმაზე, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს და რომელზეც ხელს აწერენ მხარეები.

დ) მერაბ იოსელიანი მიიღებს ერთ ავტოსადგომს, რომლის ფართობიც იქნება 15.00 კვ. ავტოსადგომი განთავსებული იქნება შენობა-ნაგებობის პარკინგების პირველ დონეზე. ავტოსადგომის განთავსება მითითებულია სართულის გეგმაზე, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს და რომელზეც ხელს აწერენ მხარეები.

ე) ალექსანდრე იოსელიანი მიიღებს ერთ ავტოსადგომს, რომლის ფართობიც იქნება 15.00 კვ. ავტოსადგომი განთავსებული იქნება შენობა-ნაგებობის პარკინგების პირველ დონეზე. ავტოსადგომის განთავსება მითითებულია სართულის გეგმაზე, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს და რომელზეც ხელს აწერენ მხარეები.

ვ) ფულადი თანხა:

ვ.1) 9000.00 (ცხრა ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი (გადახდის დღისათვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსით) მერაბ იოსელიანს და

ვ.2) 9000.00 (ცხრა ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი (გადახდის დღისათვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსით) ალექსანდრე იოსელიანს.

ეს თანხები გადახდილ უნდა იქნას მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრეების მიერ დეველოპერის დაშვებიდან თვრამეტი თვის განმავლობაში _ ყოველ თვეში 500.00-500.00 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდით ყოველი თვის ხუთ რიცხვამდე. ამ ვადის დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრეების მოთხოვნით დეველოპერი ვალდებულია, თითოეულ მესაკუთრეს გადაუხადოს საურავი _ 20.00 (ოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი (სამემოსავლო გადასახადის ჩათვლით) ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის; საურავი სამემოსავლო გადასახადის გამოქვითვით გადახდილ უნდა იქნას საანგარიშო თვის დასრულებიდან ხუთ კალენდარულ დღეში. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს 30 კალენდარულ დღეს, მესაკუთრე უფლებამოსილია, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი დავალიანების გადახდის მიზნით.

4. ბინების ფართობში იგულისხმება ბინის შიდა პერიმეტრის ფართობი შიდა ტიხრებისა და აივნების/ვერანდების/საზაფხულო ფართობის ჩათვლით. ტექნიკური მიზეზების გამო შეიძლება შეიცვალოს ფართების მოცულობა ამ ფარცის მომავალ მესაკუთრესთან შეთანხმებით. ფართების მომატების შემთხვევაში მესაკუთრეს არ ეკისრება მოაღნაგისათვის კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება. ფართების მოკლების შემთხვევაში მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს გადაუხადოს ფულადი კომპენსაცია დაკლებული ფართის პროპორციულად იმ მომენტში არსებული საბაზრო ღირებულების მიხედვით.

5. შენობა-ნაგებობა, რომლის წაწილიც უნდა იყოს მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართი, მიყვანილ უნდა იქნას საპროექტო მდგომარეობამდე, რაც გულისხმობს შენობა-ნაგებობის მიყვანას არანაკლებ შემდეგ მდგომარეობამდე:

ა) სადარბაზო და სახურავი დასრულებული, ეზო კეთილმოწყობილი, შენობა-ნაგებობასთან მისასვლელი გზა კეთილმოწყობილი;

ბ) სანტექნიკური დგარები (წყალი, კანალიზაცია) დამონტაჟებული და ჩართული ქსელში;

გ) ბუნებრივი გაზის მილები შეყვანილი (მრიცხველის გარეშე);

დ) გარე პერიმეტრის კედლები ამოშენებული, ფასადი დასრულებული, გარე პერიმეტრზე ჩასმული მეტალოპლასტმასის ფანჯრები (ორმაგი მინით); თითოეული ბინაში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული.

ე) ლიფტი დამონტაჟებული.

6. მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართი/ფართები მიყვანილ უნდა იქნას თეთრი კარკასის მდგომარეობამდე, კერძოდ:

_ ბინებში ტიხრები (შიდა კედლები) ამოშენებული და შელესილი, იატაკის მოშანდაკებული (მოჭიმული ცემენტის ხსნარით);

_ წყალსადენის, ბუნებრივი გაზის, კანალიზაციის, ვენტილაციის ცენტრალური ვერტიკალური დგარები დამონტაჟებული; აბონირება დასრულებული; კომუნიკაციები ექსპლუატაციაში გაშვებული; აბონირების ხარჯებს იხდის მოაღნაგე;

_ ბინებში დამონტაჟებული ელექტროგაყვანილობა. აბონირება დასრულებული; კომუნიკაცია ექსპლუატაციაში გაშვებული; აბონირების ხარჯებს იხდის მოაღნაგე;

_ კედლები გაჯით გალესილი.

7. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილ მდგომარეობამდე ფართები მიყვანილ უნდა იქნას წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილ ვადაში. იმ შემთხვევაში, თუკი ფართების მდგომარეობა არ იქნება შესაბამისობაში ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობასთან, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს ხარვეზების დაუყოვნებლივ გამოსწორება, ან შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია. ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის, ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილია, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი, რის შედეგად მიღებული თანხა გამოიყენოს თავისი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად.

8. მესაკუთრე უფლებამოსილია, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მისაღები ფართი/ფართები (ან მათი ნაწილი) გადასცეს მესამე პირს (თავისი ოჯახის წევრებს, ნათესავებს ან სხვა ნებისმიერ პირს) მათი შეხედულებისამებრ. შესაბამისად, ამ შემთხვევაში მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართი/ფართის ნაწილი (ბინის ნომრისა და ფართობის მითითებით) პირდაპირ გადასცეს შესაბამისი მესაკუთრის მიერ მითითებულ პირს.

მუხლი 17. ფართებისა და მიწის ნაკვეთში წილების გადაცემის ვადების შესახებ

1. თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან, მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი ფართები შესაბამის მესაკუთრეს შეუზღუდავ საკუთრებაში უნდა გადაეცეს შენობა-ნაგებობის კარკასის (რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის) ხუთი სართულის აშენებიდან ათ კალენდარულ დღეში. ამასთანავე, ყოველგვარი ორაზროვნებისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები აცხადებენ, რომ ფართების მესაკუთრეების შეუზღუდავ საკუთრებად აღრიცხვა არ ნიშნავს მოაღნაგის მიერ ამ ფართთან დაკავშირებული ყველა ვალდებულების შესრულებას, ვინაიდან მოაღნაგეს ფართის გადაცემის მომენტისათვის შეუსრულებელი ექნება ვალდებულებათა ნაწილი, კერძოდ, მოაღნაგეს შეუსრულებელი ექნება მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართების წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ მდგომარეობამდე მიყვანისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების ვალდებულება.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულების საწაცვლოდ მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მოაღნაგეს შეუზღუდავ საკუთრებაში გადასცეს თავიანთი წილები მიწის ნაკვეთში (გარდა იმ ნაწილისა, რომელიც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ეკუთვნის ამ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართში მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართის პროპორციულად), რომელიც გახდება შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური

ფართების მესაკუთრეების თანასაკუთრება. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულებისას. შესაბამისად, მხარეები დადებენ აღნაგობის უფლების (და არა წინამდებარე ხელშეკრულების) გაუქმების, მიწის ნაკვეთში მესაკუთრეების წილების მოაღნაგისათვის გადაცემისა და მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის ფართების გადაცემის ხელშეკრულებებს. ამასთანავე, გაუქმდება აღნაგობის უფლება და არა მთლიანად წინამდებარე ხელშეკრულება; შესაბამისად, ძალაში დარჩება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ნორმა, რომელიც ეხება მოაღნაგის შესასრულებელ (იმ მომენტისათვის შეუსრულებელ) ვალდებულებებს.

3. თუ რომელიმე მესაკუთრე უსაფუძვლოდ იტყვის უარს ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულებაზე, ან მითითებული ვალდებულება ვერ შესრულდება მიწის ნაკვეთზე ყადაღის, ან სხვა ვალდებულებების (მესამე პირების იპოთეკა და სხვა) არსებობის გამო და ამით ზიანს მიადგება მოაღნაგეს და/ან სხვა მესაკუთრეებს, მოაღნაგეს უფლება აქვს, ამ მესაკუთრეს დააკისროს საურავი 50.00 (ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. საურავი გადახდილი უნდა იქნას ყოველი თვის დასრულებიდან სამ კალენდარულ დღეში. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს/სხვა მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, ვალდებულებების შესრულება მოითხოვოს სასამართლო წესით და მოპასუხეს დააკისროს ყველა ხარჯის ანაზღაურება.

4. იმ შემთხვევაში, თუ გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულება არ დაიდება მოაღნაგესთან დაკავშირებული მიზეზების გამო, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს:

ა) სასამართლო წესით მოითხოვოს ფართების გადაცემა და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლო ფართების საბაზრო ღირებულების 10.00%, აგრეთვე სასამართლოს ყველა ხარჯის ანაზღაურება, ან

ბ) კუთვნილი ფართების გადაცემის ნაცვლად მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს ხელშეკრულების დადების ვადის ამოწურვიდან ოცდაათ კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

5. ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული მოთხოვნების ნებაყოფილობით დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი.

მუხლი 18. გასაცვლელი უძრავი ნივთების ღირებულების შესახებ

1. გასაცვლელი ნივთების (მიწის ნაკვეთი, ფართები) ღირებულება დადგინდება საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით განსაზღვრულ დროს და წესით. ამასთანავე, მიუხედავად ამ ღირებულებებათა შორის სხვაობისა, რომელიმე მხარე მეორე მხარეს არ გადაუხდის რაიმე ფულად და/ან ნატურალურ კომპენსაციას, რომელიც პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებით.

მუხლი 19. ფართებისა და მიწის ნაკვეთის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთი, ხოლო მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ფართები. მიწის ნაკვეთისა და ფართების მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა

მიმდინარეობდეს დავა მიწის ნაკვეთთან და ფართებთან დაკავშირებით, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკითა და/ან სხვა ვალდებულებებით მესამე პირების ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად.

2. მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეებს დადგენილ ვადაში გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ფართები. მან მესაკუთრეს კეთილსინდისიერად სრულად უნდა გააცნოს ფართების მდგომარეობა. ფართები ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუ იგი მიყვანილი იქნება იმ მდგომარეობამდე, რაც დადგენილი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულებით. დეფექტის აღმოჩენის შემთხვევაში მოაღნაგე ვალდებულია, თავისი ხარჯით ჯონივრულ ვადაში აღმოფხვრას ნაკლი. მესაკუთრე უფლებამოსილია, გონივრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში ამ ფართების შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანა უზრუნველყოს იძულებითი აღსრულების შედეგად მიღებული თანხით.

მუხლი 20. ფართებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ

1. ფართებზე თითოეული მესაკუთრის საკუთრების უფლება წარმოიშობა გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულებების საფუძველზე ფართების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამასთანავე, რეგისტრაციას თავისი ხარჯით უზრუნველყოფს მოაღნაგე.

მუხლი 21. მიწის ნაკვეთისა და აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვის შესახებ

1. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არა აქვს უფლება, მიწის ნაკვეთი დატვირთოს იპოთეკით, ან სხვა ვალდებულებით მოაღნაგის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე.

2. მოაღნაგეს უფლება აქვს, აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე ის ფართები, რომლებიც არ არის განკუთვნილი მესაკუთრეებისათვის, მართოს და განკარგოს მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-14 მუხლით დადგენილ ფარგლებში.

3. აღნაგობის უფლების მესამე პირების სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვა საჭიროებს მესაკუთრეების სანოტარო წესით დამოწმებულ თანხმობას.

4. საჯარო რეესტრში ჩაიწერება ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვები, აგრეთვე ის გარემოება, რომ მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მოაღნაგეს მიწის ნაკვეთი გაუცვალონ ფართებში.

მუხლი 22. ქირის გადახდის ვალდებულების შესახებ

1. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრეების მიერ დეველოპერის დაშვებიდან თვრამეტი თვის ვადაში დეველოპერი მესაკუთრეს ვერ გადასცემს შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანილ ფართებს (თანახმად წინამდებარე ხელშეკრულების მე-16 მუხლისა), დეველოპერი ვალდებულია, მესაკუთრეებს გადაუხადოს ყოველთვიური ქირა ბინის დასაქირავებლად; ქირა შეადგენს 500 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს საშემოსავლო გადასახადის გადახდის შემდეგ თითოეული მესაკუთრისათვის _ თითოეული მესაკუთრე ხელზე მიიღებენ დაბეგრილ თანხას _ 500 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით. ქირა გადახდილ უნდა იქნას ყოველი საანგარიშო თვის ხუთ რიცხვამდე. ქირის გადახდა შეწყდება დეველოპერის მიერ მესაკუთრისათვის აღნაგობის უფლებით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №01.13.04.018.019, მდებარე მისამართ'ზე: ქ. თბილისი,

წყალტუბოს ქუჩა N29) და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე აშენებულ შენობა-ნაგებობაში შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანილი ფართების (მითითებული წინამდებარე ხელშეკრულების მე-6 მუხლში) გადაცემის მომენტიდან.

2. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვადის დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრის მოთხოვნით დეველოპერი ვალდებულია, თითოეულ მესაკუთრეს გადაუხადოს საურავი _ 20.00 (ოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი (საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით) ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის; საურავი საშემოსავლო გადასახადის გამოქვითვით გადახდილ უნდა იქნას საანგარიშო თვის დასრულებიდან ხუთ კალენდარულ დღეში.

3. იმ შემთხვევაში, თუ ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ქირის გადახდის ვადის გადაცილება მიაღწევს 30 კალენდარულ დღეს, მესაკუთრე უფლებამოსილია, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი ქირის გადახდის მიზნით.

მუხლი 23. მესაკუთრეების უფლებების უზრუნველყოფის შესახებ

1. თუ რომელიმე მესაკუთრე მოითხოვს თავისი მოთხოვნების უზრუნველყოფას, მოალნაგე ვალდებულია, ამ მესაკუთრის მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად პირველი რიგის იპოთეკით დატვირთოს აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობის მშენებარე ფართები, კერძოდ, მესაკუთრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მისაღები ფართი და მესაკუთრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მისაღები ფართის არაუმეტეს 100.00%-ისა იმ პირობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მშენებარე შენობა-ნაგებობის იდეალურ ფართებად რეგისტრაციის შემდეგ _ მოთხოვნიდან სამ კალენდარულ დღეში.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ფარგლებში დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული უნდა იყოს იძულებითი აღსრულება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, მისაღები ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოალნაგისაგან მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოალნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მოთხოვნიდან 30 კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

მუხლი 24. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აღსრულების შესახებ

1. ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე - რომელიმე მხარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინების ვადადამდგარი მოთხოვნის, ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ მოთხოვნის შესრულება მოხდება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

აღსრულება მიექცევა მოვალის მთელ/წებისმიერ ქონებაზე. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაკმაყოფილებას ექვემდებარება კრედიტორის ყველა ფულადი მოთხოვნა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე (მათ შორის, სააღსრულებო ფურცლის გაცემისა და აღსრულების ყველა ხარჯი, საარბიტრაჟო/სასამართლო ხარჯები...)

2. მხარეები ადასტურებენ, რომ მათ ნოტარიუსისაგან მიიღეს ჯეროვანი განმარტება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის სამართლებრივი ინსტიტუტის (მისი არსისა და ძირითადი პრინციპების) შესახებ და მათთვის ცნობილია ის ფაქტი, რომ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი შეცვლის სასამართლოს სააღსრულებო ფურცელს; შესაბამისად, უფლებამოსილ მხარეს უფლება ექნება, სასამართლოსადმი მიმართვისა და სასამართლო საქმისწარმოების გარეშე მიმართოს ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით, მიიღოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი და მეორე მხარის მიმართ მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ამასთანავე, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გარეშე.

3. ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს უფლებამოსილი პირის წერილობითი განცხადების საფუძველზე. განცხადებას უნდა დაერთოს საწოტარო დოკუმენტი, რომლის საფუძველზედაც განმცხადებელი ითხოვს სააღსრულებო ფურცლის გაცემას. განცხადება სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესახებ უნდა შეიცავდეს:

ა) ნოტარიუსის ვინაობას, რომელსაც ის მიმართავს განცხადებით;

ბ) მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების ვინაობას/სახელწოდებებს;

გ) მონაცემებს შეუსრულებელი ძირითადი და დამატებითი ვალდებულებების მოცულობის შესახებ;

დ) მითითებას იმის შესახებ, რომ შეუსრულებელი მოთხოვნა, რომლის აღსასრულებლადაც უნდა გაიცეს სააღსრულებო ფურცელი, არ არის დამოკიდებული განმცხადებლის მიერ რაიმე საპასუხო (სანაცვლო) ვალდებულების შესრულებაზე, ან რომ მან ასეთი ვალდებულება უკვე შეასრულა;

ე) განმცხადებლის ხელმოწერას.

მუხლი 25. აღნაგობის შეწყვეტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ

1. წინამდებარე სელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემთხვევაში ძალმოსილებას ინარჩუნებს წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ის მუხლი, რომელიც აწესრიგებს სხვა საკითხებს.

მუხლი 26. დასკვნითი დებულებების შესახებ

1. წინამდებარე აქტით დადგენილი ყველა უფლება და ვალდებულება უცვლელად გადადის მხარეთა უფლებამონაცვლეებზე.

2. თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი საერთო ნორმების საფუძველზე.

3. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი დავა გადაწყდება სასამართლო წესით. ამასთანავე, მხარეები თანხმდებიან, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ მიექცევა აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით.

4. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალთა ზეგავლენის გამო. წინამდებარე ხელშეკრულებისათვის დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშობა მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების გაკონტროლება აღემატება მხარეთა შესაძლებლობებს და რომელიც შეუძლებელს ხდის რომელიმე მხარის მიერ თავისი ვალდებულებების შესრულებას. დაუძლეველი ძალა, მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება

სტიქიური უბედურებებით, საომარი მოქმედებებით, სამოქალაქო არეულობით/ომით, ხელისუფლების ორგანოების (საჯარო სამართლის იურიდიული პირების) მოქმედებებით/უმოქმედობით, რაც ხელს უშლის ვალდებულ მხარეს ვალდებულების შესრულებაში. ასეთი გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით. თუ ეს გარემოებები გრძელდება მხარეებისათვის მიუღებელი პერიოდით, ისინი უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოშალონ წინამდებარე ხელშეკრულება. მომლის პირობებზე მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან.

5. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ნორმები მოქმედებს აგრეთვე იმ შემთხვევაში, მესამე პირების სარჩელის გამო შეჩერდება შენობა-ნაგებობის აღმართვის პროცესის დაწყება, ან მიმდინარეობა გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მესამე პირების სარჩელების საფუძველია მოაღწაგის ბრალეული ქმედებები (სამშენებლო ნორმების დარღვევა, პროექტის დარღვევა და სხვა).

6. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის, პუნქტის ან/და ქვეპუნქტის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების სხვა მუხლების, პუნქტების ან/და ქვეპუნქტების ბათილობას; ამასთან, ბათილი დებულების ნაცვლად გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზანი.

7. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა/ნებისმიერი სახის საურავისა თუ პირგასამტეხლოს მეორე მხარისათვის დაკისრება არის შესაბამისი მხარის უფლება და არა ვალდებულება; ამასთან პირგასამტეხლოს ან საურავის გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეს შესაბამისი ვალდებულების შესრულებისგან.

8. საკითხები, რომლებიც არ არის მოწესრიგებული წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მხარეთა მონაწილეობით დადებული სხვა ხელშეკრულებით/აქტებით, მოწესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

9. წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების ხარჯებს, აგრეთვე ყველა ხარჯსა და გადასახადს, რომელიც წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობების სრულად დასრულებამდე (მხარეთა მიერ ვალდებულებათა სრულად შესრულებამდე), იხდის მოაღნაგე.

10. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა ქართულ ენაზე 5 იდენტურ ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომელთაგან ერთი შეინახება ნოტარიუსის სანოტარო ბიუროში, დანარჩენი გადაეცემა მხარეებს.

11. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს თან ერთვის დანართი შემდეგი დოკუმენტები:

ა) მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი ფართების გეგმები (4 ფურცლად);

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №882015078322 - 15/02/2015 17:18:24, მომზადების თარიღი: 16/02/2015 10:13:186 მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.13.04.018.019 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 10.09.2010 წ.).

ბ) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „გეო ბილდერსი"-ს შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B15059796, 19/03/2015 12:08:48).

გ) შპს „გეო ბილდერსი"-ს პარტნიორის თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (23.10.2015 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 23.2015 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №151173231).

12. წინამდებარე ხელშეკრულების იმ ეგზემპლარს, რომელიც დარჩება სანოტარო არქივში, თან ერთვის დანართი შემდეგი დოკუმენტი:

შპს „გეო ბილდერსი"-ს წესდება (დამოწმებული 18.03.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №272);

13. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალმოსილებას იძენს მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე."

სანოტარო მომსახურების ხარჯები (თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების (29.12.2011 წ.) 13, 23, 39 მუხლებისა) (გარიგების გაცხადებული ღირებულება: 132000.00 $ = 315968.00 ლარი):

ა) ნოტარიუსის საზღაური: 794.44 ლარი;

ბ) სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური: 2,0 ლარი;

სულ: 796.44 ლარი.

წინამდებარე ხელშეკრულება მე, ნოტარიუსმა, წავუკითხე მხარეებს. მხარეებმა წაიკითხეს იგი, მოიწონეს და ჩემი თანდასწრებით ხელი მოაწერეს მას.

ყოველივე ზემოთქმულს ვამოწმებ ჩემი ხელმოწერითა და ბეჭდის დასმით.

I. მესაკუთრე/მესაკუთრეები:

ა) **მერაბ იოსელიანი** მერაბ იოსელიანი

ბ) **ალექსანდრე იოსელიანი** ალექსანდრე იოსელიანი

II. მოაღნაგე:

შპს „გეო ბილდერსი"

(დირექტორი **ლევან ცაავა**) ლევან ცაავა

ნოტარიუსი ოთარ ზოიძე ოთარ ზოიძე

