სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

62414181139117

საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

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

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N170224016

რეგისტრაციის თარიღი

06.03.2017 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 ჩვიდმეტი წლის ექვს მარტს 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 **თეიმურაზ ქუტაშვილმა** (დაბადებული 08.10.1951 წ. პირადი №01014005909, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, ს. წულაძის ქუჩა №15),

2) ბატონმა **შოთა ქარდავამ** (დაბადებული 11.08.1982 წ. პირადი №62001008307, რეგისტრირებული მისამართი: სოხუმი, ბზიფის პირველი გასასვლელი №7).

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

თეიმურაზ ქუტაშვილმა განაცხადა, რომ არის **შპს „მეთანის“** (რეგისტრაციის თარიღი: 02/04/2013 წ, საიდენტიფიკაციო №406090091, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, ს. წულაძის ქ., №15) დირექტორი და მოქმედებს მისი სახელით.

შოთა ქარდავამ განაცხადა, რომ იგი არის **შპს „ემ კუბის“** (რეგისტრაციის თარიღი: 09/12/2016 წ, საიდენტიფიკაციო №406195095, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, სამგორის დასახლება, კორპუსი №28, ბინა №22) დირექტორი და მოქმედებს მისი სახელით.

ზემოთ მითითებულმა პირებმა განაცხადეს, რომ სურთ, დადონ აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებადა უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება.

მხარეებმა მოითხოვეს შესაბამისი სანოტარო აქტის შედგენა და მისი მიღება 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:

შპს „მეთანი“ (რეგისტრაციის თარიღი: 02/04/2013 წ, საიდენტიფიკაციო №406090091, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, ს. წულაძის ქ., №15).

ბ) მოაღნაგე:

შპს „ემ კუბი“ (რეგისტრაციის თარიღი: 09/12/2016 წ, საიდენტიფიკაციო №406195095, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, სამგორის დასახლება, კორპუსი №28, ბინა №22).

2. **შპს „მეთანს“** წარმოადგენს მისი დირექტორი **თეიმურაზ ქუტაშვილი** (დაბადებული 08.10.1951 წ. პირადი №01014005909, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, ს. წულაძის ქუჩა №15) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „მეთანის“ შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: 02/04/2013 13:52:40).

ბ) შპს „მეთანის“ წესდება (დამოწმებული 01.04.2013 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №088);

გ) შპს „მეთანის“ პარტნიორთა თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (06.03.2017 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 06.03.2017 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №170223672).

3. **შპს „ემ კუბს“** წარმოადგენს მისი დირექტორი **შოთა ქარდავა** (დაბადებული 11.08.1982 წ. პირადი №62001008307, რეგისტრირებული მისამართი: სოხუმი, ბზიფის პირველი გასასვლელი №7) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „ემ კუბის“ შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B15212371, 28/10/2015 10:54:12).

ბ) შპს „ემ კუბის“ წესდება (დამოწმებული 26.10.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №010);

გ) შპს „ემ კუბის“ პარტნიორთა თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (06.03.2017 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 06.03.2017 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №170223817).

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **მიწის ნაკვეთი:** მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იტვირთება აღნაგობის უფლებით და რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩა, დაზუსტებული ფართობი: 1389.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.17.07.031.001.

ბ) **მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი:** მიწის ნაკვეთი, რომელიც ემიჯნება მიწის ნაკვეთს და რომელიც უნდა გაერთიანდეს მიწის ნაკვეთთან.

გ) **გაერთიანებული მიწის ნაკვეთი:** მიწის ნაკვეთისა ა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის გაერთიანების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთი.

დ) **ნაგებობა/შენობა-ნაგებობა:** გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობა.

ე) **ინდივიდუალიზებული ფართები:** წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანილი ფართები, რომლებიც წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების დაცვით გადაეცემა მესაკუთრეს.

მუხლი 3. მიწის ნაკვეთის აღნაგობის უფლებით დატვირთვის შესახებ

1. მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მოაღნაგის სასარგებლოდ დაიტვირთა აღნაგობის უფლებით, რომლის შესაბამისად მოაღნაგეს აქვს უფლება და, ამასთანავე, ვალდებულია, მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის გაერთიანების შედეგად მიღებულ გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა და ამ შენობა-ნაგებობის ნაწილი (ინდივიდუალიზებული ფართები) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და **წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების დაცვით გადასცეს მესაკუთრეს**.

2. აღნაგობის უფლებით დაიტვირთა მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: **ქ. თბილისი, ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩა, დაზუსტებული ფართობი: 1389.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.17.07.031.001.**

3. შენობა-ნაგებობა წინამდებრე ხელშეკრულების მე-7 მუხლის 1-ლი პუნქტის პარამეტრებით უნდა აშენდეს ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთზე.

4. 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.

5. მიწის ნაკვეთი/მიწის ნაკვეთის ნაწილი მოაღნაგისა და შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების მესაკუთრის საკუთრება გახდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესრულების შემდეგ.

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

7. მოაღნაგეს უფლება არა აქვს, მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) შენობა-ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი გარდა იმ შემთხვევისა, როცა დემონტაჟი უნდა განხორციელდეს სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს აქტის აღსასრულებლად.

მუხლი 4. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთთან გაერთიანების ვალდებულების შესახებ

1. მესაკუთრე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობის უფლების რეგისტრაციის შემდეგ მოაღნაგის მოთხოვნიდან 10 კალენდარულ დღეში მიწის ნაკვეთი გაართიანოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთთან. ამასთანავე, მეასკუთრე და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე შეინარჩუნებს გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთში თავის წილს, რომელიც თითოეულ მათგანს ჰქონდა მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთთან გაერთიანებამდე.

2. მესაკუთრის მიერ ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, უარი თქვას წინამდებარე ხელშეკრულებაზე და მესაკუთრეს მოსთხოვოს მიყენებული ზიანის/ზარალის სრულად ანაზღაურება.

მუხლი 5. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით ეკუთვნით მესაკუთრეს, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №882013142645 - 02/04/2013 15:57:05, მომზადების თარიღი: 05/04/2013 16:12:20, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.17.07.031.001.

2. მესაკუთრე ადასტურებს, 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) მიწის ნაკვეთზე არ არის რეგისტრირებული შეზღუდვა, აკრძალვა/ყადაღა;

გ) მიწის ნაკვეთის ნაწილი დატვირთულია იჯარით/ქირავნობით, არ არის დატვირთული სხვა ვალდებულებებით, გარდა „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ვალდებულებისა;

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

ე) მიწის ნაკვეთში გადის წყლის მილი და შპს „ახტელის“ (საიდენტიფიკაციო N202913106) საკომუნიკაციო კაბელები; სხვა ხაზობრივი ნაგებობის არსებობის ფაქტი მესაკუთრისათვის უცნობია;

ვ) მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (60.00 და 150.00 კვ. მ. მიწის ნაკვეთებზე) იჯარისა და ქირავნობის უფლებით მდებარეობს კონტეინერი, რომელშიც განთავსებულია შპს „ახტელის“ (საიდენტიფიკაციო N202913106) კუთვნილი საკომუნიკაციო ტექნიკა, რომელსაც მუდმივად ემსახურება ტექნიკური პერსონალი;

ზ) მესაკუთრე აცხადებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის შეცვლილი მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში.

3. მოაღნაგე ვალდებულია, თავად შეამოწმოს მიწის ნაკვეთში ხაზობრივი ნაგებობების (საკომუნიკაციო ქსელები და სხვა მისთანათა) არსებობა; თუ მოაღნაგე არ შეასრულებს ამ ვალდებულებას და შემდგომში მიწის ნაკვეთში აღმოჩნდება წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის უცნობი ხაზობრივი ნაგებობა, მესაკუთრეს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა; ამასთანავე, ყველა შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, მიწის ნაკვეთში წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთში უცნობი ხაზობრივი ნაგებობის აღმოჩენის შემთხვევაში უარი თქვას წინამდებარე ხელშეკრულებაზე და მას ამ უარის გამო არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა.

4. მოაღნაგე ვალდებულია, კაბელების ხელახალი მონტაჟისათვის გამოყოს შესაბამისი სივრცე ავტოფარეხის სართულზე, მესაკუთრისათვის გადასაცემი კომერციული ფართის ქვეშ, სადაც მესაკუთრე ვალდებულია თავისი ხარჯით უზრუნველყოს შპს „ახტელის“ (საიდენტიფიკაციო N202913106) საკომუნიკაციო კაბელების მონტაჟი. საკომუნიკაციო კაბელების განლაგება გათვალისიწინებული უნდა იყოს პროექტში.

მესაკუთრე არ არის ვალდებული, უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთიდან წყლის მილის გადატანა. შესაბამისად, წყლის მილის მიწის ნაკვეთიდან გადატანისა და შესაბამისი ხარჯების გაღების ვალდებულება ეკისრება მოაღნაგეს, ხოლო მესაკუთრე ვალდებულია, ხელი შეუწყოს ამ ვალდებულების შესრულებას (საჭიროების შემთხვევაში განცხადების/შუამდგომლობის წარდგენით, თანხმობის გაცემით და სხვა მსგავსი ქმედებებით).

5. მიწის ნაკვეთის (მიწის ნაკვეთის ნაწილის) უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება მესაკუთრეს, რომელიც ვალდებულია, გონივრულ ვადაში გამოასწოროს უფლებრივი ნაკლი; ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგე უფლებამოსილია, მესაკუთრეს შესთავაზოს მისთვის გადასაცემი ფართების ხარჯზე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორება; თუ ამ შეთავაზების დაკმაყოფილება შეუძლებელია, ან მესაკუთრე არ იღებს შეთავაზებას, მოაღნაგეს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გაწეული ხარჯების სრულად ანაზღაურება მესაკუთრისაგან.

6. მესაკუთრემ განაცხადა, რომ:

ა) მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა: მან მოაღნაგეს კეთილსინდისიერად სრულად გააცნო მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.

ბ) მიწის ნაკვეთს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მოაღნაგეს და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის მიწის ნაკვეთის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას.

7. მოაღნაგე ვალდებულია, მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური შესწავლა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლო მიზნით გამოსადეგობა დაადგინოს მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დაწყებამდე. იმ შემთხვევაში, თუ გეოლოგიური კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე _ აღნაგობით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე არსებული გრუნტის მდგომარეობა იწვევს შენობა-ნაგებობის მშენებლობის 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 მესაკუთრის მიმართ მოაღნაგის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების მოცულობასა და ვალდებულებების შესრულების ვადას). ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოაღნაგეს არ აუნაზღაურდება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე და მის ფარგლებში გაწეული ხარჯები.

8. მშენებლობის დაწყების შემდეგ არ დაიშვება ამ მუხლის მე-7 პუნქტით დადგენილი საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა მოაღნაგის მიერ.

მუხლი 6. მიწის ნაკვეთზე დაშვების შესახებ

1. მესაკუთრე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობის უფლების რეგისტრაციისთანავე მოაღნაგე დაუშვას მიწის ნაკვეთზე საძიებო და მოსამზადებელი სამუშაოების ჩასატარებლად.

2. მიწის ნაკვეთზე დაშვების მომენტისათვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული დავალიანება მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით. მესაკუთრეს ეკისრება პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისათვის.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების ბრალეული დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრეს ეკისრება მოაღნაგისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება.

4. მესაკუთრეს უფლება არა აქვს, ხელი შეუშალოს მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის აღმართვას (მშენებლობას), თუ მოაღნაგე სრულად იცავს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს. თუ მესაკუთრე უსაფუძვლო საჩივრებით, საბოტაჟით ან სხვა ფორმით ხელს უშლის მოაღნაგის მიერ ვალდებულებების შესრულებას, მოაღნაგეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს მოსთხოვოს ზარალის/ზიანის ანაზღაურება.

5. მოაღნაგე ვალდებულია, თავისი ხარჯით მიწის ნაკვეთს გაუკეთოს დადგენილი სტანდარტების შესაბამისი სამშენებლო ღობე.

6. მოაღნაგე ვალდებულია, მშენებლობის პერიოდში არ დააზიანოს მიწის ნაკვეთზე არსებული საკომუნიკაციო ქსელები და არ შეუქმნას საფრთხე მიწის ნაკვეთზე იჯარისა და ქირავნობის უფლებებით განთავსებული კონტეინერს, აგრეთვე მასში განთავსებულ საკომუნიკაციო ტექნიკასა და მის მომსახურე ტექნიკურ პერსონალს; მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ამ ვალდებულების დარღვევით მესაკუთრისათვის მიყენებული ზიანი/ზარალი.

7. მესაკუთრე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ და შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანილი ფართების ფაქტობრივ მფლობელობაში მიღებიდან სამ თვეში საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს:

ა) მიწის ნაკვეთზე განლაგებულ კონტეინერში არსებული აპარატურის გადატანა ახლადაშენებულ ფართში;

ბ) დემონტაჟი გაუკეთოს მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ კონტეინერს და დემონტაჟის შედეგად მიღებული მასალებისაგან (ნაგვისაგან) გაწმინდოს მის ნაკვეთი და შეწყვიტოს იჯარა.

8. მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგეს აუნაზღაუროს ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანი/ზარალი.

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

1. მოაღნაგე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით 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 მესაკუთრისაგან დამატებითი თანხმობის გაცემას _ საპროექტო სამუშაოები შესრულდება და სამშენებლო ნებართვა მოიპოვება წინამდებარე ხელშეკრულებაში გაცხადებული თანხმობის საფუძველზე. საჭიროების შემთხვევაში თანხმობა მოაღნაგემ შეიძლება მიიღოს ცალკე დოკუმენტის სახითაც, რომელიც მისცემს მას სახელმწიფო და კერძო სანებართვო სამსახურებთან და ორგანიზაციებთან მშენებლობის ინტერესების შესაბამისად მოქმედების საშუალებას. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება/მოიშლება/გაუქმდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საფუძვლებით და მესაკუთრეს გადაეცემა შენობა-ნაგებობის საპროექტო დოკუმენტები, მესაკუთრეს არ ეკისრება საპროექტო დოკუმენტებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

3. მოაღნაგის არასაკმარისი/არაჯეროვანი მოქმედების ან უმოქმედობის მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადაში მოაღნაგის მიერ ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა/გაუქმება. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეს არ ეკისრება 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 მესაკუთრის თანხმობას, თუ კორექტირება უშუალოდ შეეხება მესაკუთრისათვის გადასაცემ ფართებს (სართულზე განთავსებას/ორიენტაციას, ფართების კონფიგურაციას,

ფანჯრების განთავსებას და სხვა მსგავს მახასიათებლებს). სხვა შემთხვევაში მესაკუთრის 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 სტანდარტი.

6. 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. მოაღნაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია მშენებარე ფართებად (ე. წ. „ფართების განშლა“) უზრუნველყოს ნულოვანი სართულის აშენებამდე. ამავე ვადაში უნდა დარეგისტრირდეს მესაკუთრისათვის ფართების გადაცემის ვალდებულებაც; რეგისტრაციის ხარჯს იხდის მესაკუთრე.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების (შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვალდებულების) შეუსრულებლობის შემთხვევაში 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 90 (ოთხმოცდაათ) კალენდარულ დღეს, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა. ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გადაეცემა მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაცია, არსებული შენობა-ნაგებობა იმ სახით, რა სახითაც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის მომენტისათვის.

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 ოცდაერთი წლის პირველ იანვრამდე.**

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.

2. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი შეზღუდვა არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, თუ შენობა-ნაგებობის (ან მისი ნაწილის) დემონტაჟი ხორციელდება სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს აქტის საფუძველზე (მაგ.: პროექტის დარღვევით აშენებული ნაწილის დემონტაჟი...).

მუხლი 12. ვალდებულებათა შესრულების ვადების შესახებ

1. მოაღნაგე ვალდებულია:

ა) წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან **ექვს თვეში** შეცვალოს მიწის ნაკვეთის დანიშნულება, მოამზადოს შენობა-ნაგებობის პროექტი და ყველა სხვა საჭირო დოკუმენტაციასთან ერთად წარადგინოს ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურში პროექტის შესათანხმებლად და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად, 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 მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან ექვს თვეში; თუ მიწის სამუშაოების შესრულებისას გამოვლინდება გაუთვალისწინებელი გარემოებები (რაც არ იყო ნავარაუდევი გეოლოგიური და/ან სხვა ტექნიკური დოკუმენტაციით), რაც იწვევს დამატებითი სამუშაოების შესრულებას, მოაღნაგეს ნულოვანი სართულის ასაშენებლად დამატებით მიეცემა სამი თვე.

გ) შენობა-ნაგებობის ექვსი სართულის რკინა-ბეტონის კონსტრუქცია (მონოლითი) ააშენოს მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან **თორმეტ თვეში;**

ე) შენობა-ნაგებობის ყველა სართულის რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის (კარკასის) აშენება და შენობა-ნაგებობის გადახურვა პროექტის შესაბამისად დაასრულოს მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან **თვრამეტ თვეში;**

ვ) წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობამდე მიყვანილი ფართები თითოეულ მესაკუთრეს ფაქტობრივ მფლობელობაში გადასცეს მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან **ოცდაოთხ თვეში;**

ზ) შენობა-ნაგებობის ნაგებობის საპროექტო მდგომარეობამდე მიყვანა დაასრულოს და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მისაღებად საჭირო დოკუმენტები წარადგინოს მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან **ოცდახუთ თვეში;** იმ შემთხვევაში, თუ საჭირო გახდება შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება, დოკუმენტების წარდგენის ვადა გაიზრდება სამი თვით.

თ) შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესი დაასრულოს მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან **ოცდაათ თვეში.** ამ ვადის დარღვევისათვის მოაღნაგეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა, თუ ვადის დარღვევა არ არის გამოწვეული მასთან დაკავშირებული მიზეზით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი რომელიმე/თითოეული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია, **მოაღნაგეს დააკისროს საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის ოცი ლარის** ოდენობით. დაკისრების შემთხვევაში პირგასამტეხლო გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ოცდაათდღიანი პერიოდის დასრულებისთანავე, ან დარიცხვის შეწყვეტისთანავე

(გარემოებების შესაბამისად). ამასთანავე, საურავის დარიცხვა არის მესაკუთრის უფლება და არა ვალდებულება.

3. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფართების მესაკუთრისათვის გადაცემამდე ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვადის გადაცილება მიაღწევს **ექვს თვეს**, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფართების მესაკუთრის საკუთრებაში დაუყოვნებლივ აღრიცხვა და მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის ნაწილის იმ მოცულობით საკუთრებაში გადაცემა, რომლის ლიკვიდური ღირებულება იმ მომენტისათვის საკმარისია მთელი შენობა-ნაგებობის საპროექტო მდგომარეობამდე მისაყვანად (დანარჩენი ფართები დარჩება მოაღნაგეს). ეს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს მოთხოვნიდან **ათ კალენდარულ** დღეში. ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში აღნაგობის უფლება გაუქმდება, მიწის ნაკვეთი გახდება მხარეთა თანასაკუთრება, ხოლო მოაღნაგე გათავისუფლდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებისაგან.

4. იმ შემთხვევაში, თუ მოაღნაგე არ შეასრულებს ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებულ მოთხოვნას, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოაღნაგეს მოსთხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფართების ნაცვლად ამ ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება იმ პირობით, რომ ანაზღაურების მიღების მომენტში მიწის ნაკვეთს გადასცემს მოაღნაგეს. თუ მოაღნაგე ამ მოთხოვნას არ შეასრულებს მოთხოვნიდან **ათ კალენდარულ** დღეში, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოაღნაგეს დააკისროს **ერთჯერადი პირგასატეხლო მისაღები ფართების საბაზრო ღირებულების 10.0 %-ის ოდენობით** და დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი ფართების ნაცვლად საბაზრო ღირებულებისა და დარიცხული პირგასამტეხლოს მისაღებად. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ღირებულება, რომელიც ფართებს ექნებოდა, ისინი მიყვანილი რომ ყოფილიყო წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე.

5. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფართების მესაკუთრისათვის გადაცემისა და აღნაგობის უფლების გაუქმების შემდეგ ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვადის გადაცილება მიაღწევს **ექვს თვეს**, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის ნაწილის იმ მოცულობით საკუთრებაში გადაცემა, რომლის ლიკვიდური ღირებულება იმ მომენტისათვის საკმარისია მთელი შენობა-ნაგებობის საპროექტო მდგომარეობამდე მისაყვანად (დანარჩენი ფართები დარჩება მოაღნაგეს). ეს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს მოთხოვნიდან **ათ კალენდარულ დღეში.** ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მოაღნაგე გათავისუფლდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებისაგან.

6. იმ შემთხვევაში, თუ მოაღნაგე არ შეასრულებს ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებულ მოთხოვნას, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოაღნაგისაგან მოითხოვოს იმ თანხის გადახდა, რომელიც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეუსრულებელი ვალდებულებების სრულად შესასრულებლად (შენობა-ნაგებობის საპროექტო მდგომარეობამდე მისაყვანად და ექსპლუატაციაში მისაღებად) და ამ თანხის მისაღებად დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი და გადახდევინება მიაქციოს მოაღნაგის ნებისმიერი ქონების მიმართ.

7. ყოველგვარი გაუგებრობისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები მკაფიოდ აცხადებენ, რომ ამ მუხლის წინა პუნქტების საფუძველზე ფართების მესაკუთრისათვის გადაცემის შემთხვევაში მესაკუთრეს არ გადაეცემა მოაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ.

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/არბიტრაჟის 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. მოაღნაგეს არა აქვს უფლება, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებები მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე ერთიანად, ან ნაწილობრივ გადასცეს მესამე პირს.

2. მოაღნაგეს უფლება აქვს, შენობა-ნაგებობის ორი მიწისზედა სართულის აშენების შემდეგ აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე პერიოდში (შენობა-ნაგებობის მონოლითის დასრულებამდე) ძირითადი ხელშეკრულებით გაყიდოს **თავისი კუთვნილი ფართებიდან, გარდა პირველ და მეორე სართულებზე განთავსებული ფართებისა,** არაუმეტეს 50.00%. საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართი (კომერციული და საოფისე ფართი, ავტოსადგომები). ამ ფართების და ავტოსადგომების ნუსხა (რომლებიც, ამასთანავე, „ფართების განშლის“ მომენტში უნდა გათავისუფლდეს იპოთეკისაგან _ იხ. წინამდებარე ხელშეკრულების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტი) განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით (განშლის დოკუმენტით, ან მესაკუთრის თანხმობით ან სხვა დოკუმენტით, რასაც საჭიროდ მიიჩნევენ მხარეები). ამასთანავე, ყველა შემთხვევაში მესაკუთრის მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებები რჩება მოაღნაგეს. აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე პერიოდში დადგენილ ლიმიტს ზემოთ ფართის გასხვისება დაიშვება მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობით. **ეს შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში და იგი გაუქმდება აღნაგობის უფლების გაუქმებასთან ერთად.** ორი სართულის აშენების ფაქტი უნდა დადასტურეს მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობით. თუ მესაკუთრე უსაფუძვლოდ აცხადებს უარს ამ ფაქტის დადასტურებაზე, მოაღნაგეს უფლება აქვს, ორი მიწისზედა სართულის აშენების ფაქტი დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, რომელიც შეცვლის მესაკუთრის თანხმობას; ამასთანავე, ამავე შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, ბრალეულ პირს, რომელიც უსაფუძვლოდ იტყვის უარს ფაქტის დადასტურებაზე:

ა) დააკისროს ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენის ხარჯების ანაზღაურება (დოკუმენტურად დადასტურებული მოცულობით) და

ბ) დააკისროს პირგასამტეხლო **5000.00 (ხუთი ათასი) ლარის** ოდენობით; პირგასამტეხლო გადახდილ უნდა იქნას დაკისრებიდან ხუთ კალენდარულ დღეში. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მოაღნაგეს უფლება აქვს, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი.

გ) ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენის შემდეგ მესაკუთრეების თანხმობის გარეშე განსაზღვროს გასაყიდი 50.00%-ის ნუსხა (იხ. ზემოთ) და ცალმხრივი განცხადებით (ფაქტის კონსტატაციის აქტითურთ) საჯარო რეესტრიდან მოითხოვოს ამ ფართების იპოთეკებისაგან გათავისუფლება.

3. აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე და ფართების მესაკუთრის საკუთრებაში გადაცემამდე ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული 50.00%-ის გარდა მოაღნაგეს ეკრძალება მესაკუთრეების სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე სხვა ფართებთან დაკავშირებით ნასყიდობის/გაცვლის ძირითადი და წინარე ხელშეკრულებების დადება, მათი იპოთეკითა და სხვა ვალდებულებებით დატვირთვა.

4. მოაღნაგეს ეკრძალება რაიმე გარიგების დადება იმ ფართებთან დაკავშირებით, რომლებიც განკუთვნილია მესაკუთრისათვის.

5. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი ყველა შეზღუდვა დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში და იგი გაუქმდება აღნაგობის უფლების გაუქმებასთან ერთად. ამასთანავე, ძალმოსილი დარჩება წინამდებარე ხელშეკრულების 21-ე მუხლით გათვალისწინებული უზრუნველყოფა.

მუხლი 15. მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის ვალდებულების შესახებ

1. მხარეები ვალდებულნი არიან, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე და მის შესაბამისად დადონ ხელშეკრულება, რომლითაც მესაკუთრე თავის წილს გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთში გადასცემს მოაღნაგეს, ხოლო მოაღნაგე ამ მიწის (გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთში წილის) სანაცვლოდ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცემს:

ა) მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილს _ წინამდებარე ხელშეკრულებითა და აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებით დადგენილ მდგომარეობამდე მიყვანილ ინდივიდუალიზებულ ფართებს:

ა.ა) 700.00 კვ. მ. საცხოვრებელ ფართს აივნის ჩათვლით; ამასთანავე, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან, აივნის ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს საერთო ფართის 10.00%-ს. ეს ფართი დაყოფილი უნდა იქნას არაუმეტეს 12 ბინად. ბინების სიმაღლე უნდა იყოს არანაკლებ 3.20 მ. იატაკიდან ჭერამდე (შელესვისა და იატაკის მოშანდაკების გარეშე). დასაშვებია ცთომილება 2.00 სმ.-ის ფარგლებში.

ა.ბ) 240.00 კვ. მ. კომერციულ ფართს, განთავსებულს პირველ სართულზე. ფართის სიმაღლე უნდა იყოს არანაკლებ 3.50 მ. იატაკიდან ჭერამდე (შელესვისა და იატაკის მოშანდაკების გარეშე). დასაშვებია ცთომილება 2.00 სმ.-ის ფარგლებში.

ა.გ) ხუთ ავტოსადგომს დახურულ ავტოსადგომში. თითოეული ავტოსადგომის ფართობი უნდა იყოს საკმარისი ერთი ავტომანქანის დასაყენებლად. ავტოსადგომების ფართობი დაზუსტდება შენობა-ნაგებობის პროექტის შეთანხმებისას. ერთ ავტოსადგომს ავტოსადგომის პერიმეტრზე უნდა ამოუშენდეს კედლები ამ ავტოსადგომში გენერატორის განთავსების მიზნით.

3. ბინების/კომერციული ფართის ფართობში იგულისხმება ბინის შიდა პერიმეტრის ფართობი შიდა ტიხრებისა და აივნების/ვერანდების/საზაფხულო ფართობის ჩათვლით. დასაშვებია ცდომილება 1.00%-ის ფარგლებში. ამ ფარგლებში ცდომილებისას რომელიმე

მხარე მეორე მხარეს არ გადაუხდის რაიმე სახის კომპენსაციას. ცდომილების ფარგლების დარღვევისას 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.

4. შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილიც 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 ანოდირებული ალუმინის კარ-ფანჯარა, თითოეულ ბინაში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული.

ე) ლიფტი დამონტაჟებული.

5. მესაკუთრისათვის გადაცემული ბინები მიყვანილ უნდა იქნას „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე, კერძოდ:

_ ბინებში ტიხრები (შიდა კედლები) ამოშენებული და შელესილი, იატაკი მოშანდაკებული (მოჭიმული ქვიშა-ცემენტის ხსნარით); შესასვლელი ლითონის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული;

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

_ ბინებში დამონტაჟებული ელექტროგაყვანილობა; აბონირება დასრულებული; აბონირების ხარჯებს იხდის მოაღნაგე;

_ კედლები გაჯით გალესილი.

6. მესაკუთრისათვის გადაცემული კომერციული ფართი მიყვანილ უნდა იქნას „შავი კარკასის“ მდგომარეობამდე, კერძოდ:

_ წყალსადენის, ბუნებრივი გაზის, კანალიზაციის, ვენტილაციის ცენტრალური ვერტიკალური დგარები დამონტაჟებული; კომუნიკაციები ექსპლუატაციაში გაშვებული;

_ გარე პერიმეტერზე დამონტაჟებული ვიტრაჟები (პროექტის მიხედვით);

_ კედლები არ იქნება შელესილი, იატაკი არ იქნება მოშანდაკებული (მოჭიმული ქვიშა-ცემენტის ხსნარით), ელექტროსადენები არ იქნება გაყვანილი; ამასთანავე, კომერციულ ფართამდე მიყვანილი იქნება ცენტრალური ელექტროფარი;

7. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილ მდგომარეობამდე ფართები მიყვანილ უნდა იქნას წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით 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.

7. ფართების ზუსტი ადგილმდებარეობა და კონფუგურაცია დადგინდება მხარეთა დამატებითი შეთანხმებით შენობა-ნაგებობის პროექტირების ეტაპზე; შემდგომში ეს შეთანხმება აისახება ფართების „განშლის“ დოკუმენტში.

8. საკუთრებაში გადაცემული ინდივიდუალიზებული ფართები საჯარო რეესტრში აღირიცხება მესაკუთრის შეუზღუდავ და ვალდებულებებისაგან თავისუფალ საკუთრებად.

9. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგეს შეუზღუდავ საკუთრებაში გადასცეს წილი 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 მესაკუთრის წილის მოაღნაგისათვის გადაცემისა და მოაღნაგის მიერ მესაკუთრისათვის ფართების გადაცემის ხელშეკრულებებს. ამასთანავე, გაუქმდება აღნაგობის უფლება და არა მთლიანად აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულება; შესაბამისად, ძალაში დარჩება აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ნორმა, რომელიც ეხება მოაღნაგის შესასრულებელ (იმ მომენტისათვის შეუსრულებელ) ვალდებულებებს.

10. თუ 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, მოაღნაგეს უფლება აქვს, 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 უფლება აქვს, ვალდებულებების შესრულება მოითხოვოს სასამართლო/საარბიტრაჟო წესით და მოპასუხეს დააკისროს ყველა ხარჯის ანაზღაურება.

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

ა) სასამართლო/საარბიტრაჟო წესით მოითხოვოს ფართების გადაცემა და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლო ფართების საბაზრო ღირებულების 10.00%, აგრეთვე 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 და აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

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

13. ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული ვალდებულებების შესრულების მიზნით მხარეები დადებენ შესაბამისი შინაარსის ძირითად ხელშეკრულებას/ხელშეკრულებებს.

მუხლი 16. ფართებისა და მიწის ნაკვეთში წილების გადაცემის ვადების შესახებ

1. თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან, მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართები მესაკუთრეს შეუზღუდავ საკუთრებაში უნდა გადაეცეს შენობა-ნაგებობის კარკასის (რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის) **ყველა სართულის (მთლიანი კარკასის) სრულად დასრულებიდან და შენობა-ნაგებობის გადახურვიდან** ათ კალენდარულ დღეში. ამასთანავე, ყოველგვარი ორაზროვნებისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები აცხადებენ, რომ ფართების უფლებამოსილი სუბუექტების 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 მესაკუთრე-ფიზიკური პირებისა და ამხანაგობის წევრებისათვის გადაცემული ფართების ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით დადგენილ მდგომარეობამდე მიყვანისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების ვალდებულება.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგეს შეუზღუდავ საკუთრებაში გადასცეს მიწის ნაკვეთი (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 ნაკვეთის მოაღნაგისათვის გადაცემისა და მოაღნაგის მიერ მესაკუთრისათვის 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 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, მოაღნაგეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს დააკისროს საურავი **500.00 (ხუთას)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. საურავი გადახდილი უნდა იქნას ყოველი თვის დასრულებიდან სამ კალენდარულ დღეში. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, ვალდებულებების შესრულება მოითხოვოს სასამართლო/საარბიტრაჟო წესით და მოპასუხეს დააკისროს ყველა ხარჯის ანაზღაურება.

4. იმ შემთხვევაში, თუ გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულება არ დაიდება მოაღნაგესთან დაკავშირებული მიზეზების გამო, 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 საბაზრო ღირებულების 10.00%-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. მესაკუთრისათვის ფართების ღირებულების ანაზღაურების მომენტიდან მესაკუთრე კარგავს ამ ფართების მიღების უფლებას, ხოლო მიწის ნაკვეთი ხდება მოაღნაგის საკუთრება.

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 ხელშეკრულებით.

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

1. მესაკუთრე ვალდებულია:

ა) 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.

ბ) მიწის ნაკვეთის გადაცემის მომენტისათვის გააუქმოს იჯარა/ქირავნობა, რომლითაც წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის დატვირთულია მიწის ნაკვეთი.

2. მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს 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 გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას ნაკლი. მესაკუთრე უფლებამოსილია, გონივრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში ამ ფართების შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანა უზრუნველყოს იძულებითი აღსრულების შედეგად მიღებული თანხით.

3. თითოეულ მხარეს ეკისრება ამ მუხლის წინა პუნქტებით მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება.

მუხლი 19. ფართებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ

1. ფართებზე მესაკუთრის საკუთრების უფლება წარმოიშობა გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულებების საფუძველზე ფართების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამასთანავე, რეგისტრაციის ხარჯებს გადაიხდის მესაკუთრე.

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. ეს შეზღუდვა არ ვრცელდება წინამდებარე ხელშეკრულებით თვით მოაღნაგის სასარგებლოდ მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვის მიმართ.

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

3. აღნაგობის სრული/მთელი უფლების მესამე პირების სასარგებლოდ იპოთეკით **მთლიანი ან ნაწილობრივი** დატვირთვა საჭიროებს მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებულ თანხმობას. ამასთანავე, მოაღნაგეს უფლება არა აქვს, აღნაგობის უფლების მოქმედების პერიოდში მესაკუთრის თანხმობის გარეშე იპოთეკით დატვირთოს მისი კუთვნილი ცალკეული ინდივიდუალური ფართები (იხ. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-14 მუხლის მე-3 პუნქტი).

4. საჯარო რეესტრში ჩაიწერება ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვები, აგრეთვე ის გარემოება, რომ მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგეს მიწის ნაკვეთი გაუცვალოს ფართებში.

მუხლი 21. მესაკუთრის უფლებების უზრუნველყოფის შესახებ

1. მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრის მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად პირველი რიგის იპოთეკით დატვირთოს აღნაგობის უფლება. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს აღნაგობის უფლების რეგისტრაციიდან **ხუთ კალენდარულ დღეში.** აღნაგობის უფლების იპოთეკა უცვლელად გავრცელდება იმ შენობა-ნაგებობის/შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ფართების მიმართ, რომელიც აღნაგობის უფლების საფუძველზე რეგისტრირებული იქნება მოაღნაგის საკუთრებად. შენობა-ნაგებობის/შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ფართების მიმართ იპოთეკა გაუქმდება ეტაპობრივად ამ მუხლის მომდევნო პუნქტებით დადგენილი წესით.

2. შენობა-ნაგებობის/შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ფართების მიმართ ამ მუხლის წინა პუნქტის საფუძველზე დადგენილი იპოთეკა შეწყდება ეტაპობრივად შემდეგი გრაფიკით:

ა) ორი მიწისზედა სართულის აშენების შემდეგ ფართების 50.00%-ის მიმართ: წინამდებარე ხელშეკრულების მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი წესით;

ბ) ბოლო **სამი** სართულის გარდა ყველა სხვა ფართის მიმართ: მესაკუთრისათვის განკუთვნილი ფართების მესაკუთრის სრულ და შეუზღუდავ, ვალდებულებების, შეზღუდვებისა და აკრძალვებისაგან თავისუფალ საკუთრებაში გადაცემის მომენტიდან (რაც გულისხმობს ამ ფართებზე მესაკუთრის საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტს);

გ) შენობა-ნაგებობის ბოლო სართულის გარდა სხვა სართულების მიმართ: მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართების წინამდებარე ხელშეკრულებითა შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდეგ. ამ ვალდებულების შესრულების ფაქტი უნდა

დადასტურდეს მხარეების მიერ შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტით, რომელზეც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით.

დ) შენობა-ნაგებობის ბოლო სართულის ნახევრის მიმართ: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მისაღებად დოკუმენტების წარდგენის მომენტიდან;

ე) შენობა-ნაგებობის ბოლო სართულის დარჩენილი ნახევრის მიმართ: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების მომენტიდან.

3. ყველა შემთხვევაში, მოაღნაგეს უფლება აქვს, იპოთეკით დატვირთული ფართი ჩაანაცვლოს არანაკლები ღირებულების სხვა ფართით, რომელიც არ არის დატვირთული იპოთეკითა და რაიმე სხვა ვალდებულებებით; მესაკუთრეს არა აქვს უფლება, უსაფუძვლოდ უარი თქვას ამგვარ ჩანაცვლებაზე; უსაფუძვლო უარის თქმის შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს მოსთხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა ჩასანაცვლებელი ფართის საბაზრო ღირებულების 15.00%-ის ოდენობით.

4. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ და „დ-ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული საფუძვლის წარმოშობის შემთხვევაში იპოთეკისაგან შესაბამისი ფართების გათავისუფლება არ საჭიროებს მესაკუთრის დამატებით თანხმობას: შესაბამისი ფართები იპოთეკისაგან გათავისუფლდება იპოთეკისაგან გათავისუფლების საფუძვლის წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე; იპოთეკისაგან გათავისუფლების საფუძვლის წარმოშობის ფაქტს ადასტურებს საჯარო რეესტრში შესაბამისი ჩანაწერები და/ან სხვა საჯარო დოკუმენტები.

5. იმ შემთხვევაში, თუ:

ა) ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მესაკუთრე უსაფუძვლოდ აცხადებს უარს მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენაზე და ამით აბრკოლებს ფართების ნაწილის მიმართ იპოთეკის გაუქმებას, მოაღნაგეს უფლება აქვს, ვალდებულების შესრულების ფაქტი დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, ან სასამართლოს/არბიტრაჟის წესით და ამის საფუძველზე გაათავისუფლოს შესაბამისი ფართები იპოთეკისაგან. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს დააკისროს პირგასამტეხლო ამ პირისათვის გადასაცემი მთელი ფართის საბაზრო ღირებულების 15.0%.-ის ოდენობით. პირგასამტეხლო გადახდილ უნდა იქნას დაკისრებიდან ხუთ კალენდარულ დღეში. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მოაღნაგეს უფლება აქვს, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი.

ბ) მესაკუთრე უსაფუძვლოდ აცხადებს უარს მისთვის განკუთვნილი ფართების მიღებაზე (იხ. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი) და ამ გზით აბრკოლებს ფართების ნაწილის მიმართ იპოთეკის გაუქმებას, მოაღნაგეს უფლება აქვს, ვალდებულების შესრულების ფაქტი დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, ან არბიტრაჟის/სასამართლოს წესით და ამის საფუძველზე გაათავისუფლოს შესაბამისი ფართები იპოთეკისაგან. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს დააკისროს პირგასამტეხლო ამ პირისათვის გადასაცემი მთელი ფართის საბაზრო ღირებულების 15.0%.-ის ოდენობით. პირგასამტეხლო გადახდილ უნდა იქნას დაკისრებიდან ხუთ კალენდარულ დღეში. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მოაღნაგეს უფლება აქვს, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი.

6. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულების ფარგლებში დადებულ იპოთეკის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული უნდა იყოს იძულებითი აღსრულება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

7. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვთ, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა.

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 მოთხოვნა, **აგრეთვე, იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე იძულებითი აღსრულების მიქცევის მოთხოვნა** დაკმაყოფილდება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

აღსრულება მიექცევა მოვალის მთელ/ნებისმიერ ქონებაზე (მათ შორის, იპოთეკის საგანზე). 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.

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. მარეგულირებელი სამართლისა და დავების გადაწყვეტის წესის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და წესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით.

2. მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხ(ებ)ი განსახილველად და საბოლოოდ გადასაწყვეტად გადაეცემა საქართველოს საერთაშორისო საარბიტრაჟო ცენტრს (საიდენტიფიკაციო №400108281, მისამართი: ქ. თბილისი, ბერძნის ქ. №29, ვებ-გვერდი www.giac.ge. არბიტრაჟში საქმე განიხილება არბიტრაჟის დებულების შესაბამისად. მხარეები თანხმდებიან, რომ არბიტრაჟის გადაწყვეტილება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებაზე ექვემდებარება აღსრულებას სასამართლოს მიერ ცნობის საჭიროების გარეშე.

3. იმ შემთხვევაში, თუ დავის მომენტში არ იარსებებს ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული არბიტრაჟი, ან იმ მომენტისათვის ეს არბიტრაჟი

არაქმედუნარიანი/არაუფლებაუნარიანი იქნება, ან შეწყვეტილი ექნება საარბიტრაჟო საქმიანობა, დავას განიხილავს სასამართლო.

4. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებული ტერმინი „სასამართლო“ კონტექსტის შესაბამისად გულისხმობს როგორც სასამართლოს, ისე „არბიტრაჟს“ არბიტრაჟის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მუხლი 25. შეტყობინების წესების შესახებ

1. მხარეებმა შეტყობინებები უნდა განახორციელონ წერილობით ან ელექტრონული სახით. შეტყობინება ითვლება სათანადოდ გაგზავნილად, თუ იგი გაგზავნილია უფლებამოსილი პირის მიერ მხარეების იმ მისამართებზე/ელექტრონულ მისამართებზე, რომლებიც მითითებულია იმ მომენტში სამეწარმეო რეესტრში/სამოქალაქო რეესტრში.

2. შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე ან თავს აარიდებს მის მიღებას.

მუხლი 26. ფორს-მაჟორის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დაკისრებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა, ან მათი დაგვიანებით შესრულება ჩაითვლება საპატიოდ იმ მოცულობითა და ხანგრძლივობით, რომლითაც აღნიშნული შეუსრულებლობა, ან დაგვიანება გამოწვეული, ან განპირობებული იქნება ფორს-მაჟორით, რომელიც გულისხმობს შემდეგი გარემოებების არსებობას:

ა) დაუძლეველი ძალა, გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი ომები, მათ შორის მასობრივი არეულობა;

ბ) სტიქიური უბედურებები, სხვა დაუძლეველი ძალა.

2. ფორს-მაჟორად და პასუხისმგებლობის/ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობად არ განიხილება ისეთი გარემოებები, რომლებიც გამოწვეულია მხარის არამართლზომიერი ქმედებებით, დაუდევრობით, წინდაუხედაობითა ან/და გულგრილობით, ან ცუდი მენეჯმენტით.

3. ნებისმიერი ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომისას მხარემ დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომა და გამოიყენოს სრული ძალისხმევა, რათა შეაჩეროს ფორს-მაჟორული გარემოების ზემოქმედება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე და აღმოფხვრას, ან შეამციროს ამგვარი გარემოებით გამოწვეული შედეგები.

4. ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედების განმავლობაში ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების გადადება ხდება ფორს-მაჟორული გარემოებების დასრულებამდე.

5. იმ შემთხვევაში, თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გაგრძელდება მათი წარმოშობიდან სამ თვეზე მეტი ხნის მანძილზე, მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან სახელშეკრულებო ურთიერთობების მოწესრიგების წესზე.

6. ამ მუხლის წინა პუნქტებით 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).

მუხლი 27. დასკვნითი დებულებების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით 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 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.

4. 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.

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

6. წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისა და აღნაგობის უფლების იპოთეკით დამოწმების ხარჯებს გადაიხდის მესაკუთრე.

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

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

1) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №882013142645 - 02/04/2013 15:57:05, მომზადების თარიღი: 05/04/2013 16:12:20, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.17.07.031.001.

2) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „მეთანის“ შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: 02/04/2013 13:52:40).

3) შპს „მეთანის“ პარტნიორთა თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (06.03.2017 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 06.03.2017 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №170223672).

4) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „ემ კუბის“ შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B15212371, 28/10/2015 10:54:12).

5) შპს „ემ კუბის“ პარტნიორთა თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (06.03.2017 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 06.03.2017 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №170223817).

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

ა) შპს „მეთანის“ წესდება (დამოწმებული 01.04.2013 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №088);

ბ) შპს „ემ კუბის“ წესდება (დამოწმებული 26.10.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №010);

10. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალმოსილებას იძენს მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე.”

სანოტარო მომსახურების ხარჯები (თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების (29.12.2011 წ.) 13, 23, 39 მუხლებისა) (საზღაური გამოთვლილია 448000.00$=1088147.00 ლარის საფუძველზე):

ა) ნოტარიუსის საზღაური: 1706.57 ლარი;

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

სულ: 1708.57 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:
შპს „მეთანი“
(დირექტორი **თეიმურაზ ქუტაშვილი**)

II. მოალნაგე:
შპს „ემ კუბი“
(დირექტორი **შოთა ქარდავა**)

ნოტარიუსი ოთარ ზოიძე

შპს „მეთანის“
პარტნიორთა თანხმობა

ორი ათას ჩვიდმეტი წლის ექვსი მარტი

ჩვენ, **შპს „მეთანის“** (რეგისტრაციის თარიღი: 02/04/2013 წ, საიდენტიფიკაციო №406090091, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, ს. წულაძის ქ., №15) პარტნიორები _

ა) **თეიმურაზ ქუტაშვილი** (დაბადებული 08.10.1951 წ. პირადი №01014005909, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, ს. წულაძის ქუჩა №15) (წილის 25.00%-ის მესაკუთრე),

ბ) **ფრიდონ ინჯია** (დაბადებული 05.01.1946 წ. პირადი №01007000616, რეგისტრირებული მისამართი: მარტვილი, ილია ჭავაჭავაძის ქუჩა №3) (წილის 50.00%-ის მესაკუთრე),

გ) **ავთანდილ იაშვილი** (დაბადებული 01.09.1953 წ. პირადი №01002004622, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, ა. ცაგარელის ქუჩა №78) (წილის 25.00%-ის მესაკუთრე),

თანახმა ვართ, **შპს „მეთანმა“** (რეგისტრაციის თარიღი: 02/04/2013 წ, საიდენტიფიკაციო №406090091, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, ს. წულაძის ქ., №15) **შპს „ემ კუბთან“** (რეგისტრაციის თარიღი: 09/12/2016 წ, საიდენტიფიკაციო №406195095, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, სამგორის დასახლება, კორპუსი №28, ბინა №22) დადოს სანოტარო აქტი აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებისა და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების შესახებ, რომლითაც:

ა) **შპს „ემ კუბის“** სასარგებლოდ აღნაგობის უფლებით დაიტვირთება მიწის ნაკვეთი, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩა, დაზუსტებული ფართობი: 1389.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.17.07.031.001.

ბ) **შპს „ემ კუბი“** იკისრებს „ა“ ქვეპუნქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის აშენებისა და ამ შენობა-ნაგებობაში ფართების ნაწილის **შპს „მეთანისათვის“** გადაცემის ვალდებულებას;

შესაბამისად, **შპს „მეთანის“** დირექტორი უფლებამოსილია:

ა) დადოს ზემოთ მითითებული ხელშეკრულება და განსაზღვროს მისი ყველა პირობა;

ბ) შეასრულოს ზემოთ მითითებული ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ყველა ვალდებულება.

პარტნიორები

ა) **თეიმურაზ ქუტაშვილი**

ბ) **ფრიდონ ინჯია**

გ) **ავთანდილ იაშვილი**

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N170223672
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	06.03.2017 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	დოკუმენტის პროექტის მომზადება და მასზე ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ოთარ ზოიძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	მარჯანიშვილის ქ. N21, IV სართული, 0102 ქ. თბილისი, საქართველო
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	295-44-10
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	07863671326517

ორი ათას ჩვიდმეტი წლის ექვს მარტს მე, ოთარ ზოიძემ, ნოტარიუსმა ქ. თბილისში, ჩემს სანოტარო ბიუროში, დავამოწმე სრულწლოვანი და ქმედუნარიანი პირის _ ბატონ თეიმურაზ ქუტაშვილის (დაბადებული 08.10.1951 წ. პირადი №01014005909, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, ს. წულაძის ქუჩა №15), ფრიდონ ინჯიასა (დაბადებული 05.01.1946 წ. პირადი №01007000616, რეგისტრირებული მისამართი: მარტვილი, ილია ჭავჭავაძის ქუჩა №3) და ავთანდილ იაშვილის (დაბადებული 01.09.1953 წ. პირადი №01002004622, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, ა. ცაგარელის ქუჩა №78) ხელმოწერების ნამდვილობა დოკუმენტზე (რომლის პროექტიც მოვამზადე მე, ნოტარიუსმა):
შპს „მეთანის“ პარტნიორთა თანხმობა (06.03.2017 წ.).
ხელმომწერებმა დოკუმენტს ხელი მოაწერეს ჩემი თანდასწრებით მას შემდეგ, რაც მათ განვუმარტე ხელმოწერების სამართლებრივი შედეგები.

ეგზემპლარები: 6

სანოტარო მომსახურების ხარჯები (თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების (29.12.2011 წ.) 3.5, 31, 39 მუხლებისა):
ა) ნოტარიუსის საზღაური: 48.0 ლარი:
ბ) სანოტარომოქმედებისრეგისტრაციისსაფასური: 2,0 ლარი;

სულ: 50.00 ლარი.

ნოტარიუსი ოთარ ზოიძე

შპს „ემ კუბის“
პარტნიორთა თანხმობა

ორი ათას ჩვიდმეტი წლის ექვსი მარტი

ჩვენ, **შპს „ემ კუბის“** (რეგისტრაციის თარიღი: 09/12/2016 წ, საიდენტიფიკაციო №406195095, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, სამგორის დასახლება, კორპუსი №28, ბინა №22) პარტნიორები _

ა) **შოთა ქარდავა** (დაბადებული 11.08.1982 წ. პირადი №62001008307, რეგისტრირებული მისამართი: სოხუმი, ბზიფის პირველი გასასვლელი №7) (წილის 50.00%-ის მესაკუთრე),

ბ) **ზურაბ მანჯავიძე** (დაბადებული 16.07.1978 წ. პირადი №01012002413, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, ვაზისუბნის მე-2ა მიკრორაიონი, კორპუსი №21, ბინა №36) (წილის 25.00%-ის მესაკუთრე),

გ) **გიორგი ბოჭორიშვილი** (დაბადებული 01.03.1971 წ. პირადი №04001001745, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, სამგორის დასახლება, კორპუსი №28, ბინა №24) (წილის 25.00%-ის მესაკუთრე),

თანახმა ვართ, **შპს „ემ კუბმა“** (რეგისტრაციის თარიღი: 09/12/2016 წ, საიდენტიფიკაციო №406195095, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, სამგორის დასახლება, კორპუსი №28, ბინა №22) დადოს სანოტარო აქტი აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებისა და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების შესახებ, რომლითაც:

ა) **შპს „ემ კუბის“** სასარგებლოდ აღნაგობის უფლებით დაიტვირთება მიწის ნაკვეთი, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩა, დაზუსტებული ფართობი: 1389.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.17.07.031.001.

ბ) **შპს „ემ კუბი“** იკისრებს „ა“ ქვეპუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის აშენებისა და ამ შენობა-ნაგებობაში ფართების ნაწილის მიწის მესაკუთრისათვის გადაცემის ვალდებულებას;

შესაბამისად, **შპს „ემ კუბის“** დირექტორი უფლებამოსილია:

ა) დადოს ზემოთ მითითებული ხელშეკრულება და განსაზღვროს მისი ყველა პირობა, ხოლო ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთოს აღნაგობის უფლება, რომელიც წარმოიშობა ზემოთ მითითებული ხელშეკრულების საფუძველზე.

ბ) შეასრულოს ზემოთ მითითებული ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ყველა ვალდებულება.

პარტნიორები

ა) **შოთა ქარდავა** შოთა ქარდავა

ბ) **ზურაბ მანჯავიძე** ზურაბ მანჯავიძე

გ) **გიორგი ბოჭორიშვილი** გიორგი ბოჭორიშვილი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N170223817
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	06.03.2017 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	დოკუმენტის პროექტის მომზადება და მასზე ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ოთარ ზოიძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	მარჯანიშვილის ქ. N21, IV სართული, 0102 ქ. თბილისი, საქართველო
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	295-44-10
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	50410460969117

ორი ათას ჩვიდმეტი წლის ექვს მარტს მე, ოთარ ზოიძემ, ნოტარიუსმა ქ. თბილისში, ჩემს სანოტარო ბიუროში, დავამოწმე სრულწლოვანი და ქმედუნარიანი პირის _ ბატონ შოთა ქარდავას (დაბადებული 11.08.1982 წ. პირადი №62001008307, რეგისტრირებული მისამართი: სოხუმი, ბზიფის პირველი გასასვლელი №7), ბატონ ზურაბ მანჯავიძის (დაბადებული 16.07.1978 წ. პირადი №01012002413, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, ვაზისუბნის მე-2ა მიკრორაიონი, კორპუსი №21, ბინა №36) და ბატონ გიორგი ბოჭორიშვილის (დაბადებული 01.03.1971 წ. პირადი №04001001745, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, კორპუსი №28, ბინა №24) ხელმოწერების ნამდვილობა დოკუმენტზე (რომლის პროექტიც მოვამზადე მე, ნოტარიუსმა): შპს „ემ კუბის“ პარტნიორთა თანხმობა (06.03.2017 წ.).
ხელმომწერებმა დოკუმენტს ხელი მოაწერეს ჩემი თანდასწრებით მას შემდეგ, რაც მათ განვუმარტე ხელმოწერების სამართლებრივი შედეგები.

ეგზემპლარები: 6

სანოტარო მომსახურების ხარჯები (თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების (29.12.2011 წ.) 3.5, 31, 39 მუხლებისა):
ა) ნოტარიუსის საზღაური: 48.0 ლარი:
ბ) სანოტარომოქმედებისრეგისტრაციისსაფასური: 2,0 ლარი;

სულ: 50.00 ლარი.

ნოტარიუსი ოთარ ზოიძე

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

70703207304017

საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

იპოთეკა

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N170286931

რეგისტრაციის თარიღი

22.03.2017 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
იპოთეკის დადგენის
შესახებ

ორი ათას ჩვიდმეტი წლის ოცდაორ მარტს 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 **თეიმურაზ ქუტაშვილმა** (დაბადებული 08.10.1951 წ. პირადი №01014005909, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, ს. წულაძის ქუჩა №15),

2) ბატონმა **შოთა ქარდავამ** (დაბადებული 11.08.1982 წ. პირადი №62001008307, რეგისტრირებული მისამართი: სოხუმი, ბზიფის პირველი გასასვლელი №7).

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

თეიმურაზ ქუტაშვილმა განაცხადა, რომ არის **შპს „მეთანის“** (რეგისტრაციის თარიღი: 02/04/2013 წ, საიდენტიფიკაციო №406090091, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, ს. წულაძის ქ., №15) დირექტორი და მოქმედებს მისი სახელით.

შოთა ქარდავამ განაცხადა, რომ იგი არის **შპს „ემ კუბის“** (რეგისტრაციის თარიღი: 09/12/2016 წ, საიდენტიფიკაციო №406195095, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, სამგორის დასახლება, კორპუსი №28, ბინა №22) დირექტორი და მოქმედებს მისი სახელით.

ზემოთ მითითებულმა პირებმა განაცხადეს, რომ სურთ, დადონ იპოთეკის ხელშეკრულება.

მხარეებმა მოითხოვეს შესაბამისი სანოტარო აქტის შედგენა და მისი მიღება ჩემს მიერ.

მე, მხარეებს განვუმარტე ამ გარიგების დადების სამართლებრივი შედეგები.

მხარეთა ნებისა და უფლებამოსილების დადგენის შემდეგ შედგა შემდეგი აქტი:

„მუხლი 1. მხარეების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) იპოთეკარი:

შპს „მეთანი“ (რეგისტრაციის თარიღი: 02/04/2013 წ, საიდენტიფიკაციო №406090091, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, ს. წულაძის ქ., №15).

ბ) მესაკუთრე:

შპს „ემ კუბი“ (რეგისტრაციის თარიღი: 09/12/2016 წ, საიდენტიფიკაციო №406195095, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, სამგორის დასახლება, კორპუსი №28, ბინა №22).

2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული მოვალეა:

შპს „ემ კუბი“ (რეგისტრაციის თარიღი: 09/12/2016 წ, საიდენტიფიკაციო №406195095, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, სამგორის დასახლება, კორპუსი №28, ბინა №22).

3. **შპს „მეთანს“** წარმოადგენს მისი დირექტორი **თეიმურაზ ქუტაშვილი** (დაბადებული 08.10.1951 წ. პირადი №01014005909, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, ს. წულაძის ქუჩა №15) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „მეთანის“ შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: 02/04/2013 13:52:40).

ბ) შპს „მეთანის“ წესდება (დამოწმებული 01.04.2013 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №088);

4. **შპს „ემ კუბს“** წარმოადგენს მისი დირექტორი **შოთა ქარდავა** (დაბადებული 11.08.1982 წ. პირადი №62001008307, რეგისტრირებული მისამართი: სოხუმი, გზიფის პირველი გასასვლელი №7) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „ემ კუბის“ შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B15212371, 28/10/2015 10:54:12).

ბ) შპს „ემ კუბის“ წესდება (დამოწმებული 26.10.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №010);

გ) შპს „ემ კუბის“ პარტნიორთა თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (06.03.2017 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 06.03.2017 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №170223817).

5. მხარეები ადასტურებენ, რომ იპოთეკარსა და მოვალეს/მესაკუთრეს შორის არსებობს სამართლებრივი ურთიერთობები, რომლებიც წარმოშობილია შემდეგი ხელშეკრულებების საფუძველზე:

ა) სანოტარო აქტი აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებისა და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების შესახებ (დამოწმებული 06.03.2017 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №170224016) (შემდგომში მოხსენიებული როგორც „აღნაგობის ხელშეკრულება“ ან „სავალო ხელშეკრულება“).

6. წინამდებარე ხელშეკრულება დაიდო აღნაგობის ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულების (იპოთეკის საგნის იპოთეკით დატვირთვის ვალდებულების) შესრულების ფარგლებში.

მუხლი 2. ტერმინების შესახებ

1. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) „იპოთეკის საგანი“: მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული აღნაგობის უფლება, რომელიც წარმოადგენს მოვალის მიმართ იპოთეკარის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას.

ბ) „სავალო ხელშეკრულება" (შემდგომი ცვლილებებითა და დამატებებით, მიუხედავად ცვლილებების/დამატებების შეტანის დროისა და რაოდენობისა): სანოტარო აქტი აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებისა და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების შესახებ (დამოწმებული 06.03.2017 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №170224016).

გ) „ვალდებულება:" ნებისმიერი სახის ვალდებულება, რომელიც სავალო ხელშეკრულებების საფუძველზე მოვალემ უნდა შეასრულოს იპოთეკარების სასარგებლოდ.

დ) „მხარეები": იპოთეკარი, მესაკუთრე და/ან მოვალე კონტექსტის შესაბამისად.

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

2. წინამდებარე აქტში არსებული სხვა ტერმინები გამოიყენება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობით.

მუხლი 3. მესაკუთრის უფლებამოსილების უნაკლობის შესახებ

1. მესაკუთრის განცხადებით, მესაკუთრის უფლებამოსილება უნაკლოა: არ არსებობს სუბიექტი, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული სუბიექტისა, რომლის თანხმობაც საჭირო იქნებოდა წინამდებარე გარიგების დასადებად, ან რომელსაც სამართლებრივი პრეტენზია შეიძლება ჰქონდეს იპოთეკის საგნის მიმართ.

მუხლი 4. იპოთეკის დადგენის შესახებ

1. იპოთეკარის წინაშე მოვალის იმ ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად, რომელიც წარმოშობილია და/ან წარმოიშობა სავალო ხელშეკრულების საფუძველზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 240-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტის საფუძველზე მესაკუთრემ იპოთეკით დატვირთა თავის საკუთრებაში არსებული **აღნაგობის უფლება** უძრავი ნივთზე, მდებარე მისამართზე: **ქ. თბილისი, ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩა, დაზუსტებული ფართობი: 1389.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.17.07.031.001.**

2. წინამდებარე აქტით დადგენილი იპოთეკით იპოთეკარს აქვს უფლება, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი რიგითობით მოვალის ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში იპოთეკის საგნის ხარჯზე დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნები უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ფარგლებში.

3. მხარეებისათვის ცნობილია ის გარემოება, რომ საბიუჯეტო დავალიანების არსებობის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ იპოთეკართან შედარებით უპირატესობა მიენიჭება სახელმწიფოს (მიუხედავად საბიუჯეტო დავალიანების წარმოშობის დროისა) და პირველ რიგში იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხით დაკმაყოფილდება სახელმწიფოს მოთხოვნა მესაკუთრის მიმართ და არა კრედიტორის მოთხოვნა, ხოლო წინამდებარე აქტით დადგენილი იპოთეკა შეინარჩუნებს ძალმოსილებას, თუკი იგი რეგისტრირებული იყო საგადასახადო იპოთეკის წარმოშობამდე; საბიუჯეტო დავალიანების გადახდევინების მიზნით იპოთეკის საგნის

რეალიზაციის შემთხვევაში საგადასახადო იპოთეკის რეგისტრაციის შემდეგ რეგისტრირებული იპოთეკა უქმდება.

მუხლი 5. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნისა და უზრუნველყოფის ფარგლების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი იპოთეკით უზრუნველყოფილია მოთხოვნა, რომელიც წარმოშობილია და/ან წარმოიშობა იპოთეკარსა და მოვალეს შორის დადებული სავალო ხელშეკრულების საფუძველზე.

2. სავალო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვა არ იწვევს იპოთეკის ავტომატურად მოშლას – იპოთეკა შეიძლება შეწყდეს მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საფუძვლებით.

3. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი იპოთეკით უზრუნველყოფილია შემდეგი ყველა მოთხოვნა, წარმოშობილი სავალო ხელშეკრულების საფუძველზე.

ა) შეუსრულებელი ფულადი ვალდებულების შესრულება;

ბ) ნატურით შეუსრულებელი ვალდებულების სანაცვლოდ ფულადი ანაზღაურება;

გ) დარიცხული საურავის/პირგასამტეხლოს გადახდა;

დ) ვალდებულებათა შეუსრულებლობით (ან ნაწილობრივი შესრულებით) იპოთეკარისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

ე) სასამართლო/საარბიტრაჟო და იძულებითი აღსრულების ხარჯები, რომელიც უნდა აანაზღაუროს მოვალემ.

4. იპოთეკით უზრუნველყოფილია ვალდებულებათა შესრულების დღისათვის არსებული ყველა მოთხოვნა (წარმოშობილი სავალო ხელშეკრულების საფუძველზე) **სრულად.**

მუხლი 6. იპოთეკის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. იპოთეკის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მესაკუთრეს, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №882017165999 - 06/03/2017 18:58:08, მომზადების თარიღი: 10/03/2017 10:43:58, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.17.07.031.001.

2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტის მომზადების მომენტისათვის იპოთეკის საგნის უფლებრივი მდგომარეობა არის შემდეგი:

ა) იპოთეკა: არ არის რეგისტრირებული;

ბ) საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება: არ არის რეგისტრირებული;

ბ) ყადაღა: არ არის რეგისტრირებული

გ) მოვალეთა რეესტრი: არ არის რეგისტრირებული.

დ) ვალდებულება: რეგისტრირებულია მესაკუთრის სასარგებლოდ დადგენილი აღნაგობის უფლება, რომელიც იტვირთება იპოთეკით იპოთეკართა სასარგებლოდ.

3. მესაკუთრემ დაადასტურა, რომ იპოთეკის საგანი უფლებრივად უნაკლოა:

ა) იპოთეკის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ იპოთეკის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ) ამ მუხლის მეორე პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, იგი გაცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს მესაკუთრის უფლებებსა და იპოთეკის საგნის სამართლებრივ მდგომარეობას.

გ) წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის შეცვლილი იპოთეკის საგნის სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში.

დ) იპოთეკის საგანს არ გააჩნია რაიმე დაფარული თვისება, რომლის გამომჟღავნების შედეგად შემცირდება იპოთეკის საგნის ღირებულება.

მუხლი 7. იპოთეკის წარმოშობის შესახებ

1. იპოთეკა წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

2. ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც იქნება შეტანილი წინამდებარე აქტში და თავისი შინაარსით საჭიროებს რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, უნდა წარედგინოს საჯარო რეესტრს რეგისტრაციის მიზნით.

მუხლი 8. იპოთეკის გავრცელების შესახებ

1. აღნაგობის უფლების მიმართ დადგენილი იპოთეკა უცვლელად ვრცელდება აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის (როგორც აღნაგობის უფლების არსებითი ნაწილის) მიმართ. ამგვარი გავრცელება არ საჭიროებს მხარეთა დამატებით შეთანხმებას, ან რომელიმე მხარის თანხმობას.

მუხლი 9. აღნაგობის უფლებასთან დაკავშირებული გარიგებების დადების წესის შესახებ

1. აღნაგობის უფლებასთან დაკავშირებული გარიგებების დადების საკითხები მოწესრიგებულია აღნაგობის ხელშეკრულებით.

მუხლი 10. იპოთეკარის უფლებების შესახებ

1. იპოთეკარს აქვთ უფლება, მესაკუთრეს მოსთხოვოს ისეთი მოქმედების შეწყვეტა, რაც იწვევს იპოთეკის საგნის ღირებულების შემცირებას.

2. იპოთეკარს აქვს უფლება, დოკუმენტებითა და ფაქტიურად შეამოწმოს იპოთეკის საგნის არსებობა, მდგომარეობა და მოვლის პირობები და მოსთხოვოს მესაკუთრეს იპოთეკის საგნის შენარჩუნებისათვის საჭირო ზომების მიღება.

მუხლი 11. შეტყობინების ვალდებულება მესამე პირთა სარჩელის შესახებ

1. მესაკუთრე ვალდებულია, იპოთეკარს დაუყოვნებლივ წერილობით შეატყობინოს მესაკუთრის მიმართ მესამე პირის მიერ სარჩელის აღძვრის შესახებ, თუ სასარჩელო მოთხოვნის საგანია იპოთეკის საგანზე, ან მის ნაწილზე მესაკუთრის საკუთრების უფლების შეწყვეტა, ან შეზღუდვა (იპოთეკის საგანზე ან საგნის ნაწილზე მესამე პირის საკუთრების უფლების აღიარება).

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების დარღვევა წარმოადგენს იპოთეკარის მიერ ვალდებულებათა შესრულების დაუყოვნებლივ მოთხოვნის საფუძველს.

მუხლი 12. მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადის დადგომისას იპოთეკის უფლების განხორციელების საერთო საფუძვლების შესახებ

1. იპოთეკარი უფლებამოსილია, განახორციელოს კანონმდებლობით დადგენილი ყველა მოქმედება იპოთეკის საგანზე გადახდევინების მისაქცევად, თუ დადგა მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა და მოვალე არ ასრულებს ვალდებულებას.

2. იპოთეკარი იპოთეკის უფლებას განახორციელებს მიუხედავად იმისა, ვის მფლობელობაში, ან საკუთრებაში იმყოფება იპოთეკის საგანი (ან მისი ნაწილი _ იპოთეკის საგნის გაყოფის შემთხვევაში).

3. მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს იპოთეკის საგანზე გადახდის მიქცევა და მისი რეალიზაცია იპოთეკარის ყველა მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებით.

4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის შესაბამისად, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესისაგან განსხვავებულ წესზე (მაგ.: იპოთეკის საგნის გაყიდვა აუქციონზე მხარეების მიერ დანიშნული სპეციალისტის მიერ). დეტალები განისაზღვრება შეთანხმების მომენტში. მხარეებს უფლება აქვთ, ასევე შეთანხმდნენ აუქციონისაგან განსხვავებული რეალიზაციის ფორმაზე.

მუხლი 13. მოთხოვნის დაკმაყოფილების წესის შესახებ

1. ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოვალის მიერ იპოთეკარის მიმართ ფულადი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში იპოთეკარს უფლება აქვს, იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე იძულებითი აღსრულება მიაქციოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ამასთანავე, იპოთეკარი არ კარგავს სასამართლოსადმი მიმართვის უფლებას.

ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაკმაყოფილებას ექვემდებარება კრედიტორის/იპოთეკარის ყველა ფულადი მოთხოვნა, წარმოშობილი სავალო ხელშეკრულებისა და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე (მათ შორის, სააღსრულებო ფურცლის გაცემისა და აღსრულების ყველა ხარჯი, საარბიტრაჟო/სასამართლო ხარჯები...)

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტიდან გამომდინარე, იპოთეკარი უფლებამოსილია:

ა) მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს იპოთეკის საგნის ხარჯზე მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

ბ) მიიღოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი და ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე მოითხოვოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის – იპოთეკის საგნის რეალიზაცია (ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად).

3. იმ შემთხვევაში, თუ კანონმდებლობით დადგენილი წესით იპოთეკის საგანი ვერ გაიყიდება აუქციონზე, იპოთეკარს უფლება აქვს, მოითხოვოს იპოთეკის საგნის გადაცემა თავის საკუთრებაში, თუ ეს მოთხოვნა არ ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას.

4. იპოთეკის საგნის აუქციონზე გაყიდვისას, ან ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი საფუძვლოთ იპოთეკის საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში იპოთეკარის მოთხოვნა მოვალის მიმართ დაკმაყოფილებულად ითვლება მხოლოდ იმ ნაწილში (იმ მოცულობით), რასაც ფარავს იპოთეკის საგნის ღირებულება/იპოთეკის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხა ხარჯების გამოკლებით; იპოთეკის საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლისას მხედველობაში მიიღება იპოთეკის საგნის ლიკვიდური ღირებულება მოთხოვნის დაკმაყოფილების მომენტში.

5. თუ იპოთეკარის საკუთრებაში გადასული იპოთეკის საგნის ღირებულება ტოლია ან აღემატება მოთხოვნის მოცულობას, მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება სრულად. ამასთანავე, თუ იპოთეკარის საკუთრებაში გადასული იპოთეკის საგნის ლიკვიდური ღირებულება საკუთრებაში გადასვლის მომენტისათვის აღემატება მოთხოვნის მოცულობას, მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან მოთხოვნის მოცულობასა და იპოთეკის საგნის ლიკვიდურ ღირებულებას შორის სხვაობის დაფარვის პირობებზე. ამასთანავე, ამ საკითხზე შეუთანხმებლობა არ აბრკოლებს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაცემასა და იპოთეკის საგნის რეალიზაციას სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

6. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აღსრულებისას ყველა შემთხვევაში იპოთეკარი ვალდებულია, უზრუნველყოს მესაკუთრის ინტერესების დაცვა იმდენად, რამდენადაც ეს ხელს არ შეუშლის მოვალის მიმართ იპოთეკარის მოთხოვნის სრულად და ჯეროვნად დაკმაყოფილებას; თუ იპოთეკის საგანი გაიყიდება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, იპოთეკის საგნის გაყიდვით მიღებული თანხის ის ნაწილი, რაც აღემატება მოთხოვნის მოცულობისა და აღსრულებასთან დაკავშირებულ ყველა ხარჯის ჯამს, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით უნდა გადაეცეს მესაკუთრეს.

7. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის იპოთეკის საგნის ლიკვიდურ ღირებულებად მიიჩნევა ღირებულება, რომელიც უახლოვდება საბაზრო ფასს და რომლითაც შესაძლებელია იპოთეკის საგნის სწრაფად გაყიდვა. იპოთეკის საგნის ლიკვიდური ღირებულების შესახებ მხარეთა შეთანხმების არარსებობის შემთხვევაში ლიკვიდური ღირებულებაა იპოთეკის საგნის საბაზრო ღირებულების 2/3 (ორი მესამედი). თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან, იპოთეკის საგნის ლიკვიდური ღირებულება დადგინდება დავის გადაწყვეტის იმ წესით. რაც დადგენილია წინამდებარე ხელშეკრულებით.

8. 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.

9. ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს უფლებამოსილი პირის წერილობითი განცხადების საფუძველზე.

მუხლი 14. იპოთეკის შეწყვეტის/გაუქმების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი იპოთეკა ეტაპობრივად შეწყდება აღნაგობის ხელშეკრულების 21-ე მუხლის მე-2-5 პუნქტებით დადგენილი წესით, კერძოდ:

„2. შენობა-ნაგებობის/შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ფართების მიმართ ამ მუხლის წინა პუნქტის საფუძველზე დადგენილი იპოთეკა შეწყდება ეტაპობრივად შემდეგი გრაფიკით:

ა) ორი მიწისზედა სართულის აშენების შემდეგ ფართების 50.00%-ის მიმართ: წინამდებარე ხელშეკრულების მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი წესით;

*ბ) ბოლო **სამი** სართულის გარდა ყველა სხვა ფართის მიმართ: მესაკუთრისათვის განკუთვნილი ფართების მესაკუთრის სრულ და შეუზღუდავ, ვალდებულებების, შეზღუდვებისა და აკრძალვებისაგან თავისუფალ საკუთრებაში გადაცემის მომენტიდან (რაც გულისხმობს ამ ფართებზე მესაკუთრის საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტს);*

გ) შენობა-ნაგებობის ბოლო სართულის გარდა სხვა სართულების მიმართ: მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართების წინამდებარე ხელშეკრულებითა შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდეგ. ამ ვალდებულების შესრულების ფაქტი უნდა დადასტურდეს მხარეების მიერ შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტით, რომელზეც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით.

დ) შენობა-ნაგებობის ბოლო სართულის ნახევრის მიმართ: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მისაღებად დოკუმენტების წარდგენის მომენტიდან;

ე) შენობა-ნაგებობის ბოლო სართულის დარჩენილი ნახევრის მიმართ: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების მომენტიდან.

3. ყველა შემთხვევაში, მოაღნაგეს უფლება აქვს, იპოთეკით დატვირთული ფართი ჩაანაცვლოს არანაკლები ღირებულების სხვა ფართით, რომელიც არ არის დატვირთული იპოთეკითა და რაიმე სხვა ვალდებულებებით; მესაკუთრეს არა აქვს უფლება, უსაფუძვლოდ უარი თქვას ამგვარ ჩანაცვლებაზე; უსაფუძვლო უარის თქმის შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს მოსთხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა ჩასანაცვლებელი ფართის საბაზრო ღირებულების 15.00%-ის ოდენობით.

4. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ და „დ-ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული საფუძვლის წარმოშობის შემთხვევაში იპოთეკისაგან შესაბამისი ფართების გათავისუფლება არ საჭიროებს მესაკუთრის დამატებით თანხმობას: შესაბამისი ფართები იპოთეკისაგან გათავისუფლდება იპოთეკისაგან გათავისუფლების საფუძვლის წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე; იპოთეკისაგან გათავისუფლების

საფუძვლის წარმოშობის ფაქტს ადასტურებს საჯარო რეესტრში შესაბამისი ჩანაწერები და/ან სხვა საჯარო დოკუმენტები.

5. იმ შემთხვევაში, თუ:

ა) ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „გ" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მესაკუთრე უსაფუძვლოდ აცხადებს უარს მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენაზე და ამით აბრკოლებს ფართების ნაწილის მიმართ იპოთეკის გაუქმებას, მოაღნაგეს უფლება აქვს, ვალდებულების შესრულების ფაქტი დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, ან სასამართლოს/არბიტრაჟის წესით და ამის საფუძველზე გაათავისუფლოს შესაბამისი ფართები იპოთეკისაგან. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს დააკისროს პირგასამტეხლო ამ პირისათვის გადასაცემი მთელი ფართის საბაზრო ღირებულების 15.0%.-ის ოდენობით. პირგასამტეხლო გადახდილ უნდა იქნას დაკისრებიდან ხუთ კალენდარულ დღეში. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მოაღნაგეს უფლება აქვს, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი.

ბ) მესაკუთრე უსაფუძვლოდ აცხადებს უარს მისთვის განკუთვნილი ფართების მიღებაზე (იხ. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტი) და ამ გზით აბრკოლებს ფართების ნაწილის მიმართ იპოთეკის გაუქმებას, მოაღნაგეს უფლება აქვს, ვალდებულების შესრულების ფაქტი დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, ან არბიტრაჟის/სასამართლოს წესით და ამის საფუძველზე გაათავისუფლოს შესაბამისი ფართები იპოთეკისაგან. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, მესაკუთრეს დააკისროს პირგასამტეხლო ამ პირისათვის გადასაცემი მთელი ფართის საბაზრო ღირებულების 15.0%.-ის ოდენობით. პირგასამტეხლო გადახდილ უნდა იქნას დაკისრებიდან ხუთ კალენდარულ დღეში. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მოაღნაგეს უფლება აქვს, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი."

მუხლი 15. ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის წესის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება წერილობითი ფორმით და იგი ძალაში შედის სანოტარო წესით დამოწმების შემდეგ.

მუხლი 16. მარეგულირებელი სამართლისა და დავების გადაწყვეტის წესის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და წესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით.

2. მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხ(ებ)ი განსახილველად და საბოლოოდ გადასაწყვეტად გადაეცემა საქართველოს საერთაშორისო საარბიტრაჟო ცენტრს (საიდენტიფიკაციო №400108281, მისამართი: ქ. თბილისი, ბერძნის ქ. №29, ვებ-გვერდი www.giac.ge. არბიტრაჟში საქმე განიხილება არბიტრაჟის დებულების შესაბამისად. მხარეები თანხმდებიან, რომ არბიტრაჟის გადაწყვეტილება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებაზე ექვემდებარება აღსრულებას სასამართლოს მიერ ცნობის საჭიროების გარეშე.

3. იმ შემთხვევაში, თუ დავის მომენტში არ იარსებებს ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული არბიტრაჟი, ან იმ მომენტისათვის ეს არბიტრაჟი

არაქმედუნარიანი/არაუფლებაუნარიანი იქნება, ან შეწყვეტილი ექნება საარბიტრაჟო საქმიანობა, დავას განიხილავს სასამართლო.

4. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებული ტერმინი „სასამართლო“ კონტექსტის შესაბამისად გულისხმობს როგორც სასამართლოს, ისე „არბიტრაჟს“ არბიტრაჟის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მუხლი 17. შეტყობინების წესების შესახებ

1. მხარეებმა შეტყობინებები უნდა განახორციელონ წერილობით, ან ელექტრონული სახით. მხარეები აღნიშნავენ, რომ შეტყობინება ითვლება სათანადოდ გაგზავნილად, თუ იგი გაგზავნილია უფლებამოსილი პირის მიერ მხარეების იმ მისამართებზე, რომლებიც რეგისტრირებულია სამოქალაქო რეესტრში/ან ფაქტობრივ საცხოვრებელ ადგილზე.

2. მხარეთა ელექტრონული მისამართებია:

ა) შპს „მეთანი“: iashvili@newnet.ge

ბ) შპს „ემ კუბი“: mcubem3d@gmail.com

3. შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას.

მუხლი 18. ხელშეკრულების ძალმოსილების, ენისა და ეგზემპლარების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალმოსილებას იძენს სანოტარო წესით დამოწმების მომენტიდან.

2. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალმოსილია სავალო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

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

ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №882017165999 - 06/03/2017 18:58:08, მომზადების თარიღი: 10/03/2017 10:43:58, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.17.07.031.001.

ბ) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „მეთანის“ შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: 02/04/2013 13:52:40).

გ) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „ემ კუბის“ შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B15212371, 28/10/2015 10:54:12).

4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 5 თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ინახება ნოტარიუსის სანოტარო არქივში, ხოლო დანარჩენი გადაეცემა მხარეებს."

დანართები:

I. წინამდებარე აქტში მითითებული შემდეგი დოკუმენტები ინახება ჩემს სანოტარო არქივში

1) სავალო ხელშეკრულება/აღნაგობის ხელშეკრულება.

2) შპს „მეთანის“ წესდება (დამოწმებული 01.04.2013 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №088);

3) შპს „ემ კუბის“ წესდება (დამოწმებული 26.10.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №010);

4) შპს „მეთანის“ პარტნიორთა თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (06.03.2017 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 06.03.2017 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №170223672).

შენიშვნა: №2-3-4 დანართები თან ერთვის აღნაგობის ხელშეკრულებას.

სანოტარო მომსახურების ხარჯები (თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების (29.12.2011 წ.) 10.2, 39 მუხლებისა) (გარიგების ღირებულება“: 1088147.00 ლარი).

ა) ნოტარიუსის საზღაური: 1706.57 ლარი;

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

სულ: 1708.57 ლარი.

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

ყოველივე ზემოთქმულს ვამოწმებ ჩემი ხელმოწერითა და ბეჭდის დასმით.

I. იპოთეკარი:
შპს „მეთანი“
(დირექტორი **თეიმურაზ ქუტაშვილი)**

II. მესაკუთრე:
შპს „ემ კუბი“
(დირექტორი **შოთა ქარდავა)**

ნოტარიუსი ოთარ ზოიძე

ბანკი რესპუბლიკა
BANK REPUBLIC

იპოთეკის ხელშეკრულება

5 აპრილი, 2013 წ.

ქ. თბილისი

სს ბანკი "რესპუბლიკა" /შემდგომში - ბანკი/, წარმოდგენილი ბერეკა გიორგის ძე ტატიშვილის (დაბადებული 1981 წლის 1 დეკემბერს ზესტაფონში, რეგისტრირებული მისამართზე: თბილისი, საბურთალოს ქ. N63, ბინა 54, პირადობის მოწმობა N№ 1094318, პირადი N18001008835, გაცემული სრს საბურთალოს სამსახურის მიერ 2007 წლის 18 სექტემბერს) სახით /თანახმად 2012 წლის 3 ოქტომბრის რწმუნებულებისა, დადასტურებული ნოტარიუს მ. ბიგვავას მიერ რეესტრით N121068501/, და ვალიკო დევრიშაშვილი (დაბადებული 1974 წლის 28 მაისს თბილისში, რეგისტრირებული მისამართზე: ვაზისუბნის მე-4 მკრ, I კმ. კორპ. 21, ბინა 13, პასპორტი 09AP52963, პირადი N01012009445, გაცემული იუსტიციის სამინისტროს მიერ 2009 წლის 27 იანვარს) /შემდგომში - მესაკუთრე/, *კმედი წინამდებარე ხელშეკრულების შემდეგ:*

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მესაკუთრე ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკის უფლებით ტვირთავს ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღწერილი უძრავ ქონებას ბანკის წინაშე მსესხებლის საკრედიტო ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად.

მუხლი 2. იპოთეკის საგანი

2.1. იპოთეკის საგანს წარმოადგენს მესაკუთრის კუთვნილი უძრავი ქონება, კერძოდ:
- *საერთო ფართი 97.12 კვმ შესაბამის წილ მიწის ნაკვეთთან ერთად, მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, მიკრო/რაიონი ვაზისუბანი IV, კვარტალი I. (შანდორ პეტეფის ქუჩა), (ნაკვ. 31/16);*

2.2. მხარეთა შეთანხმებით იპოთეკის საგნის ღირებულებაა 48 000 (ორმოცდარვა ათასი) აშშ დოლარი, რაც ამ ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის ოფიციალური გაცვლითი კურსით შეადგენს 79 474 (სამოცდაცხრამეტიათას ოთხასსამოცდათოთხმეტი) ლარს;

2.3. იპოთეკის საგნის მახასიათებლებია:
ზონა თბილისი 01, სექტორი ისანი 17, კვარტალი 07, ნაკვეთი 031/016; მისამართი: ქალაქი თბილისი, მიკრო/რაიონი ვაზისუბანი IV, კვარტალი I, (შანდორ პეტეფის ქუჩა), (ნაკვ. 31/16); ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 224.00 კვმ; ნაკვეთის წინა ნომერი: 31/7; 01.17.07.031.007; შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 195.66; მესაკუთრე ვალიკო დევრიშაშვილი (პ/ნ 01012009445) – აღწერა: 97.12 კვმ.

2.4. მესაკუთრის საკუთრების უფლება იპოთეკის საგანზე დასტურდება შემდეგი დოკუმენტის საფუძველზე: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (*მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.17.07.031.016, განცხადების რეგისტრაცია N882011544235 – 08/11/2011 12:33:13, მომზადების თარიღი 14/11/2011 15:02:14, ამონაწერი ელექტრონული ასლის სახით*);

2.5. მესაკუთრე ადასტურებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის მას იპოთეკის საგანზე სხვა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, გარდა წარმოდგენილისა, არ აქვს და არცერთ სამოქალაქო გარიგებაში არ გამოუყენებია.

2.6. მესაკუთრე ადასტურებს, რომ იპოთეკის საგანი უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლოა;

2.7. იპოთეკის საგანზე ყადაღა/აკრძალვა, მოვალეთა რეესტრი და საგადასახადო გირავნობა არ არის რეგისტრირებული, რასაც ადასტურებს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.17.07.031.016, განცხადების რეგისტრაცია N882011544235 – 08/11/2011 12:33:13.

იუსტიციის სახელმწიფო სამსახურის ეროვნული სააგენტო
ქალაქი თბილისი
063

მომზადების თარიღი 14/11/2011 15:02:14. ამონაბეჭდი ელექტრონული ასლის სახით) გალდებულებისა და იპოთეკის განყოფილებებში არსებული ჩანაწერი;

2.8. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღისათვის იპოთეკის საგანი დატვირთულია იპოთეკით სს "თიბისი ბანკის" სასარგებლოდ, რასაც ადასტურებს საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.17.07.031.016, განცხადების რეგისტრაცია N882011544235 – 08/11/2011 12:33:13, მომზადების თარიღი 14/11/2011 15:02:14, ამონაბეჭდი ელექტრონული ასლის სახით) იპოთეკის განყოფილებაში არსებული ჩანაწერი.

მუხლი 3. მესაკუთრის განცხადებები და გარანტიები;

3.1. მესაკუთრე აცხადებს და გარანტიას იძლევა, რომ:

3.1.1. მართლზომიერად ფლობს საკუთრების უფლებას იპოთეკის საგანზე, გააჩნია წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის, დადებისა და შესრულებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და ამ მიზნით მის მიერ მოპოვებულია ყველა აუცილებელი თანხმობა.

3.1.2. წინამდებარე ხელშეკრულების დადება და შესრულება არ გამოიწვევს მის მიერ ადრე დადებული ხელშეკრულების პირობების დარღვევას.

3.1.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, მესაკუთრე აცხადებს და ადასტურებს, რომ მისთვის ნათელია, თუ რა სახის და რა მოცულობის კრედიტებიდან წარმოშობილი, ასევე მსესხებლის მიერ მომავალში დასადები ხელშეკრულებ(ებ)ით რა სახის და მოცულობის სამომავლო მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად ტვირთავს ქონებას ბანკის სასარგებლოდ. იგი იცნობს 4.1-ე პუნქტში მითითებული საკრედიტო ხელშეკრულების ტექსტს სრულად და გასაგებია მისი შინაარსი.

3.2. მესაკუთრისათვის ცნობილია, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოცემული მისი ნებისმიერი განცხადების, გარანტიის ანდა ვალდებულების დარღვევის, ასევე ხელშეკრულების დასადებად წარდგენილი დოკუმენტების და ინფორმაციის სიყალბის ან არაზუსტობის დადგენის შემთხვევაში, ბანკს უფლება აქვს მოითხოვოს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნების დაუყოვნებელი სრული შესრულება და უარი თქვას საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურების გაწევაზე. ბანკის ამ მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ბანკი უფლებამოსილია უზრუნველყოფილი მოთხოვნების დაკმაყოფილების მიზნით საკუთრებაში მიიღოს იპოთეკის საგანი ან მოიხდინოს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფორმით.

3.3.იპოთეკარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე მესაკუთრე უფლებამოსილია იპოთეკის საგანი გარდაქმნას, გაყოს, გაერთიანოს სხვა საგანთან იმგვარად, რომ გარდაქმნის შედეგად არ დაუშვას იპოთეკის საგნის რეალური ღირებულების შემცირება.

3.4.წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგნის გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე (იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნაწილზეც). ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ნორმა ვრცელდება იმ შემთხვევაშეც, თუ იპოთეკის საგანს დაემატება (მიეშენება, დაშენება შენობა (შენობის ნაწილი), აგრეთვე იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკის საგანში შემავალ მიწის ნაკვეთზე აღიმართება შენობა-ნაგებობა.

3.5.მესაკუთრე უფლებამოსილია ბანკის წინასწარი, წერილობითი თანხმობით გაყოს იპოთეკის საგანი ორ, ან რამდენიმე ნაწილად იმ პირობით, რომ გაყოფის შედეგად მიღებული ნივთების რეალური ღირებულება არ შემცირდება. იპოთეკის საგნის გაყოფის შედეგად წარმოშობილ ნივთებზე (იპოთეკის საგნის ნაწილზე) იპოთეკა, რომელიც დადგენილია წინამდებარე ხელშეკრულებით, დარჩება უცვლელი. იპოთეკის საგნის გაყოფის შედეგად მიღებული თითოეული ნივთი (იპოთეკის ახალი საგანი) სრულად უზრუნველყოფს ბანკის მოთხოვნას.

3.6. იპოთეკა ვრცელდება უძრავი ნივთის ნაყოფზეც.

მუხლი 4. უზრუნველყოფილი მოთხოვნა

4.1.იპოთეკით უზრუნველყოფილია ბანკის მოთხოვნები მსესხებლის მიმართ, გამომდინარე 2013 წლის 5 აპრილს დადებული გენერალური ხელშეკრულებიდან კრედიტების, ოვერდრაფტებისა და საბანკო გარანტიების გაცემის შესახებ, კერძოდ:

4.1.1. მსესხებელი – ვალიკო დევრისაშვილი (პ/ნ 01012009445) მსესხებელს უფლება აქვს იკისროს
4.1.2. კრედიტებით, ოვერდრაფტებით და საბანკო გარანტიებით ვალდებულებები ზღვრული თანხის ფარგლებში, კერძოდ, მაქსიმუმ 200 000 (ორასი ათასი) აშშ დოლარით ან მისი ექვივალენტი კონვერტირებადი ვალუტით. "ზღვრულ თანხაში" იგულისხმება კრედიტების, ოვერდრაფტებისა და საბანკო გარანტიების გაცემის შესახებ გენერალური ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში ნებისმიერ დროს აღებულ ძირითად ვალდებულებათა ერთობლიობა, დასარიცხი საპროცენტო სარგებლის, საბანკო გარანტიისათვის საზღაურის და ჯარიმების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გაუთვალისწინებლად;

4.1.3. თითოეული კრედიტის, ოვერდრაფტისა და საბანკო გარანტიის გაცემა ხდება ცალკე საკრედიტო, ოვერდრაფტის და საბანკო გარანტიის გაცემის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე;

4.1.4. კრედიტის და ოვერდრაფტის ჯამური ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს მისი გაცემის დღეს "ზღვრული თანხის" აუთვისებელ ნაწილს.

4.1.5. საბანკო გარანტიით ნაკისრი ვალდებულების ზღვრული ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს საბანკო გარანტიის გაცემის დღეს "ზღვრული თანხის" აუთვისებელ ნაწილს.

4.1.6. კრედიტით და ოვერდრაფტით სარგებლობის ვადა არ უნდა აღემატებოდეს კრედიტების, ოვერდრაფტებისა და საბანკო გარანტიების გაცემის შესახებ გენერალური ხელშეკრულების მოქმედების ვადას;

4.1.7. კრედიტით და ოვერდრაფტით სარგებლობისათვის მსესხებელი უხდის ბანკს საპროცენტო სარგებელს კრედიტის ან ოვერდრაფტის 0.5 (ნული მთელი ხუთი მეათედი) პროცენტიდან 4 (ოთხი) პროცენტამდე ოდენობით ყოველთვიურად;

4.1.8. მსესხებლის მიერ საკრედიტო ვალდებულებების დასაფარავად ბანკში შემოტანილი ან ჩარიცხული თანხიდან პირველ რიგში იფარება დარიცხული ჯარიმა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), შემდეგ კრედიტზე და ოვერდრაფტზე დარიცხული პროცენტი და შემდეგ კრედიტის და ოვერდრაფტის ძირითადი თანხა; ბანკი თვითონ წყვეტს მსესხებლის რომელი საკრედიტო ვალდებულების (რამდენიმე კრედიტის ერთდროულად არსებობისას) დაფარვა უნდა მოხდეს მიღებული თანხით;

4.1.9. კონკრეტული საკრედიტო და ოვერდრაფტის ხელშეკრულება წარმოადგენს კრედიტების, ოვერდრაფტებისა და საბანკო გარანტიების გაცემის შესახებ გენერალური ხელშეკრულების შემადგენელ ნაწილს, რომლითაც განისაზღვრება შესაბამისი კრედიტის და ოვერდრაფტის კონკრეტული პირობები, კერძოდ: კრედიტის და ოვერდრაფტის ოდენობა, ვადა, საპროცენტო სარგებელი, მიზნობრიობა, დაფარვის გრაფიკი, ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის საფუძვლები და ა.შ.

4.1.10. საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა არ უნდა აღემატებოდეს კრედიტებისა და საბანკო გარანტიების გაცემის შესახებ გენერალური ხელშეკრულების მოქმედების ვადას.

4.1.11. საბანკო გარანტიის მიღებისათვის მსესხებელი უხდის ბანკს საზღაურს საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილი თანხის 0,1 (ნული მთელი ერთი მეათედი) პროცენტიდან 1 (ერთი) პროცენტამდე ოდენობით ყოველთვიურად.

4.1.12. საბანკო გარანტიის გაცემის შესახებ ხელშეკრულება წარმოადგენს კრედიტების, ოვერდრაფტებისა და საბანკო გარანტიების გაცემის შესახებ გენერალური ხელშეკრულების შემადგენელ ნაწილს, რომლითაც განისაზღვრება შესაბამისი საბანკო გარანტიის კონკრეტული პირობები, კერძოდ: ბენეფიციარი, უზრუნველყოფილი ვალდებულება, გარანტიით უზრუნველყოფილი თანხა, მოქმედების ვადა, საზღაურის ოდენობა, საჯარიმო სანქცია.

4.1.13. კრედიტების, ოვერდრაფტებისა და საბანკო გარანტიების გაცემის შესახებ გენერალური ხელშეკრულება დადებულია 2013 წლის 5 აპრილს და მოქმედებს 2033 წლის 5 აპრილამდე.

4.2. იპოთეკის საგნით სრულადაა უზრუნველყოფილი წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 მ უხლში აღწერილი მსესხებლის საკრედიტო ვალდებულებები, მათ შორის კრედიტების ძირითადი თანხა, დარიცხული საპროცენტო სარგებელი, პირგასამტეხლო და საურავი, არბიტრაჟის პროცესთან

დაკავშირებული ხარჯები, ადვოკატის ხარჯი და იპოთეკის საგნის რეალიზაციასთან (მათ შორის აუქციონის ჩატარებასთან) დაკავშირებული ხარჯი.

მუხლი 5. იპოთეკის საგნის მოვლა, გარიგების დადება

5.1. მესაკუთრე ვალდებულია ჯეროვნად მოუაროს იპოთეკის საგანს.

5.2. მესაკუთრე ვალდებულია:

5.2.1. თუ იპოთეკის საგნის არსებობას შეექმნება საფრთხე, დაუყოვნებლად აცნობოს ამის თაობაზე ბანკს და დროულად უზრუნველყოს საფრთხის თავიდან აცილება;

5.2.2. არ დადოს იპოთეკის საგანზე ისეთი გარიგება, რომელმაც შესაძლოა გამოიწვიოს მისი ღირებულების შემცირება;

5.2.3. იპოთეკის საგანთან დაკავშირებით დადებულ გარიგებაში უნდა გაითვალისწინოს, რომ გარიგების მოქმედება შეწყდება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაფარვის მიზნით იპოთეკის საგნის იძულებითი რეალიზაციით, ან ბანკისათვის საკუთრებაში გადაცემით;

5.2.4. მისცეს საშუალება ბანკის თანამშრომელს ნებისმიერ დროს, მესაკუთრის წინასწარი ინფორმირებით, დაათვალიეროს იპოთეკის საგნის მდგომარეობა, ასევე გააცნოს იპოთეკის საგანთან დაკავშირებული დოკუმენტები, მათ შორის მესამე პირებთან დადებული გარიგებები.

5.3. მესაკუთრე ვალდებულია ბანკისაგან წინასწარი წერილობითი თანხმობის მიღების გარეშე იპოთეკის საგანი არ დატვირთოს შემდგომი იპოთეკის უფლებით, და ასევე არ დატვირთოს სანივთო უფლებებით.

5.4. მესაკუთრისათვის ცნობილია, რომ ამ მუხლში და ხელშეკრულების სხვა მუხლებში მოცემული ნებისმიერი ვალდებულების დარღვევა, შესაძლოა ბანკისათვის გახდეს საფუძველი ვადამდე მოითხოვოს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სრულად დაფარვა.

მუხლი 6. კრედიტორის დაკმაყოფილება

6.1. მსესხებლის მიერ იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, კრედიტორს უფლება აქვს დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან იპოთეკის საგნის საკუთრებაში მიღებით.

6.2. თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა არ იქნება საკმარისი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ან საკუთრებაში მიღებისას იპოთეკის საგნის ღირებულება არ ფარავს ამ მოთხოვნას, კრედიტორის მოთხოვნა არ ჩაითვლება სრულად დაკმაყოფილებულად. კრედიტორს უფლება აქვს მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების მიზნით მოახდინოს უზრუნველყოფის სხვა საშუალებების რეალიზაცია (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ანდა მოითხოვოს მსესხებლის ქონების ხარჯზე მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

6.3. კრედიტორი ცალმხრივად იღებს გადაწყვეტილებას უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოახდინოს იპოთეკის საგნის რეალიზაციით თუ იპოთეკის საგნის საკუთრებაში მიღებით. კრედიტორი ასევე ცალმხრივად ირჩევს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფორმას.

მუხლი 7. იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემა

7.1. კრედიტორს იპოთეკის საგნის მის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლება აქვს მხოლოდ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში.

7.2. კრედიტორმა თავისი გადაწყვეტილება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის საკუთრებაში მიღების შესახებ უნდა აცნობოს მესაკუთრეს. მოცემულ შემთხვევაში მესაკუთრე ვალდებულია კრედიტორთან ერთად მიმართოს საჯარო რეესტრს სამი დღის

ასლი
068

განმავლობაში იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებად აღრიცხვის მიზნით. თუ მესაკუთრე გააჭიანურებს ამ მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებას, დაჯარიმდება კრედიტორის სასარგებლოდ იპოთეკის საგნის ღირებულების 10%-ით.

7.3. იპოთეკის საგანი კრედიტორის საკუთრებაში გადადის იმ ღირებულებით რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, ან საკუთრებაში გადაცემის მომენტისათვის მოთხოვნის ფასის ოდენობით, ან კრედიტორის მიერ შერჩეული ექსპერტის მიერ დადგენილი ღირებულებით, იმისდამიხედვით თუ რომელი იქნება უფრო მცირე თანხა.

7.4. იპოთეკის საგნის ღირებულებით პირველ რიგში იფარება იპოთეკის საგნის შეფასების და კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო შემდეგ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესაბამისი ნაწილი.

7.5. იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებულ საგადასახადო ვალდებულებებს ასრულებს მესაკუთრე საკუთარი ხარჯით.

7.6. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე გააჭიანურებს ან უარს იტყვის იპოთეკის საგნის კრედიტორისათვის გადაცემაზე, კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს იპოთეკის საგნის მისთვის იძულების წესით გადაცემა კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით ან მოითხოვოს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია.

მუხლი 8. იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფორმები

8.1. მხარეები თანხმდებიან უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შემდეგ ფორმებზე: იპოთეკის საგნის აუქციონზე რეალიზაცია, იპოთეკის საგნის პირდაპირი მიყიდვით რეალიზაცია. იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფორმას ცალმხრივად ირჩევს კრედიტორი.

8.2. თუ იპოთეკით დატვირთულია რამდენიმე უძრავი ქონება, კრედიტორს შეუძლია თვითონ აირჩიოს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის თანმიმდევრობა.

მუხლი 9. იპოთეკის საგნის აუქციონზე რეალიზაცია

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მხარეები იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მიზნით სპეციალისტად ნიშნავენ შპს „თბილისის სააუქციონო სახლს", რომელსაც წინასწარ აქვს გამოხატული თანხმობა მსგავსი მომსახურების გაწევაზე კრედიტორთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე.

9.2. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, კრედიტორი მიმართავს სპეციალისტს განცხადებით და ითხოვს იპოთეკის საგნის რეალიზაციას. განცხადებაში უნდა მიეთითოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი, მესაკუთრე, მსესხებლები, მოთხოვნა და ხელშეკრულება (სპეციალისტის დანიშვნის შესახებ).

9.3. პირველ აუქციონზე იპოთეკის საგნის საწყისი ფასი განისაზღვრება: 1) კრედიტორის მოთხოვის ოდენობის, ან წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ იპოთეკის საგნის ფასის, ან მოგირავნის მიერ მოწვეული ექსპერტის მიერ განსაზღვრული ფასის (იმისდამიხედვით თუ რომელი იქნება უფრო მცირე თანხა) და 2) აუქციონის ორგანიზებასთან და აღსრულებასთან დაკავშირებული ხარჯების ჯამური ოდენობით. აუქციონზე იპოთეკის საგანი გაიყიდება უმაღლეს შემოთავაზებულ ფასში.

9.4. თუ პირველი აუქციონის დროს არ მოხდება შესაბამისი შემოთავაზება, 10 დღის განმავლობაში ინიშნება მეორე აუქციონი, რომელზეც იპოთეკის საგნის საწყისი

ფასი იქნება პირველ აუქციონზე საწყისი ფასის ნახევარი, თუ კრედიტორმა არ მოითხოვა უფრო დაბალ ფასში რეალიზაცია.

9.5. თუ მეორე აუქციონის დროს არ მოხდება შესაბამისი შემოთავაზება, ინიშნება მესამე აუქციონი, რომელზეც იპოთეკის საგნის საწყისი ფასი იქნება მეორე აუქციონზე საწყისი ფასის ნახევარი, თუ კრედიტორმა არ მოითხოვა უფრო დაბალ ფასში რეალიზაცია.

9.6. იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლიდან მოთხოვნები დაიფარება შემდეგი რიგითობით: საპრო[illegible]სო ხარჯები, აღსრულების ხარჯები, კრედიტორის მოთხოვნა.

9.7. მხარეები ვთანხმდებით, რომ კრედიტორს უფლება აქვს როგორც პირველი აუქციონის შემდეგ, ასევე მეორე აუქციონის შემდეგ თუკი აუქციონზე არ მოხდება იპოთეკის საგნის რეალიზაცია, მოითხოვოს და მიიღოს ნატურით საკუთრებაში იპოთეკის საგანი იმ ფასში რა ფასშიც [illegible]ყო გატანილი აუქციონზე ნატურით მიღების შესახებ განაცხადის გაკეთებამდე.

9.8. იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან გამომდინარე წარმოშობილ საგადასახადო ვალდებულებებს მესაკუთრე შეასრულებს საკუთარი ხარჯით.

9.9. შპს „თბილისის საავტომობილო სახლის აუქციონის ჩასატარებლად გაწეულ ხარჯებს და იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული თანხის 5.9 (ხუთი მთელი [illegible] ცხრა მეათედი) პროცენტს დამატებითი დირებულების გადასახადის გათვალისწინებით, იმ შემთხვევაში, თუ სპეციალისტის მომსახურების სტანდარტული ტარიფები შემცირდება იპოთეკის საგნის რეალიზაციამდე, სპეციალისტს შეუძლია შეამციროს ამ პუნქტით გათვალისწინებული მომსახურების საზღაური. თუ ბანკის წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე აუქციონი შეწყდება საავტომობილო სახლს აუნაზღაურდება ამ დროისათვის გაწეული ხარჯები და იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის 0.59 (ნოლი მთელი ორმოცდაცხრამეტი მეასედი) პროცენტი დღგ-ს ჩათვლით.

9.10. მხარეები ვთანხმდებით, რომ საავტომობილო სახლის წარმოებასთან დაკავშირებული ან მისგან გამომდინარე ნებისმიერი დავა მხარეებს შორის განხილული იქნას მუდმივმოქმედ არბიტრაჟში შპს „დავების ცენტრის“ მიერ, მისი დებულების შესაბამისად 3 არბიტრის შემადგენლობით, რომელთა დანიშვნაც მოხდება ამავე არბიტრაჟის დებულებით დადგენილი წესით.

მუხლი 10. იპოთეკის საგნის პირდაპირი წესით მიყიდვა

10.1. კრედიტორს შეუძლია იპოთეკის საგანი გაყიდოს პირდაპირი მიყიდვის წესით მინიმუმ ექსპერტის მიერ დადგენილი ფასით.

10.2. კრედიტორი ვალდებულია რეალიზაციის [illegible]დაწყებამდე სულ ცოტა ორი კვირით ადრე შეატყობინოს მესაკუთრეს პირდაპირი [illegible]წესით რეალიზაციის გადაწყვეტილების შესახებ და მინიმალური სარეალიზაციო [illegible]ფასი.

10.3. მესაკუთრე უფლებამოსილია ამ მუხლის [illegible]10.2. გათვალისწინებული ვადაში მოიძიოს და კრედიტორს შესთავაზოს მესამე პირი, [illegible]რომელიც გამოხატავს სურვილს იპოთეკის საგანი შეისყიდოს მინიმუმ ექსპერტის [illegible]მიერ განსაზღვრული ფასში. კრედიტორი ვალდებულია მიიღოს ამგვარი შეთავაზება.

მუხლი 11. დავის გადაწყვეტის წესი

11.1. ნებისმიერი დავა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულებიდან ან მასთან დაკავშირებით, მათ შორის ნებისმიერი საკითხი ხელშეკრულების ანდა საარბიტრაჟო შეთანხმების არსებობის, ნამდვილობისა და შეწყვეტის შესახებ განხილვისა და საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების მიზნით უნდა გადაეცეს მუდმივმოქმედ არბიტრაჟს "დავების

განმხილველ ცენტრს" (DRC-ს, რომლის სარეგისტრაციო კოდია 204547348; იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას 71, მე-4 ბლოკი, 1-ელი სართული; ვებ გვერდი: www.drc-arbitration.ge). ამასთან, იმის გათვალისწინებით, რომ DRC-ის "საარბიტრაჟო წარმოების წესები" (დებულება) წარმოადგენს მხარეთა შორის წინამდებარე საარბიტრაჟო შეთანხმების ნაწილს, აღნიშნული დებულებით განსაზღვრული ყველა ის საკითხი, რომელთა სხვაგვარად განსაზღვრის უფლებაც მხარეებს მიანიჭა კანონმა "არბიტრაჟის შესახებ", მათ შორის ისეთი საკითხები, როგორებიცაა არბიტრების რაოდენობა, მათი დანიშვნისა და აცილების წესი, სახარჯთაღრიცხვო უზრუნველყოფის და საარბიტრაჟო განხილვის წესები. ამასთან, თუ დავის საგნის ღირებულება არ აღემატება 10000 (ათი ათასი) ლარს, დავა გადაწყდება ზეპირი განხილვის გარეშე. მხარეები ასევე ეთანხმებიან, რომ შუამდგომლობის მიღებული გადაწყვეტილება სასარბიტრაჟო მოთხოვნის უზრუნველყოფის შესახებ ასრულდეს მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე და არ საჭიროებს სასამართლოს მიერ ცნობასა და აღიარებას.

მუხლი 12. კონფიდენციალურობა

12.1. მესაკუთრე ბანკს ანიჭებს უპირობო უფლებას მესაკუთრის შესახებ ინფორმაცია მასთან დამატებითი შეთანხმების გარეშე გადასცეს სს „კრედიტინფო საქართველოს", რაც იწვევს მესაკუთრის აღრიცხვას „კრედიტინფო საქართველოს" მონაცემთა ბაზაში. ამასთან მესაკუთრე წინასწარ თანხმობას აცხადებს მასზე, რომ ბანკი უფლებამოსილია გაუცნოს მასზე არსებულ ინფორმაციას როგორც ამავე მონაცემთა ბაზაში, ასევე მოიპოვოს ასეთი ინფორმაცია ნებისმიერი წყაროდან.

12.2. გადახდაში ინფორმაცია ყოველგვარი შეზღუდვის გარეშე მოიცავს: მესაკუთრის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, უზრუნველყოფილი კრედიტის მოცულობას, მიზნობრიობას, დარიცხულ პროცენტებს, მოქმედების ვადას, დავალიანების ნაშთს, უზრუნველყოფის საგნის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს, ხოლო სასამართლო (არბიტრაჟში) დავის არსებობის შემთხვევაში, სასამართლო (არბიტრაჟის) სამართალწარმოების და სააღსრულებო წარმოების შედეგებს, აგრეთვე მესაკუთრის მხხვალი აქციონერების/დამფუძნებლების და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირების სახელებსა და საიდენტიფიკაციო მონაცემებს.

12.3. ამ მუხლით გათვალისწინებული ინფორმაციის მოპოვების ხარჯი ეკისრება მესაკუთრეს. მესაკუთრე აცხადებს სრულ თანხმობას ბანკის სრულ უფლებამოსილებაზე მესაკუთრის შეძდგომი აქციების საჭიროების გარეშე ბანკმა მესაკუთრის ანგარიშებიდან ჩამოწეროს თანხა, ამ მუხლის შესაბამისად მის შესახებ ინფორმაციის მოსაღებად ხარჯების გაწევის მიზნით.

12.4. მესაკუთრე ბანკს ანიჭებს უფლებას, მესაკუთრის და მსესხებლის მიერ ბანკის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების მიძღინარეობის შესახებ, დამატებითი შეთანხმების გარეშე. მასთან (მესაკუთრესთან) დაკავშირებული ნებისმიერი (პოზიტიური და/ან ნეგატიური) ინფორმაცია გადასცეს და ხელმისაწვდომი გახადოს ნებისმიერი მესამე პირისათვის. მესაკუთრის მიერ აღნიშნული უფლების განხორციელებისათვის საჭიროა ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობა.

მუხლი 13. შეტყობინებები

13.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, ასევე წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ურთიერთობებში შეტყობინებები უნდა ჩაბარდეს პირადად ან გაგზავნოს დაზღვეული ან რეგისტრირებული საფოსტო გზავნილით, ასევე ელექტრონული ფოსტით, ფაქსით, ინტერნეტბანკით, მობილბანკით, მოკლე ტექსტური შეტყობინებით ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართებზე და საკონტაქტო პირებთან და იგი ჩაითვლება ჩაბარებულად მხარეთათვის ნებისმიერი აქ დათქმული ფორმით გაგზავნისას. ამასთან, საკონტაქტო პირისათვის შეტყობინების ჩაბარება ჩაითვლება ხელშეკრულების მხარისათვის შეტყობინების ჩაბარებად.

ნოტარიუსი ირაკლი ბერიძე
ქ. თბილისი
063

13.2. თითოეული მხარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართებში (ადგილსამყოფელი, ტელეფონი, ფაქსი, საკონტაქტო პირი და ა.შ.) ცვლილებების შესახებ, მათ შორის საკონტაქტო პირის შეცვლის შესახებ. ამასთან, აუცილებელია ახალი რეკვიზიტების სრული და ზუსტი მითითება. ამ წესის დაუცველობის შემთხვევაში, მხარე ვერ მიუთითებს შეტყობინების მიუღებლობის მიზეზად მისამართების შეცვლის ფაქტზე და მას შეტყობინება ჩაეთვლება მიღებულად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით შედეგით.

მუხლი 14. მხარეთა ხელმოწერები

14.1. წინამდებარე ხელშეკრულება მხარეებმა შეუადგინეთ ერთობლივად, მასში სრულადაა გადმოცემული ჩვენი ნება და სრულად ვეთანხმებით მის პირობებს, რის დასტურადაც ვაწერთ ხელს:

ბანკი:

მესაკუთრე:

