(01-03-2017 13_27) oqmi.pdf

valdebuleba#16001-1.pdf

ამხანაგობა "ვარაზისხევი 2004"-ის დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმი

ქ. თბილისი „13" თებერვალი 2014 წელი

შედგა ამხანაგობა „ვარაზისხევი 2004"-ის კრება. კრებას ესწრებოდნენ: გიორგი ხარაბაძე (პირადი №01008025347), მავლინა ხარაბაძე (პირადი №01008025333), როლანდ აბშილავა (პირადი №01032002590) და ნატალია აბრამოვა (პირადი №01008034241).

კრების თავმჯდომარე: გიორგი ხარაბაძე

დღის წესრიგი:

ამხანაგობიდან ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრების გასვლის და ამხანაგობის წევრთა შემადგენლობის შესახებ;

მოისმინეს: *გიორგი ხარაბაძის გამოსვლა აღნიშნული დღის წესრიგის საკითხთან დაკავშირებით, რომელმაც განაცხადა, რომ ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრებს სურთ ნებაყოფლობით გავიდნენ ამხანაგობის წევრობიდან, კერძოდ: თენგიზ აბუსერიძის განცხადება დამოწმებული 20.01.2014 წელს ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ რ№140040812, გიორგი აბუსერიძის განცხადება დამოწმებული 20.01.2014 წელს ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ რ№140040795 და აწ გარდაცვლილი ილია ყაველაშვილის მემკვიდრის ნანი ყაველაშვილის განცხადება დამოწმებული 15.01.2014 წელს ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ რ№140029817.*

ამხანაგობის ყველა წევრი ერთხმად დაეთანხმა აღნიშნული დღის წესრიგის საკითხს.

დაადგინეს:

დაკმაყოფილდეს თენგიზ აბუსერიძის, გიორგი აბუსერიძის და აწ გარდაცვლილი ილია ყაველაშვილის მემკვიდრის ნანი ყაველაშვილის განცხადებები ამხანაგობიდან ნებაყოფლობით გასვლის თაობაზე და გათავისუფლდნენ ამხანაგობის დამფუძნებლის მოვალეობებისაგან და ამხანაგობის წევრთა შემადგენლობა განისაზღვროს შემდეგი წევრებით:

1. გიორგი ხარაბაძე (პირადი №01008025347);
2. მავლინა ხარაბაძე (პირადი №01008025333);
3. როლანდ აბშილავა (პირადი №01032002590);
4. ნატალია აბრამოვა (პირადი №01008034241).

კრების თავმჯდომარე: ---------- / *გიორგი ხარაბაძე* /

საქართველო

ორიათასთოთხმეტი წლის ცამეტ თებერვალს, მე ნოტარიუსს **ნ. გინტურს**, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. №47-ში, მომმართა **გიორგი ხარაბაძემ**, მან განაცხადა, რომ სურს ი.ბ. ამხანაგობა „ვარაზისხევი 2004“-ის დამფუძნებელ წევრთა კრების ოქმზე მისი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **გიორგი ხარაბაძემ** (დაბადებული 06.11.1986წ. რუსთავში, მცხოვრები, ქ. თბილისი, შატბერაშვილის ხევი 21, პირადი №01008025347, პ/მ №გ 0377097, გაც. 16.12.2002 წელს) მომმართა. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა, შემდეგ დავადგინე მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობა. შემდეგ მას განვუმარტე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები, რის შემდეგაც ხელმომწერმა განაცხადა, რომ წინამდებარე ტექსტი ზუსტად გამოხატავს მის ნებას და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა ხელი, რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური: ორი (2) ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ: ოცდათექვსმეტი (36) თეთრი თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა, ორი (2) ლარი (დღგ-ს ჩათვლით) თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების 39 მუხლისა, სულ გადახდილია: ოთხი (4) ლარი და ოცდათექვსმეტი (36) თეთრი.

ნოტარიუსი: ---------- / ნ. გინტური /

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N140126117
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	13.02.2014 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ნუნუ გინტური
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. #47
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2935425
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	48515992855914

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

ინდივიდუალური გინათმშენებლობის ამხანაგობა

„ვარაზისხევი 2004“-ს დაფუძნების შესახებ

2006 წლის 06 დეკემბერი

ნოტარიუსი ნ. გინტური
ქ. თბილისი. მ.კოსტავას ქ. №47
ტელ. 935425

რეესტრი № 1-16365

ქ. თბილისი
2006

სანოტარო აქტი

რეესტრში რეგისტრაციის № 1-116365

საქართველო

ორიათასექვსი წლის ექვს დეკემბერს, **ნ. გინტურს**, ნოტარიუსს ქ. თბილისში, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. №47-ში, მომმართეს **პელაგია ტიხონოვამ, ნატალია აბრამოვამ, ილია ყავლაშვილმა, მავლინა ხარაბაძემ, გიორგი ხარაბაძემ, როლანდ აბშილავამ, გიორგი აბუსერიძემ, თენგიზ აბუსერიძემ** და მათ მიერ არჩეულმა თარჯიმანმა **დენიზა ვართანოვამ.** მათ მოითხოვეს ამხანაგობის დამფუძნებელი სანოტარო აქტის შედგენა და მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **პელაგია ტიხონოვამ** (დაბადებული 25.10.1924 წელს თეთრწყაროს რაიონში, მცხ. თბილისი, შატბერაშვილის ხევი №19, პირადი №01008023463, პ/მ №გ0287971, გაც. 18.09.2001 წელს ვაკე-საბურთალოს შსს საპასპორტო განყოფილების მიერ), **ნატალია აბრამოვამ** (დაბადებული 02.06.1961 წელს თბილისში, მცხ. თბილისი, შატბერაშვილის ქ. №19, პირადი №01008034241, პ/მ №გ0663239, გაც. 05.04.2005 წელს ვაკის სმრ სამსახურის მიერ), **ილია ყავლაშვილმა** (დაბადებული 09.03.1931 წელს თბილისში, მცხ. ქ. თბილისი, ხილიანის ქ. 20, ბინა 103, პირადი №01008012769, პ/მ №ა0145885, გაც. 06.02.1997 წელს ვაკის შსს-ს მიერ), **მავლინა ხარაბაძემ** (დაბადებული 15.01.1950 წელს გეგეჭკორის რაიონში, მცხ. თბილისი, შატბერაშვილის ხევი 21, პირადი №01008025333, პ/მ №დ0377092, გაც. 11.12.2002 წელს ვაკე-საბურთალოს შსს საპასპორტო განყოფილების მიერ), **გიორგი ხარაბაძემ** (დაბადებული 06.11.1986 წელს რუსთავში, მცხ. თბილისი, შატბერაშვილის ხევი 21, პირადი №01008025347, პ/მ №გ0377097, გაც. 16.12.2002 წელს ვაკე-საბურთალოს შსს საპასპორტო განყოფილების მიერ), **როლანდ აბშილავამ** (დაბადებული 02.06.1954 წელს ზუგდიდში, მცხ. თბილისი, ორხევის დას. მუხაძის ქ. 6/8, ბინა 31, პირადი №01032002590, პ/მ №გ0195745, გაც. 23.09.1999 წელს სამგორის შს III ქ/გ-ს მიერ), **გიორგი აბუსერიძემ** (დაბადებული 17.05.1976 წელს თბილისში, მცხ. თბილისი, შარტავას ქ. 45, ბინა 62, პირადი №01024001551, პ/მ №გ0925021, გაც. 16.05.2006 წელს სრს საბურთალოს სამსახურის მიერ), **თენგიზ აბუსერიძემ** (დაბადებული 08.02.1945 წელს სამტრედიაში, მცხ. თბილისი, ჟ. შარტავას 45, ბინა 62, პირადი №01024001912, პ/მ №გ0002993, გაც. 15.03.1995 წელს საბურთალოს შსგ-ს მიერ) **და დენიზა ვართანოვამ** (დაბადებული 22.08.1982წ. თბილისში, მცხ. ქ. თბილისი, ჩეხოვის ქ. №34/3, პირადი №01011025571, პასპორტი №0909938, გაც. 27.02.2003 წ. შსს-ს მიერ) მომმართეს. მე **დენიზა ვართანოვა** გავაფრთხილე, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სიზუსტეზე. მან დაადასტურა, რომ ჯეროვნად იცის რუსული ენა და უზრუნველყოფს თარგმანის სიზუსტეს. მე შევამოწმე მხარეთა ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავადგინე მათი ნების გამოხატვის ნამდვილობა, რის შემდეგაც შევადგინე შემდეგი სანოტარო აქტი:

მუხლი 1. ამხანაგობის სახელწოდება, მისამართი, ტერმინთა განმარტება და დამფუძნებლები

1. 1.1 ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობის სახელწოდებაა **ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ვარაზისხევი 2004"**, რომლის მისამართია **ქ. თბილისი, შატბერაშვილის ხევი №19/21.**

1.2 სანოტარო აქტში გამოყენებულ ტერმინებს აქთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ამხანაგობის მესაკუთრე წევრი - პირი, რომელმაც შენატანი განახორციელა უძრავი ქონების სახით;

ამხანაგობის წევრი - პირი, რომელმაც შენატანი განახორციელა მომსახურეობის გაწევით;

ამხანაგობის დამფუძნებლები – ამხანაგობის მესაკუთრე წევრები და ამხანაგობის წევრები;

ამხანაგობის ჩვეულებრივი წევრი-სხვა პირი, რომელიც გაწევრიანდება ამხანაგობაში საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართის აშენების მიზნით;

შენატანი-უძრავი ქონება და მომსახურეობის გაწევა

ამხანაგობის დამფუძნებელთა კრება- ამხანაგობის მართვის ორგანო

1.3 დამფუძნებლები:

ამხანაგობის მესაკუთრე წევრი: **პელაგია ტიხონოვა.**

ამხანაგობის წევრები: **ნატალია აბრამოვა, ილია ყავლაშვილი, მავლინა ხარაბაძე, გიორგი ხარაბაძე, როლანდ აბშილავა, გიორგი აბუსერიძე, თენგიზ აბუსერიძე.**

მუხლი 2. ამხანაგობის სახეობა და მიზანი

2.1 ამხანაგობის სახეობა და მიზანია წინამდებარე დაფუძნების აქტით, იურიდიული პირის შეუქმნელად, განსაზღვრული წესითა და ვადებში ერთობლივად იმოქმედონ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად (შემდგომში – „საცხოვრებელი სახლი") და მშენებლობის დასრულების შემდეგ ამ შენობის, როგორც „ამხანაგობის" წევრთა წილობრივი თანასაკუთრების, მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის განსახორციელებლად (მათი წილის შესაბამისად).

2.2 საცხოვრებელი სახლი უნდა აშენდეს მისამართზე: **ქ. თბილისი, შატბერაშვილის ხევი №19/21.**

მუხლი 3. დამფუძნებელთა შენატანები

3.1 **ამხანაგობის მესაკუთრე წევრმა** ამხანაგობაში შეიტანა:

- **პელაგია ტიხონოვამ** – მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ფართით 366 კვმ და შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 42,34 კვმ (მათ შორის საცხოვრებელი ფართობი 37,54 კვმ), რომლის მახასიათებელია: სარეგისტრაციო ზონა – თბილისი, კოდი – 01, სექტორი – ვაკე, კოდი – 14, კვარტლის №11, ნაკვეთის №60/18, ნაკვეთის წინა №60, ფართობი 366 კვმ, ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო, უფლება - საკუთრება, მისამართი: ქ. თბილისი, შატბერაშვილის ხევი №19.

აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მესაკუთრის საკუთრების უფლება დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

1) ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ბინის / არასაცხოვრებელი ფართის შესახებ სარეგისტრაციო №1/14/11/60/18, განაცხადის რეგისტრაციის №13196/2002, თარიღი 13.05.2002, გაც. 05.12.2006წ.

უძრავი ქონების მესაკუთრის განცხადებით, აღნიშნული უძრავი ქონება არ არის სადავო, არ არის ყადაღა დადებული თანახმად საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2006 წლის 05 დეკემბერს გაცემულ ყადაღის ცნობისა №ყად-13202.

ნატალია აბრამოვას, ილია ყავლაშვილის, მავლინა ხარაბაძის, გიორგი ხარაბაძის, როლანდ აბშილავას, გიორგი აბუსერიძის და თენგიზ აბუსერიძის შენატანს წარმოადგენს შემდეგი ვალდებულებების ერთობლიობა:

- სამშენებლო დოკუმენტაციის მომზადება;
- მშენებლობისათვის საჭირო ყველა ნებართვის მიღება შესაბამისი უწყებებიდან;
- მშენებლობის დაფინანსება ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით იმ მიმართებით, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში – ოცდაოთხ (24) თვეში მოხდეს **ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ვარაზისხევი 2004"-ის** მიერ გათვალისწინებული სახლის მშენებლობის სრულად დამთავრება, გალესვა, დახურვა, შემინვა, ლიფტი, გარე კომუნიკაციები;
- ინვესტიციების მოზიდვა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნის მისაღწევად.
- მშენებლობის ორგანიზება და წარმართვა დამტკიცებული პროექტისა და ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით ხელშეკრულებით განსაზღვრულ დროში, შესრულებული სამუშაოს მაღალი ხარისხი.
- მშენებლობა დაიწყება საძიებო-საპროექტო სამუშაოების დამთავრებისა და მათი შესაბამისი სამსახურების მიერ მშენებლობის ნებართვის დამტკიცებისთანავე და იგი დამთავრდება ოცდაოთხ (24) თვეში.
- „ამხანაგობის" საფინანსო საქმის წარმოება მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით.

3.2 ყოველი შენატანი წარმოადგენს ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა საერთო საკუთრებას.

მუხლი 4. გარიგების ღირებულება

4.1. მხარეთა განცხადებით ამ გარიგების ღირებულება შეადგენს სამი მილიონ შვიდასი ათას (3 700 000) ლარს.

მუხლი 5. ამხანაგობის ხელმძღვანელობა და მართვა

5.1 ამხანაგობის მმართველობის ორგანოა დამფუძნებელთა კრება და ამხანაგობის თავმჯდომარე.

5.2. დამფუძნებლები შეთანხმდნენ, რომ ამხანაგობას გაუძღვება ამხანაგობის თავმჯდომარე. ამხანაგობის თავმჯდომარედ დამფუძნებლებმა აირჩიეს **მავლინა ხარაბაძე.**

5.3. **ამხანაგობის თავმჯდომარე** წარმოადგენს ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობაში და სასამართლოში, დებს გარიგებებს ამხანაგობის სახელით. ამასთანავე, ამხანაგობის თავმჯდომარე დებს შემდეგ გარიგებებს:

ა) ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვა, გარდა ხელშეკრულების 7.2. მუხლით გათვალისწინებული ბინების და ფართებისა.

ბ) ექსპლუატაციაში ჯერ კიდევ მიუღებელ საცხოვრებელ სახლში ხელშეკრულების 7.2. მუხლით გათვალისწინებული ფართების გარდა დანარჩენ ფართებზე უფლების გასხვისება.

გ) სესხის და კრედიტების აღება ან ვალდებულებებით დატვირთვა, გარდა ხელშეკრულების 7.2. მუხლით გათვალისწინებული ბინების და ფართებისა.

ამ ხელშეკრულების ხელმოწერით ამხანაგობის წევრები ამხანაგობის თავმჯდომარეს თანხმობას აძლევენ 5.3. პუნქტში ჩამოთვლილი ქმედებების განხორციელებაზე.

5.3.1. ამხანაგობის თავმჯდომარეს უფლება აქვს შეიყვანოს ამხანაგობაში ჩვეულებრივი წევრები, ისე რომ, ამხანაგობის მესაკუთრე წევრების უფლებები არ შემცირდეს, ან სხვაგვარად არ შეილახოს. წევრთა შემოყვანა არ უნდა იწვევდეს ამხანაგობის მესაკუთრე წევრების სამართლებრივი მდგომარეობის გაუარესებას.

5.3.2. ამხანაგობის თავმჯდომარე პასუხისმგებელია ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებული საფინანსო დოკუმენტაციის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარმოებისა და ამხანაგობის საქმიანობის საფუძველზე წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებების ჯეროვანი შესრულებისათვის.

5.3.3. ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად და გულისხმიერებით გაუძღვეს ამხანაგობის საქმიანობას. იგი პასუხს აგებს ამხანაგობისათვის მისი ბრალეული მოქმედებით მიყენებული ზიანისათვის.

5.3.4. ამხანაგობის სახელით წერილობითი გარიგების დადებისას ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია მიუთითოს, რომ იგი მოქმედებს ამხანაგობის სახელით.

5.3.5. ამხანაგობის თავმჯდომარეს უფლება აქვს უარი თქვას ამხანაგობის ხელმძღვანელობაზე, რის შესახებ მან წერილობით უნდა აცნობოს ამხანაგობის წევრებს.

მუხლი 6. ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა კრება

6.1. ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა კრება არის ორგანო, რომელშიც შედიან ამ ხელშეკრულებაზე ხელმომწერი დამფუძნებელი წევრები.

6.2. ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა კრება მოიწვევა საჭიროებისამებრ თავმჯდომარის ან დამფუძნებელ წევრთა 1/10-ის მოთხოვნით.

6.3. ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა კრებაზე ნებისმიერი გადაწყვეტილების მისაღებად საჭიროა დამფუძნებელ სიითი შემადგენლობის 4/5-ის თანხმობა.

6.4. ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა კრების კომპეტენციას განეკუთვნება:

6.4.1. ამხანაგობის ახალი თავმჯდომარის არჩევა;

6.4.2. ამხანაგობიდან დამფუძნებელი წევრის გარიცხვა მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში;

6.4.3. ამხანაგობის სხვა საკითხების შესახებ გადაწყვეტილებების მიღება, რომელიც არ შედის თავმჯდომარის კომპეტენციაში.

6.5. ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა კრების საქმიანობას უძღვება ამხანაგობის თავმჯდომარე.

6.6. მუშაობის დაწყებამდე საერთო კრება ამტკიცებს თავმჯდომარის მიერ შემოთავაზებულ დღის წესრიგს.

6.7. ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა კრება უფლებამოსილია შეუდგეს მუშაობას თუ მას ესწრება ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა საერთო რაოდენობის 4/5.

მუხლი 7. ბინების განაწილების წესი

7.1. ამხანაგობის დამფუძნებლები ვალდებულნი არიან სამშენებლო დოკუმენტაციის შედგენის დასრულების შემდეგ შეადგინონ დამფუძნებელთა შორის ბინების განაწილების შესახებ სანოტარო აქტი, რომელშიც უნდა მიეთითოს თითოეული მონაწილის კუთვნილი ბინის ნომერი, ბინის განთავსების სართული (საჭიროების შემთხვევაში – სადარბაზო) და ასაშენებელი ბინის საერთო ფართი.

7.2 ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია ბინების განაწილების შესახებ სანოტარო აქტი და სამშენებლო დოკუმენტაცია წარუდგინოს საჯარო რეესტრს რეგისტრაციის მიზნით. საჯარო რეესტრში უნდა აღინიშნოს თითოეული ასაშენებელი ბინის მომავალი მესაკუთრე.

ბინები უნდა განაწილდეს შემდეგი პრინციპით:

- **პელაგია ტიხონოვა** – მის მიერ განხორციელებული შესატანის სანაცვლოდ კომპენსაციის სახით მიიღებს – ფულად თანხას ასოცი ათას (120 000) აშშ დოლარის ოდენობით;
- **ნატაშა აბრამოვა** – მის მიერ განხორციელებული შესატანის სანაცვლოდ მიიღებს – ას (100) კვმ ფართს I საცხოვრებელ სართულზე (მეხუთე V ფაქტიურ სართულზე). ეზოს მხრიდან, გარემონტებულ მდგომარეობაში და ერთ ავტოსადგომს;
- **ილია ყავლაშვილი** – მის მიერ განხორციელებული შესატანის სანაცვლოდ მიიღებს – ორმოცდაათ (50) კვმ ფართს (სართული დაზუსტდება შემდგომი სანოტარო აქტით);
- **როლანდ აბშილავა** – მის მიერ განხორციელებული შესატანის სანაცვლოდ მიიღებს – ას (100) კვმ ფართს (სართული დაზუსტდება შემდგომი სანოტარო აქტით);
- **გიორგი აბუსერიძე** – მის მიერ განხორციელებული შესატანის სანაცვლოდ მიიღებს – ორმოცდაათ (50) კვმ ფართს (სართული დაზუსტდება შემდგომი სანოტარო აქტით);
- **თენგიზ აბუსერიძე** – მის მიერ განხორციელებული შესატანის სანაცვლოდ მიიღებს – ორმოცდაათ (50) კვმ ფართს (სართული დაზუსტდება შემდგომი სანოტარო აქტით);
- დარჩენილი ფართები საპროექტო დოკუმენტაციის მომზადების შემდეგ **თანაბარწილად** აღირიცხება **მავლინა ხარაბაძის და გიორგი ხარაბაძის** სახელზე.

საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებისა და საცხოვრებელი სახლის საჯარო რეესტრში აღრიცხვის შემდეგ მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც იქნება აშენებული საცხოვრებელი სახლი, იქნება ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაში ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის პროპორციულად.

მუხლი 8. დამფუძნებელთა უფლებები და მოვალეობები

8.1 ამხანაგობის დამფუძნებლები ვალდებული არიან შეასრულოს პროექტით და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები. არ გაახმაურონ ამხანაგობის საქმიანობის შედეგად მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია.

8.2. თითოეული დამფუძნებელი ვალდებულია ამხანაგობის საქმიანობიდან გამომდინარე მოვალეობა შეასრულოს კეთილსინდისიერად.

8.3. ამხანაგობის დამფუძნებელი ვალდებული არიან სამშენებლო დოკუმენტაციის შედგენის დასრულების შემდეგ შეადგინონ დამფუძნებელთა შორის ბინების განაწილების შესახებ სანოტარო აქტი, რომელშიც ენდა მიეთითოს თითოეული მონაწილის კუთვნილი ბინის ნომერი და საერთო ფართი.

8.4. ბინების განაწილების შესახებ სანოტარო აქტის შედგენას საფუძვლად უნდა დაედოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობები

8.5 ამხანაგობის ხელმძღვანელი ვალდებულია ბინების განაწილების შესახებ სანოტარო აქტი და სამშენებლო დოკუმენტაცია დაუყოვნებლივ წარუდგინოს საჯარო რეესტრს რეგისტრაციის მიზნით. საჯარო რეესტრში უნდა აღინიშნოს თითოეული ასაშენებელი ბინის მომავალი მესაკუთრე.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1 ამ ხელშეკრულების ხელმომწერი მხარეები თავისუფლდებიან მათ მიერ ნაკისრი ვალდებულებებისაგან თუ ასეთი შეუსრულებლობა გამოწვეულია ისეთი გარემოებებით, რომელთა გადაწყვეტა მათ ძალებს აღემატება

9.2 ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის ფორსმაჟორულ გარემოებებს განეკუთვნებიან:

- სტიქიური უბედურებები: მიწისძვრა, წყალდიდობა, დამანგრეველი გრიგალი და სხვ.
- სახელმწიფო, ცენტრალური და ადგილობრივი ორგანოების მიერ ისეთი საკონონმდებლო, კანონქვემდებარე ან ადმინისტრაციული აქტის მიღება, რომლებიც შეუძლებელს გახდის ვალდებულების შესრულებას
- სახელმწიფოს მიერ საქარტველოს კონსტიტუციიდან გამომდინარე სათანადო პირობების არსებობისას საგანგებო ან საომარი მდგომარეობის გამოცხადება

მუხლი 10. ამხანაგობიდან გასვლის წესი

10.1 თითოეულ დამფუძნებელს უფლება აქვს გავიდეს ამხანაგობიდან. ერთ-ერთი მონაწილის გასვლა ამხანაგობიდან არ გამოიწვევს ერთობლივი საქმიანობის შეწყვეტას.
10.2 ამხანაგობიდან გასვლის მსურველმა წერილობითი განცხადებით უნდა მიმართოს ამხანაგობის თავმჯდომარეს. გადაწყვეტილება წევრის ამხანაგობიდან გასვლის შესახებ მიღებული უნდა იყოს განცხადების წარდგენიდან არა უგვიანეს 45 დღის განმავლობაში.
10.3 წევრს გასვლის შედეგად უკან დაუბრუნდება მის მიერ განხორციელებული შენატანების ფულადი კომპენსაცია იმ ხარჯების გამოკლებით, რაც აუცილებელია გასვლის რეგისტრაციისათვის. ამხანაგობა უფლებამოსილია დააყოვნოს ფულადი კომპენსაციის გაცემა ამხანაგობის წინაშე გამსვლელი წევრის მიერ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ახალი წევრისათვის სათანადო წესით გადაცემამდე.
10.4. ამხანაგობის დამფუძნებლებს შეუძლიათ მოშალონ ხელშეკრულება მათ მიერ განსაზღვრული დამატებითი ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ (დამატებითი ვადა არ უნდა იყოს 4 თვეზე ნაკლები), თუკი რომელიმე მხარე არ ასრულებს ან არაჯეროვნად ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს.

მუხლი 11. ერთობლივი საქმიანობის მოქმედების ვადა და შეწყვეტის წესი

11.1 ამხანაგობა შექმნილია საცხოვრებელი სახლის აშენების ვადით და იგი არსებობას წყვეტს საცხოვრებელი სახლის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის და სახლის ექსპლოატაციაში მიღების მომენტიდან.
11.2. ამხანაგობის საქმიანობა წყდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
11.3. ამხანაგობის ერთ-ერთი წევრის გარდაცვალება არ იწვევს ერთობლივი საქმიანობის შეწყვეტას. მის ადგილს იკავებს მემკვიდრე.
11.4. მხარეთა შეთანხმებით მშენებლობა დაიწყება ამ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 14 დღეში და დამთავრდება 24 თვის განმავლობაში.

მუხლი 12. დამფუძნებელთა პასუხისმგებლობა

12.1 ამხანაგობა ვალდებულია შეასრულოს მხოლოდ პროექტით და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.
12.2 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნის (მრავალსართულიანი სახლის მშენებლობის) ფინანსური უზრუნველყოფის განუხორციელებლობის შემთხვევაში, **ნატალია აბრამოვა, ილია ყავლაშვილი, მავლინა ხარაბაძე, გიორგი ხარაბაძე, როლანდ აბშილავა, გიორგი აბუსერიძე, თენგიზ აბუსერიძე** ვალდებულნი არიან დაშალონ ამხანაგობა და ფართი დაუბრუნონ მესაკუთრეებს.
12.3 თუ მესაკუთრე ხელს შეუშლის „ამხანაგობას" ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაში: ა) არ გაათავისუფლებს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ერთი თვის განმავლობაში ამხანაგობისათვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთს, იგი დაჯარიმდება გადასაცემი ფართის საბაზრო ღირებულების 0,1%-ის ოდენობით ყოველთვიურად.
12.4 თუ **ნატალია აბრამოვა, ილია ყავლაშვილი, მავლინა ხარაბაძე, გიორგი ხარაბაძე, როლანდ აბშილავა, გიორგი აბუსერიძე, თენგიზ აბუსერიძე** ვერ უზრუნველყოფენ მშენებლობის დამთავრებას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში, ასეთ შემთხვევაში მათ მესაკუთრეების სასარგებლოდ დაეკისრებათ ჯარიმა გადასაცემი ბინების საბაზრო ღირებულების 0,1%-ის ოდენობით, ყოველთვიურად.
12.5 ფორს-მაჟორული მდგომარეობის შემთხვევაში ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები გადავადდება მდგომარეობის დასრულებამდე. ასეთ შემთხვევაში ამხანაგობის წევრებს საჯარიმო სანქციები არ დაერიცხებათ.
12.6 ამხანაგობის წევრები აღიარებენ, რომ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის ან ჯეროვნად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, რაც გულისხმობს როგორც შენობის აღმართვას და მის ექსპლოატაციაში მიღებას, აგრეთვე, აღმართული შენობის შესაბამისობას მოქმედ ნორმებთან და სტანდარტებთან, აანაზღაურებენ მიყენებულ ზიანს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
12.7 ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის ან ჯეროვნად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, საკუთრების უფლება ასაშენებელი სახლის პროექტებზე, ამხანაგობის სახელით აღებული ნებართვა და/ან დამტკიცებული პროექტი თუ სხვა სახის ოფიციალური დოკუმენტის საკუთრების და მათი გამოყენების უფლება გადავა ამხანაგობის მესაკუთრე წევრებზე, ისე რომ, დანარჩენ წევრებს არ ექნებათ უფლება რაიმე სახის კომპენსაცია მოითხოვონ ზემოთ აღნიშნული დოკუმენტაციისათვის გაწეული დანახარჯებისათვის.

ამხანაგობის დამფუძნებელი მესაკუთრე წევრი შეიძლება გარიცხული იქნას ამხანაგობიდან თუ იგი არ ემორჩილება და სისტემატიურად არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებას, რითაც მნიშვნელოვანი ზიანი ადგება ამხანაგობის დანარჩენ წევრებს და ერთობლივი საქმიანობის მიზანს.

მუხლი 13 „ამხანაგობის" წევრის წილის განკარგვა.

13.1. ამხანაგობის თითოეულ წევრს უფლება აქვს სხვა წევრების წერილობითი თანხმობის გარეშე გაასხვისოს მისი კუთვნილი წილი ან წილის ნაწილი.

13.2. წილის ახალი შემძენი ვალდებულია დაეთანხმოს წინამდებარე ხელშეკრულებას ვინაიდან მასზე გადადის წილთან დაკავშირებული ყველა უფლება-მოვალეობა და ვალდებულებები.

13.3. აღნიშნული ნორმები ვრცელდება „ამხანაგობიდან" გასვლის შემთხვევაზეც, როდესაც „ამხანაგობიდან" გასვლის მსურველი წერილობითი განცხადებით მიმართავს „ამხანაგობას" საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად. „ამხანაგობის" „დამფუძნებელი წევრები" ამ გადაწყვეტილებას მიიღებენ 30 კალენდარული დღის განმავლობაში.

13.4. წევრს გასვლის შედეგად უკან დაუბრუნდება მის მიერ უკვე გადახდილი შენატანები იმ ხარჯების გამოკლებით, რაც აუცილებელია გასვლის რეგისტრაციისათვის. „ამხანაგობა" უფლებამოსილია დააყოვნოს უკვე გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება, გასვლის შედეგად გამოთავისუფლებული ფართის შემდგომ გასხვისებამდე.

მუხლი 14. ამხანაგობის ვადა

14.1. ამხანაგობა შექმნილია საცხოვრებელი სახლის აშენების ვადით და იგი არსებობას წყვეტს საცხოვრებელი სახლის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის და სახლის ექსპლოატაციაში მიღების მომენტიდან.

14.2. ამხანაგობის საქმიანობა ვადაზე ადრე წყდება მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით, რომელიც უნდა გაფორმდეს სანოტარო აქტით.

14.3. ამხანაგობის ერთ-ერთი დამფუძნებლის უფლება-უნარიანობის შეწყვეტის შემთხვევაში (გარდაცვალება) მის ადგილს იკავებს მისი მემკვიდრე.

მუხლი 15. ამხანაგობის დოკუმენტაციის აღრიცხვა

15.1. ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია აწარმოოს ჟურნალი, რომელშიც საჭიროების წესით აღირიცხება შემდეგი დოკუმენტაცია:

ა) ამხანაგობის დაფუძნების აქტი;

ბ) ამხანაგობის აქტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება;

გ) საცხოვრებელი სახლის ბინების განაწილების აქტი;

დ) საცხოვრებელი სახლის ბინების განაწილების აქტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება;

ე) ამხანაგობის მიერ დადებული ნებისმიერი ხელშეკრულება და ცვლილებები ამ ხელშეკრულებებში.

ჟურნალი უნდა იყოს ხონარგაყრილი და ბეჭდით დალუქული, თითოეული გვერდი დანომრილი.

ჟურნალში შეიტანება შემდეგი ინფორმაცია:

ა) აქტის დასახელება, შედგენის თარიღი, შინაარსი;

ბ) იმ ნოტარიუსის დასახელება, რომელმაც დაამოწმა აქტი, დამოწმების თარიღი და სარეგისტრაციო ნომერი.

15.2. ამხანაგობის ნებისმიერი წევრი უფლებამოსილია მოითხოვოს ჟურნალის ჩანაწერების გაცნობა. ანალოგიური უფლება აქვს ნოტარიუსს, რომელსაც ამხანაგობასთან დაკავშირებული სანოტარო მოქმედების შესრულებისათვის სჭირდება ინფორმაცია ამხანაგობის მდგომარეობის შესახებ.

15.3. ამხანაგობის დამფუძნებლები თანხმდებიან, რომ ამხანაგობის დაფუძნებისა და ბინების განაწილების აქტები, აგრეთვე ამ აქტებში შეტანილი ცვლილებები სავალდებულო წესით უნდა წარედგინოს საჯარო რეესტრს და აღნიშნული აქტები საჯაროა – ნებისმიერ მესამე პირს უფლება აქვს მოითხოვოს საკუთარი ხარჯით ამ აქტების ასლების დამზადება.

15.4. ჟურნალის წარმოებისას სიზუსტეზე პასუხს აგებს ამხანაგობის თავმჯდომარე. ამ ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება არის მძიმე დარღვევა და იწვევს თავმჯდომარის თანამდებობიდან გათავისუფლებას და წარმოებულ უზუსტობაზე შესაძლო ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას.

მუხლი 16. დასკვნითი დებულებანი

16.1 წინამდებარე აქტი ძალაში შედის მისი სანოტარო წესით დამოწმების მომენტიდან და **ექვემდებარება** საჯარო რეესტრში სავალდებულო რეგისტრაციას.

16.2 **ამ ხელშეკრულებაში** ცვლილებები შეიტანება წერილობით და ძალაში შედის სანოტარო **წესით დამოწმებისთანავე**. ამასთან, ცვლილებები უნდა წარედგინოს საჯარო რეესტრს.

16.3 მხარეთა შორის ყველა საკითხი წყდება ურთიერთმოლაპარაკებით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში კი მოქმედი კანონმდებლობით.

16.4 წინამდებარე აქტი შედგენილია **რვა** თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ინახება ნოტარიუს ნ. გინტურის სანოტარო არქივში, ხოლო დანარჩენი გადაეცათ მხარეებს.

16.5 წინამდებარე აქტის იმ ეგზემპლიარს, რომელიც ინახება სანოტარო არქივში, თან ერთვის დანართი:

1) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ბინის / არასაცხოვრებელი ფართის შესახებ სარეგისტრაციო №1/14/11/60/18, განაცხადის რეგისტრაციის №13196/2002, თარიღი 13.05.2002, გაც. 05.12.2006წ.
2) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2006 წლის 05 დეკემბერს გაცემული ქადაღის ცნობა №ქად-13202;
3) საკადასტრო რუკის ასლი.

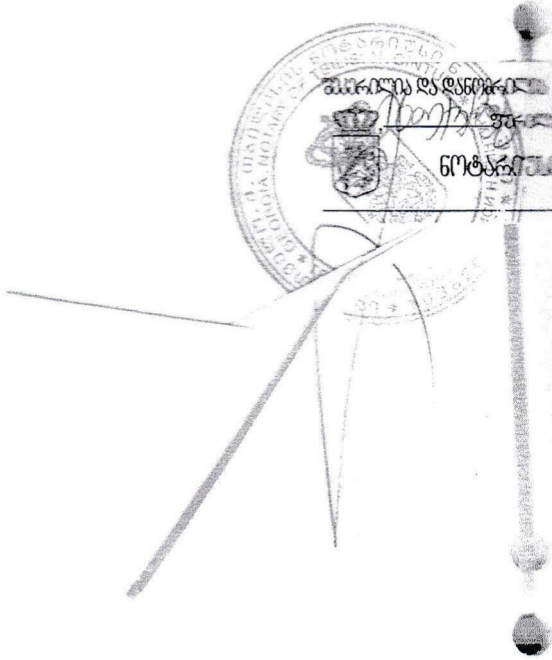
16.6. გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური: სამი ათას თორმეტი (3012) ლარი და ორმოცდაათი (50) თეთრი, თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის შესახებ საქართველოს კანონის (11 ივნისი, 1998 წ. №1417 II ს) 22 მუხლისა, აგრეთვე დ.ღ.გ. ხუთასორმოცდაორი (542) ლარი და ოცდახუთი (25) თეთრი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 245-ე მუხლის პირველი ნაწილისა, სულ გადახდილია: სამიათას ხუთასორმოცდათოთხმეტი (3554) ლარი და სამოცდათხუთმეტი (75) თეთრი.

16.7. ნოტარიუსმა დამფუძნებლებს წაუკითხა წინამდებარე აქტი, დამფუძნებლებმა წაიკითხეს იგი დანართებითურთ, მოიწონეს და ნოტარიუსის თანდასწრებით პირადად მოაწერს მას ხელი.

მხარეთა ხელმოწერები:

თარჯიმანი: _____ / დ. ვართანოვა /

ნოტარიუსი: _____ / ნ. გინტური /



შეკერილია და დანომრილია ___ ფურცლად
ნოტარიუსი:

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N100727667
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	22.07.2010 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**სანოტარო არქივში დაცული დოკუმენტის ასლის ან ამონაწერის გაცემა**
ნოტარიუსი	**ნუნუ გინტური**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. #47**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	**93-54-25**
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	37755325076610

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) 66 19 18

საქართველო

ორიათასათი წლის ოცდაორი ივლისს მე, ნოტარიუსი, **ნ. გინტური**, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. № 47-ში, სანოტარო მოქმედებათა შესრულების შესახებ ინსტრუქციის 59-ე მუხლის თანახმად ვამოწმებ [illegible] 2004წ. [illegible] ფოტო ასლის შესაბამისობას დედანთან. სანოტარო მოქმედება შესრულებულია [illegible], [illegible] 15.01.1950წ. [illegible] 21 [illegible] 01008025333 [illegible] 0377052 მოთხოვნით.

გადახდილია ნოტარიუსის საზღაური 3ლ + 0,54 [illegible] + 2ლ [illegible]

ნოტარიუსი: ______________ / ნ. გინტური /

საქართველო

ორიათასთოთხმეტი წლის ოც იანვარს მე, ნოტარიუსს **ნ. გინტურს**, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. №47 მომმართა ბატონმა **გიორგი აბუსერიძემ**, რომელმაც მოითხოვა განცხადების წერილობით შედგენა და მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **გიორგი აბუსერიძემ** (დაბ. 17.05.1976 წელს თბილისში, მისამართი: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. 45, ბინა 62, პირადი №01024001551, პ/მ №გ 0925021, გაც. 16.05.2006წ. სრს საბურთალოს სამსახურის მიერ) მომმართა. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ნების გამოვლენის ნამდვილობა. შემდეგ შევადგინე წინამდებარე განცხადება და განვუმარტე მასზე ხელისმოწერის სამართლებრივი შედეგები. **გიორგი აბუსერიძემ** წაიკითხა განცხადების შინაარსი და დაადასტურა, რომ იგი სრულად შეესაბამება მის ნებას და ჩემი თანდასწრებით ხელი მოაწერა შემდეგ განცხადებას:

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

მე, **გიორგი აბუსერიძე** (დაბ. 17.05.1976 წელს თბილისში, მისამართი: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. 45, ბინა 62, პირადი №01024001551, პ/მ №გ 0925021, გაც. 16.05.2006წ. სრს საბურთალოს სამსახურის მიერ), ვაცხადებ, რომ ნებაყოფლობით გავდივარ **ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ვარაზისხევი 2004"-ის** წევრობიდან, ზ/აღნიშნულ ამხანაგობაში შენატანი არ განმიხორციელებია და ვაცხადებ, რომ დღეიდან **ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ვარაზისხევი 2004"-ის**, მისი თავმჯდომარის და წევრების მიმართ არანაირი ქონებრივი და ფინანსური პრეტენზია არ მაქვს და არც მომავალში მექნება.

გიორგი აბუსერიძე გიორგი აბუსერიძე

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური: ორი (2) ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა №507 (2011 წლის 29 დეკემბერი) სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დ.ღ.გ. ოცდათექვსმეტი (36) თეთრი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა, ორი (2) ლარი (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით), თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების №507 39-ე მუხლისა, სულ გადახდილია: ოთხი (4) ლარი და ოცდათექვსმეტი (36) თეთრი.

ნოტარიუსი: _____ / ნ. გინტური /

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N140040795
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	20.01.2014 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ნუნუ გინტური
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. #47
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2935425
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	66451036812414

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

ორიათასთოთხმეტი წლის თხუთმეტ იანვარს მე, ნოტარიუსს **ნ. გინტურს**, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. №47 მომმართა ბატონმა **ნანი ყავლაშვილმა, როგორც აწ გარდაცვლილი ილია ყავლაშვილის** ერთადერთმა მემკვიდრემ **(სამკვიდრო მოწმობა დამოწმებული 15.01.2014წ. ნოტარიუს თამილა გოგატიშვილის მიერ რ№140028997-ით),** რომელმაც მოითხოვა განცხადების წერილობით შედგენა და მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დაგრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **ნანი ყავლაშვილმა** (დაბ. 23.09.1969 წელს თბილისში, მისამართი: ქ. თბილისი, ს. ჩიქოვანის ქ. №20, ბინა 103, პირადი №01008000660, პ/მ №ა 0001669, გაც. 11.01.1995წ. თბილისის ვაკის შს განყოფილების მიერ) მომმართა. მე შეკამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ნების გამოვლენის ნამდვილობა. შემდეგ შევადგინე წინამდებარე განცხადება და განვმარტე მასზე ხელისმოწერის სამართლებრივი შედეგები. **ნანი ყავლაშვილმა** წაიკითხა განცხადების შინაარსი და დაადასტურა, რომ იგი სრულად შეესაბამება მის ნებას და ჩემი თანდასწრებით ხელი მოაწერა შემდეგ განცხადებას:

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

მე, **ნანი ყავლაშვილი** (დაბ. 23.09.1969 წელს თბილისში, მისამართი: ქ. თბილისი, ს. ჩიქოვანის ქ. №20, ბინა 103, პირადი №01008000660, პ/მ №ა 0001669, გაც. 11.01.1995წ. თბილისის ვაკის შს განყოფილების მიერ), როგორც **აწ გარდაცვლილი ილია ყავლაშვილის** ერთადერთი მემკვიდრე, ვაცხადებ, რომ ნებაყოფლობით გავდივარ **ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ვარაზისხევი 2004"-ის** წევრობიდან, ჩემი მამკვიდრებლის – **ილია ყავლაშვილის** მიერ ზ/ალიშნულ ამხანაგობაში შენატანი არ განხორციელებულა და ვაცხადებ, რომ დღეიდან **ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ვარაზისხევი 2004"-ის**, მისი თავმჯდომარის და წევრების მიმართ არანაირი ქონებრივი და ფინანსური პრეტენზია არ მაქვს და არც მომავალში მექნება.

აწ გარდაცვლილი ილია ყავლაშვილის

მემკვიდრე – ნანი ყავლაშვილი _____

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური: ორი (2) ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა №507 (2011 წლის 29 დეკემბერი) სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დ.ღ.გ. ოცდათექვსმეტი (36) თეთრი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა, ორი (2) ლარი (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით), თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების №507 39-ე მუხლისა, სულ გადახდილია: ოთხი (4) ლარი და ოცდათექვსმეტი (36) თეთრი.

ნოტარიუსი: _____ / ნ. გინტური /

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N140029817
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	15.01.2014 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება**
ნოტარიუსი	ნუნუ გინტური
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. #47
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2935425
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	18326271168414

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

ორიათასთოთხმეტი წლის ოც იანვარს მე, ნოტარიუსს **ნ. გინტურს**, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. №47 მომმართა ბატონმა **თენგიზ აბუსერიძემ**, რომელმაც მოითხოვა განცხადების წერილობით შედგენა და მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **თენგიზ აბუსერიძემ** (დაბ. 08.02.1945 წელს სამტრედიაში, მისამართი: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. 45, ბინა 62, პირადი №01024001912, მართვის მოწმობა **TH0562616**, გაც. 25.07.2013წ. შსს მომსახურების სააგენტოს მიერ) მომმართა. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ნების გამოვლენის ნამდვილობა. შემდეგ შევადგინე წინამდებარე განცხადება და განვუმარტე მასზე ხელისმოწერის სამართლებრივი შედეგები. **გიორგი აბუსერიძემ** წაიკითხა განცხადების შინაარსი და დაადასტურა, რომ იგი სრულად შეესაბამება მის ნებას და ჩემი თანდასწრებით ხელი მოაწერა შემდეგ განცხადებას:

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

მე, **თენგიზ აბუსერიძე** (დაბ. 08.02.1945 წელს სამტრედიაში, მისამართი: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. 45, ბინა 62, პირადი №01024001912, მართვის მოწმობა **TH0562616**, გაც. 25.07.2013წ. შსს მომსახურების სააგენტოს მიერ). ვაცხადებ, რომ ნებაყოფლობით გავდივარ **ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ვარაზისხევი 2004"-ის** წევრობიდან, ზ/ადნიშნულ ამხანაგობაში შენატანი არ განმიხორციელებია და ვაცხადებ, რომ დღეიდან **ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "ვარაზისხევი 2004"-ის**, მისი თავმჯდომარის და წევრების მიმართ არანაირი ქონებრივი და ფინანსური პრეტენზია არ მაქვს და არც მომავალში მექნება.

თენგიზ აბუსერიძე _____

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური: ორი (2) ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა №507 (2011 წლის 29 დეკემბერი) სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დ.ღ.გ. ოცდათექვსმეტი (36) თეთრი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა, ორი (2) ლარი (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით), თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების №507 39-ე მუხლისა, სულ გადახდილია: ოთხი (4) ლარი და ოცდათექვსმეტი (36) თეთრი.

ნოტარიუსი: _____ / ნ. გინტური /

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N140040812
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	20.01.2014 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ნუნუ გინტური**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. #47**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2935425
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	16019499440814

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

ქ. თბილისი №16001-1 27.11.2016

უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემისა და სანაცვლოდ

ახლადაშენებული ბინის/კომერციული ფართის/ავტოსადგომის გადაცემის შესახებ

ხ ე ლ შ ე კ რ უ ლ ე ბ ა

პირველმა მხარემ განაცხადა, რომ სურს თავის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება 01.14.11.060.045, მიწის ნაკვეთი (იდეალური წილი მიწის ნაკვეთზე) გადასცეს მეორე მხარეს, ამ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების წარმოების მიზნით შედგენილი სამშენებლო პროექტის (რომელიც საჭიროებს კორექტირებას) და სათანადო წესით გაცემული სამშენებლო ნებართვის (რომელიც პროექტის კორექტირების შემდგომ შეიცვლება) ბრძანება №2832777 საფუძველზე ასაშენებელ საცხოვრებელი კორპუსის საერთო ფართის - 8 947 კვ.მ-ის 40%-ის - 3 578,8 კვ.მ (რომელიც დაზუსტდება შემდგომ, ინდივიდუალიზებული ფართის განწილის საფუძველზე) ფართის სანაცვლოდ. ხოლო მეორე მხარემ განაცხადა, რომ თანახმაა, გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე ააშენოს საცხოვრებელი კორპუსი და მისი ნაწილი – ინდივიდუალიზებული ფართი გადასცეს პირველ მხარეს.

მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1.წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

პირველი მხარე:

ა) ი.მ.ს. „ვარაზისხევი 2004" (ს/ნ 205188367, რეგისტრირებული რეესტრი №1-16365, ნოტარიუსი ნ. გინტური, სანოტარო აქტი ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ვარაზისხევი 2004"-ს დაფუძნების შესახებ 2006 წლის 06 დეკემბერი; ამხანაგობა „ვარაზისხევი 2004"-ის დამფუძნებელ წევრთა კრების 2014 წლის 13 თებერვლის ოქმი, რეგისტრირებული 2014 წლის 13 თებერვალს ნოტარიუსი ნ. გინტური სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №140126117, სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური №48515992855914.) თავმჯდომარე მავლინა ხარაბაძე პ/ნ 01008025333.

მეორე მხარე:

ბ) შპს „ბინადარი 9" (ს/ნ 405140459, რეგისტრირებული ქ. თბილისი ვაკე-საბურთალოს რაიონი, შ. ნუცუბიძის ქ. №60, ბ.13) დირექტორი გიორგი ღვინიაშვილი (პ/ნ 01004000797) ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიული პირების რეესტრიდან შპს „ბინადარი 9"-ის შესახებ (ამონაწერის მომზადების თარიღი: 26.10.2016).

მუხლი 2. ტერმინების შესახებ

1. წინამდებარე აქტში გამოყენებული შემდეგი ტერმინები აღნიშნავს:

ა) **„უძრავი ქონება"**: მიწის ნაკვეთი რომელსაც პირველი მხარე საკუთრების უფლებით წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით საკუთრებაში გადასცემს მეორე მხარეს.

ბ) **„ბინა"**: შენობა-ნაგებობის იზოლირებული ინდივიდუალიზებული ნაწილი, რომელიც მეორე მხარემ უნდა ააშენოს და წინამდებარე აქტით დადგენილი წესითა და პირობებით საკუთრების უფლებით უნდა გადასცეს პირველ მხარეს.

გ) **„მიწის ნაკვეთი"**: ტერიტორია, სადაც უნდა აშენდეს შენობა-ნაგებობა.

დ) **„შენობა-ნაგებობა"** (კორპუსი): ნაგებობა, რომელიც უნდა ააშენოს მეორე მხარემ და რომლის იზოლირებული ინდივიდუალიზებული ნაწილი უნდა გადასცეს პირველ მხარეს.

ე) **„მესამე პირი"**: ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი, გარდა მხარეებისა.

ვ) **„გონივრული ვადა"**: დროის მონაკვეთი, რომლის განმავლობაში ბრალეული გაჭიანურების გარეშე ჯეროვანი და კეთილსინდისიერი ძალისხმევით შესაძლებელია ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულების (მოქმედების) შესრულება.

ზ) **„სტანდარტი"**: მოთხოვნების ერთობლიობა, რომელსაც უნდა აკმაყოფილებდეს მეორე მხარის მიერ შესრულებული ბინის მიმართ და რომელიც დადგენილია სახელმწიფოს მიერ.

თ) **„დროული გაფრთხილება"**: წერილობითი შეტყობინება ამ შეტყობინების ვალდებულების წარმოშობიდან 48 (ორმოცდარვა) საათის განმავლობაში.

2. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 3. ხელშეკრულების დადების მოტივაციისა და მხარეთა მიზნების შესახებ

1. პირველ მხარეს საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მიწის ნაკვეთი, რასაც აქვს მნიშვნელოვანი ღირებულება, (აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არსებობს მშენებლობის ნებართვა. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის, აღნიშნულ ნაკვეთზე მშენებლობა გათავისუფლებულია დამატებული ღირებულების გადასახადისგან, არ არის გადასახდელი კოეფიციენტის ყიდვის საფასური და ასევე არ აქვს არავის პრეტენზია აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს მშენებლობა, ასევე პირველ მხარეს არ აქვს არანაირი ვალი და რამე სხვა ვალდებულება არც ფიზიკურ და არც სახელწიფო ორგანოებთან) რაც იძლევა მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) აშენებისა და ამ შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) ინდივიდუალიზებული (იზოლირებული) ნაწილის – ბინის/კომერციული ფართის/ავტოსადგომის პირველი მხარისათვის გადაცემის შესაძლებლობას ისე, რომ პირველი მხარისათვის გადაცემული ფართი იქნება პირველი მხარის ინტერესების შესატყვისი.

2. მეორე მხარეს მიაჩნია, რომ მის ბიზნეს-ინტერესებს სრულად შეესატყვისება პირველი მხარის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) აშენება და ამ შენობა-ნაგებობის (კორპუსის) ინდივიდუალიზებული (იზოლირებული) ნაწილის – ბინის/კომერციული ფართის/ავტოსადგომის პირველი მხარისათვის გადაცემა ისე, რომ პირველი მხარისათვის გადაცემული ფართი იქნება პირველი მხარის ინტერესების შესატყვისი.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტებში მითითებული წანამძღვრების გათვალისწინებით მხარეებს შესაძლებლად მიაჩნიათ, ითანამშრომლონ ურთიერთსასარგებლო საწყისებზე ისე, რომ ორმხრივად და გაწონასწორებულად იყოს დაცული ორივე მხარის ინტერესები და სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში სრულად იქნას მიღწეული ორივე მხარის მიზანი: პირველმა მხარემ მიიღოს მისთვის მისაღები პარამეტრების (მახასიათებლების) მქონე ბინა/კომერციული ფართი/ავტოსადგომი, ხოლო მეორე მხარემ განახორციელოს წარმატებული ბიზნეს-პროექტი.

4. პირველი მხარე ადასტურებს, რომ მეორე მხარეს არ შეექმნება პრობლემა მისი მხრიდან, რომელიც შეუძლებელს ხდის მეორე მხარის მიერ, ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, ხოლო ასეთი ხელშეშლის შემთხვევაში, მეორე მხარეს აქვს უფლება, მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა (გაუქმება). წინამდებარე დათქმას გააჩნია უპირატესი ძალა ყველა დანარჩენ ვალდებულებებთან მიმართებაში და ამ დათქმის ამოქმედების შემთხვევაში პირველი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს მის მიერ გაწეული ხარჯები, შესაბამისი ხარჯთაღრცხვის წარმოდგენის შემდეგ.

5. მეორე მხარე ადასტურებს, რომ ჯეროვნად შეასრულებს მის მიერ, წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, პირველ მხარეს აქვს უფლება, მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა (გაუქმება). წინამდებარე დათქმას გააჩნია უპირატესი ძალა ყველა დანარჩენ ვალდებულებებთან მიმართებაში და ამ დათქმის ამოქმედების შემთხვევაში გამოიყენება წინამდებარე ხელშეკრულების მე-14 მუხლის მე-5, მე-6 და მე-7 პუნქტები.

მუხლი 4. მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსი

1. მხარეთა მიერ გაცხადებული მიზნების მისაღწევად (ამ ხელშეკრულების მესამე მუხლის მესამე პუნქტი) მხარეებს მიზანშეწონილად მიაჩნიათ თავიანთი ურთიერთობის წარმართვა შემდეგი გზით:

ა) პირველი მხარე საკუთრების უფლებით მეორე მხარეს გადასცემს თავის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, ხოლო მეორე მხარე მიიღებს ამ უძრავ ქონებას საკუთრებაში.

ბ) მეორე მხარე ამ მიწის ნაკვეთზე ააშენებს, ამ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების წარმოების მიზნით შედგენილი სამშენებლო პროექტის და სათანადო წესით გაცემული სამშენებლო ნებართვის საფუძველზე ასაშენებელ საცხოვრებელი კორპუსს. რომლის იზოლირებულ ინდივიდუალიზებულ ნაწილსაც საკუთრებაში (განშლა საჯარო რეესტრში) გადასცემს პირველ მხარეს. ამასთანავე, ბინებს/კომერციული ფართებს/ავტოსადგომებს ექნება მხარეთა შორის შეთანხმებული ყველა მახასიათებელი (პარამეტრი).

გ) მეორე მხარე ვალდებულია, ვალდებულებით გადაცემული საგანი – მიწის ნაკვეთი, არ გაასხვისოს ან დატვირთოს რაიმე ვალდებულებ(ებ)ით (იქნება ეს ბანკში იპოთეკა, თუ რაიმე სხვა ვალდებულება) ეს შეზღუდვა არ ეხება სარეალიზაციო ფართებს და გამოიყენოს მხოლოდ მასზე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის (შენობა-ნაგებობის) ასაშენებლად. ამ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების წარმოების მიზნით შედგენილი სამშენებლო პროექტის და სათანადო წესით გაცემული სამშენებლო ნებართვის შესაბამისად.

დ) მეორე მხარე, ასევე იღებს ვალდებულებას, რომ ინდივიდუალიზებული ფართის განშლის საჯარო რეესტრში სათანადო წესით რეგისტრაციამდე არ მოახდენს ასაშენებელი ფართის რეალიზაციას რაიმე ფორმით მის დატვირთვას ვალდებულებით.

2. მხარეთა შორის ურთიერთობას აქვს გაცვლითი ხასიათი: პირველი მხარე მეორე მხარეს თავის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას საკუთრებაში გადასცემს; ასევე მეორე მხარე პირველ მხარეს ახლადაშენებულ ფართს გადასცემს.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტიდან გამომდინარე, ვინაიდან ორივე მხარეს ერთმანეთის მიმართ აქვთ ვალდებულებები, მხარეები თანხმდებიან, რომ მოხდება ურთიერთვალდებულებათა სრული ჩათვლა – მხარეთა ვალდებულებები სრულად გაიქვითება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

მუხლი 5. ურთიერთობების მოწესრიგება

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მომდევნო მუხლებით დეტალურად წესრიგდება მხარეთა ურთიერთობები იმ დებულებების შესაბამისად, რაც დადგენილია ამ ხელშეკრულების მესამე, მეოთხე და მეხუთე მუხლებით.

მუხლი 6. გარიგების საგნის შესახებ

1. პირველმა მხარემ მეორე მხარეს ზემოაღნიშნული შეზღუდვებით საკუთრებაში გადასცა – უძრავი ქონება 01.14.11.060.045 სრულად 876კვ.მ. ხოლო მეორე მხარემ შესაბამისი შეზღუდვებით საკუთრებაში მიიღო 01.14.11.060.045 სრულად 876კვ.მ. – უძრავი ქონება.

2. უძრავი ქონება არის:

ა) პირველი მხარის კუთვნილი იდეალური წილი შემდეგი მახასიათებლების მქონე მიწის ნაკვეთისა:
- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება;
- ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო;
- დაზუსტებული ფართობი: 876კვ. მ.
- ნაკვეთის წინა №60/14, 60/18.; 01.14.11.060.014; 01.14.11.060.018;
- შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, №4, №5.
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, შატბერაშვილის ხევი, №19-21, (ნაკვეთი №60/45);
- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.14.11.060.045

მუხლი 7. უძრავი ქონების უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. უძრავი ქონება თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნის პირველ მხარეს, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია შემდეგი დოკუმენტით:
ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №882016705102 - 11/10/2016 16:18:32 მომზადების თარიღი: 12/10/2016 10:01:28, მიწის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი № 01.14.11.060.045).
2. ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული დოკუმენტის შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე პირველი მხარის საკუთრების უფლება წარმოიშვა მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე:

3. პირველი მხარის განცხადებით:

ა) უძრავი ქონება არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ) არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია უძრავი ქონების მიმართ.

გ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, არის ბოლო განახლება, იგი გაცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს მესაკუთრის უფლებებსა და მის სამართლებრივ მდგომარეობას.

4. უძრავ ქონებას არ ადევს ყადაღა.

მუხლი 8. უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ

1. პირველი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს უძრავი ქონება გადასცეს შესაბამისი შეზღუდვებით მეორე მხარის წერილობითი მოთხოვნიდან (ხელშეკრულების გაფორმებიდან 3 (სამი) დღის ვადაში, ხოლო მეორე მხარე ვალდებულია, მიიღოს უძრავი ქონება.

2. პირველი მხარე ვალდებულია, უძრავი ქონების გადაცემასთან ერთად მეორე მხარეს გადასცეს ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია უძრავ ქონებასთან (მათი არსებობის შემთხვევაში).

მუხლი 9. რისკისა და საკუთრების უფლების გადასვლის შესახებ

1. უძრავი ქონების შემთხვევითი დაღუპვის, ან შემთხვევითი დაზიანების რისკი მეორე მხარეზე გადადის უძრავი ქონების მეორე მხარის სახელზე რეგისტრაციის მომენტიდან.

2. უძრავ ქონებაზე მეორე მხარის საკუთრების უფლება წარმოიშობა წინამდებარე აქტის საფუძველზე საჯარო რეესტრში მეორე მხარის რეგისტრაციის მომენტიდან.

მუხლი 10. უძრავი ქონების ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მხარეებმა დაადასტურეს, რომ:

ა) მეორე მხარე იძენს საკუთრების უფლებას ყველა იმ ფართზე, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი თბილისი, შატბერაშვილის ხევი, №19-21 მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.14.11.060.045 და რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის პირველი მხარის თანასაკუთრებაა.

ბ) შენობა-ნაგებობები №1, №2, №3, №4, №5. დანგრეულია.

მუხლი 11. უძრავი ქონების ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგების შესახებ

1. უძრავი ქონების ნივთობრივი და/ან უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში სამართლებრივი ურთიერთობა წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

მუხლი 12. მიწის ნაკვეთზე დაშვება

1. პირველი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარე დაუშვას მიწის ნაკვეთზე და გადასცეს ყველა დოკუმენტი რაც დაკავშირებულია მშენებლობასთან, ხოლო მეორე მხარე უფლებამოსილია, უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის მომზადება მშენებლობისთვის და დემონტირებული შენობა-ნაგებობების ამოშლა საჯარო რეესტრიდან, მშენებარედ რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, შემდგომ ექსპლუატაციაში მიღება და ნებისმიერი საქმიანობა რაც დაკავშირებულია მშენებლობასთან, ფართების რეალიზაციასთან და ურთიერთობა სახელმწიფო მარეგისტრირებელ თუ სხვა უწყებებთან.
2. მეორე მხარე ვალდებულია პირველ მხარეს საგარანტიო თანხის სახით გადასცეს 25000 (ოცდახუთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დგეს არსებული ეროვნული კურსით, ხოლო პირველი მხარე, ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მეორე მხარის მიერ, კეთილსინდისიერად შესრულების შემთხვევაში, ვალდებულია უზრუნველყოს აღნიშნული თანხის სრულად დაბრუნება წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვისას. აღნიშნული თანხის გადახდა მეორე მხარის მიერ, განხორციელდება ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე.

მუხლი 13. შენობა-ნაგებობის დანიშნულება

1. შენობა-ნაგებობას ექნება საცხოვრებელი, კომერციული და ავტოსადგომის დანიშნულება: მასში განთავსდება საცხოვრებელი, კომერციული და ავტოსადგომის დანიშნულების ფართი.

მუხლი 14. ვალდებულებები და შესრულების ვადები

1. შენობა-ნაგებობის მშენებლობის (ექსპლოატაციაში შესვლა) დასრულება და მეორე მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულების ვადა შეადგენს გარიგების საგანზე მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ვადას. (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება №2832777 გაცნობის თარიღი 14.09.2016).
2. ვადის დარღვევად არ ჩაითვლება მეორე მხარის მიერ წინამდებარე ხელშკერულების 15.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვადების გადაცდენა, თუ სამშენებლო სამუშაოების შეფერხება გამოწვეული იქნება პირველი მხარის ან მესამე პირის ბრალეული ქმედებით ან უმოქმედობით; ამ შემთხვევაში პასუხიმგებლობა ეკისრება მესამე პირს.
3. უზრუნველყოს ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მისამართზე (ქ. თბილისი, შატბერაშვილის ხევი №19-21 იგივე ნ.ჟვანიას №3) პროექტით განსაზღვრული საცხოვრებელი კორპუსის აშენებისათვის საჭირო თანხების მოზიდვა და სამშენებლო სამუშაოების შეუფერხებელი წარმოების ორგანიზება სამშენებლო, ასევე უსაფრთხოების ნორმათა, სრული დაცვით;
4. ვალდებულია, სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთზე დაშვებიდან პროექტით გათვალისწინებული ვადის გასვლამდე 30 დღით ადრე, დაასრულოს შენობა-ნაგებობის აღმართვა (აშენება) და ამავე ვადაში ქ. თბილისის მერიის შესაბამის სამსახურებს წარუდგინოს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტი.
5. იმ შემთხვევაში თუ აშკარაა, რომ მეორე მხარე წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში ვერ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვალდებულებებს (მშენებლობის გრაფიკის ჩამორჩენა 6 თვეზე მეტი ხნით), მეორე მხარე ვალდებულია პირველ მხარეს მოთხოვნიდან ერთი კვირის ვადაში გადაუხადოს პირგასამტეხლო ყოველი ვადაგადაცილებული დღისთვის ხელშეკრულების საერთო ღირებულების 0,1%-ის ოდენობით, იმ პირობით, რომ პირგასამტეხლოს საერთო ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს ხელშეკრულების საერთო ღირებულების 10%.
6. ამ მუხლის წინა პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევის დადგომისას, მეორე მხარის მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის შემთხვევაში მეორე მხარე ვალდებულია გააგრძელოს მშენებლობა გადახდიდან არაუგვიანეს 01 (ერთი) კვირისა.
7. ამ მუხლის მე-5 ან მე-6 პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში პირველ მხარეს უფლება აქვს მისაღები ფართის სანაცვლოდ მოითხოვოს ფულადი კომპენსაცია მისაღები ფართის საბაზრო ღირებულებით.

მხედველობაში მიიღება კომპენსაციის გადახდის დღისათვის არსებული საბაზრო ღირებულება. ეს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს არაუგვიანეს მოთხოვნიდან 01 (ერთი) თვისა. აღნიშნული მოთხოვნის არ დაკმაყოფილების შემთხვევაში პირველ მხარეს სრულად გადაეცემა მეორე მხარის კუთვნილი ფართები აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტზე, მიწასთან ერთად.
8. პირველი მხარის, მომიჯნავე მიწის მესაკუთრეების ან მესამე პირის მიერ სამშენებლო სამუშაოების შეჩერების (შეფერხების) შემთხვევაში, სამშენებლო სამუშაოების წარმოების ვადები გაიზრდება შეჩერებული (შეფერხებული) პერიოდის შესაბამისად.
9. ორივე მხარე ვალდებულია, გარანტიის სახით არ მოახდინოს ასაშენებელ კორპუსში თავისი კუთვნილი კომერციული ფართების რეალიზაცია მესამე პირზე მანამ სანამ არ მოხდება შენობის დასრულება ან წერილობით შეთანხმება.
10. ორივე მხარე დამოუკიდებლად იხდის და პასუხისმგებელია ყველა იმ გადასახადის გადახდაზე სახელმწიფო ბიუჯეტში თუ სხვა უწყებებში რაც დაკავშირებული იქნება თავისი წილი ფართების რეგისტრაციის, რეალიზაციის თუ სხვა ნებისმიერ ქმედებასთან.

მუხლი 15. შენობა-ნაგებობის პროექტის შესახებ

1. პირველი მხარე თანახმაა შემდეგზე:
ა) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ფართების შესაბამისად, მას შემდეგ, რაც შენობა-ნაგებობის ნაწილი საკუთრებაში გადაეცემა პირველ მხარეს, შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება საჭიროებს პირველი მხარის თანხმობას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კორექტირება ეხება პირველი მხარისათვის გადაცემული ფართების მოცულობას, ან კონფიგურაციას, ან სართულზე განთავსებას.
ბ) იმ ფართების მოცულობა, რომელიც პირველმა მხარემ უნდა მიიღონ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გაიზრდება იმ შემთხვევაში, თუ გაიზრდება შენობა-ნაგებობის კოეფიციენტი. ასევე, პირველი მხარის ფართი შემცირდება იმ შემთხვევაში, თუ შემცირდება შენობა-ნაგებობის აშენების კოეფიციენტი.

მუხლი 16. უძრავი ნივთების გადაცემის ვალდებულების შინაარსის შესახებ

1. პირველი მხარისაგან მიღებული უძრავი ქონების სანაცვლოდ მეორე მხარე პირველ მხარეს შეუზღუდავ და ვალდებულებებისაგან თავისუფალ საკუთრებაში გადასცემს ამავე მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილს - ინდივიდუალიზებულ ფართებს (შემდგომში - "ფართები").
2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული ვალდებულებების შესრულების მიზნით, მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გააფორმებენ შესაბამის დოკუმენტს (განშლა) და სათანადო წესით მოახდენენ მის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, რომლითაც განისაზღვრება ფართების ზუსტი განთავსება სართულზე და კონფიგურაცია.
3. მეორე მხარე ვალდებულია უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღების, შემდგომში საჯარო რეესტრში მიწის მშენებარედ რეგისტრაციის და შემდგომში კორექტირებული პროექტის შეთანხმებისთანავე (იმავე დღესვე), დაარეგისტრიროს განაცხადი საჯარო რეესტრში ინდივიდუალიზებული ფართების გამიჯვნის შესახებ შესაბამისი დოკუმენტის განშლის მიხედვით.
4. ფართების ზუსტი მდებარეობის დაზუსტების და მშენებარე შენობა ნაგებობის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ მესაკუთრეებს უფლება აქვთ ფართებზე თავიანთი სამომავლო საკუთრების უფლება დაარეგისტრირონ საჯარო რეესტრში ინდივიდუალურად.

მუხლი 17. ფართების გადაცემის ვადა

1.პირველი მხარისთვის გადასაცემი ფართები შეთანხმებულ მდგომარეობაში პირველ მხარეს ფაქტობრივ მფლობელობაში უნდა გადაეცეს არაუგვიანეს გარიგების საგანზე მშენებლობის ნებართვის პერიოდში.

მუხლი 18. პირველი მხარისათვის გადასაცემი საცხოვრებელი, კომერციული, მანსარდის და ავტოფარეხის ფართის და მდგომარეობის შესახებ

1. მეორე მხარემ პირველ მხარეს საკუთრებაში უნდა გადასცეს, ხოლო პირველმა მხარემ საკუთრებაში უნდა მიიღოს საცხოვრებელი, კომერციული, მანსარდის და ავტოფარეხის მთლიანი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფართის 40%. (საცხოვრებელი ფართის 40%, კომერციული ფართის 40%, მანსარდის 40%, ავტოფარეხის 40%) წინასწარ შეთანხმებული შესაბამისი დოკუმენტის (განშლა) მიხედვით საიდანაც 20% არჩეული იქნება პირველი მხარის მიერ ხოლო მეორე 20% მეორე მხარის მიერ, რომელიც მეორე მხარემ უნდა ააშენოს და მისი მახასიათებლები იქნება:
ა) 700მ2 საცხოვრებელი ფართი აივნებით, ბინები ე.წ. 'თეთრი კარკასის' მდგომარებით (ამოყვანილი კედლები, ელექტროობის ცენტრალური დგარები ოთახებში, შელესილი გაჯით, მოხვეწილი იატაკი და გათბობის მილები იატაკის ქვეშ)
ბ) დანარჩენი საცხოვრებელი, ბინა (ბინები), მანსარდი, აივნის/აივნების ჩათვლით, რომელიც მიყვანილი იქნება შემდეგ მდგომარეობამდე, ბინის კონტურის კედლები, მეტალოპლასმასის ფანჯრები (ორმაგი მინით); თითოეული ბინის რკინის კარი საკეტით – დამონტაჟებული;
გ) შენობა-ნაგებობა უნდა იქნეს მიყვანილი შემდეგ მდგომარეობაში: სადარბაზო და სახურავი დასრულებული, ეზო კეთილმოწყობილი, შენობასთან მისასვლელი გზა კეთილმოწყობილი; სანტექნიკური დგარები (წყალი, კანალიზაცია) დამონტაჟებული და ჩართული ქსელში; ბუნებრივი გაზის მილები მიყვანილი მრიცხველთან; გარე პერიმეტრის კედლები ამოშენებული, ფასადი დასრულებული, გარე პერიმეტრზე ჩასმული მეტალოპლასმასის ფანჯრები (ორმაგი მინით) თითოეულ ბინაში შესასვლელი რკინის კარი; ლიფტი დამონტაჟებული;

მუხლი 19. პასუხისმგებლობის შესახებ

1. მხარეები ერთმანეთთან აგებენ პასუხს საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 20. ფართების უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მეორე მხარე ვალდებულია, პირველი მხარეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ფართები. ფართების მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, ფართები არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა მასთან დაკავშირებით, ფართები არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკითა და ან სხვა ვალდებულებებით.

2. მეორე მხარე ვალდებულია, პირველი მხარეს გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ფართები: ფართები უნდა იყოს შეთანხმებული ხარისხის (შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანილი), ხოლო შესრულებული სამუშაოები უნდა აკმაყოფილებდეს დადგენილ/აღიარებულ სტანდარტებს.
3. ფართების უფლებრივი ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგები განისაზღვრება ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

მუხლი 21. ვალდებულებათა გაქვითვის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მეოთხე მუხლის მეორე და მესამე პუნქტების შესაბამისად ხდება მხარეთა ურთიერთვალდებულებათა გაქვითვა. მეორე მხარის მიერ უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღებისთანავე, პირველ მხარის საკუთრებად საჯარო რეესტრში ინდივიდუალიზებული ფართი შესაბამისი დოკუმენტის (განშლა) მიხედვით დარეგისტრირების შემდეგ მეორე მხარეს პირველი მხარის მიმართ შესასრულებელი რჩება შემდეგი ვალდებულება: საცხოვრებელი კორპუსის აშენება შეთანხმებულ ვადასა და შეთანხმებული ხარისხით.
4. პირველ მხარეს მეორე მხარის მიმართ არ ეკისრება რაიმე ვალდებულების შესრულება, ხოლო მეორე მხარეს ეკისრება ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული ვალდებულების შესრულება.

მუხლი 22. ხელშეკრულების ამოქმედების შესახებ

1. ეს ხელშეკრულება ძალმოსილებას იძენს მხარეთა ხელმოწერის მომენტიდან და ძალაშია მხარეთა ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
2. ამ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა არ ნიშნავს ხელშეკრულების იმ მუხლების გაუქმებას, რომლითაც დადგენილია მხარეთა პასუხისმგებლობა.

მუხლი 23. პირველი მხარის ჩანაცვლების შესახებ

1.ორივე მხარის ყველა უფლება-მოვალეობა, დადგენილი წინამდებარე ხელშეკრულებით, გადადის მემკვიდრეობით.

2. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილ შემთხვევაში წინამდებარე აქტით დადგენილი პირობები უცვლელი რჩება.

მუხლი 24. ფორსმაჟორისა და დავის განხილვის წესის შესახებ

1. მხარეთა პასუხისმგებლობას გამორიცხავს ფორს-მაჟორული გარემოებებით გამოწვეული ვალდებულებათა შეუსრულებლობა/არაჯეროვანი შესრულება. ფორს-მაჟორულ გარემოებად ითვლება ომი, სტიქიური უბედურება, მეტეოროლოგიური პირობები, ხანძარი, მასობრივი არეულობა, რომელიც ზღუდავს ან აბრკოლებს ვალდებულებათა შესრულებას, აგრეთვე ხელისუფლების მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტები, რომლებიც ზღუდავს ან აბრკოლებს ვალდებულებათა შესრულებას.
2. თუ ფორს-მაჟორულ გარემოებებს აქვთ დროებითი ხასიათი, მათზე მითითება დაიშვება მხოლოდ იმ პერიოდში, როცა ისინი გავლენას ახდენდნენ მხარეთა ვალდებულებების შესრულებაზე.
3. თითოეული მხარე ვალდებულია ფორს-მაჟორული გარემოებების შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს.
4. მხარეებს უფლება აქვთ, ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო ურთიერთშეთანხმებით გადასინჯონ ამ ხელშეკრულების პირობები.
5. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი ნორმები არ გამორიცხავს მხარეთა მიერ ვალდებულებათა შესრულებას ან ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებას.
6. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილ დავას განიხილავს სასამართლო, რომლის გადაწყვეტილებაც, მხარეთა შეთანხმებით, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ აღსრულებას, თუ ამას მოითხოვს კრედიტორი მხარე.
7. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევა, დაინტერესებულ მხარეს არ ართმევს უფლებას, გაასაჩივროს სასამართლოს გადაწყვეტილება.

მუხლი 25. დასკვნითი დებულებანი

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა პირობა არის კონფიდენციალური. აკრძალულია რომელიმე მხარის მიერ ამ პირობების გამჟღავნება მესამე პირისათვის მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე. ამ ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი ექვემდებარება სრულ ანაზღაურებას.
2. ბათილია ამ ხელშეკრულებამდე არსებული ყველა შეთანხმება.

987098

მუხლი 27. ხარჯების, აქტის ძალმოსილებისა და დანართების შესახებ

1. ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ რეგისტრაციის ხარჯებს იხდის მეორე მხარე.
2. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა 3 თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად ქართულ ენაზე და გადაეცემა მხარეებს, ერთი კი რჩება საჯარო რეესტრში.

პირველი მხარე:
ი.ბ.ა. „ვარაზისხევი 2004" ს/ნ 205188367
თავმჯდომარე მავლინა ხარაბაძე პ/ნ 01008025333

მეორე მხარე:

შპს „ბინადარი 9" (ს/ნ 405140459, რეგისტრირებული ქ. თბილისი ვაკე-საბურთალოს რაიონი, შ. ნუცუბიძის ქ. №60, ბ.13)
დირექტორი გიორგი ღვინიაშვილი