ხელშეკრულება
(აღნაგობის ძირითადი და უძრავი ქონების გაცვლის შესახებ)

ქ.თბილისი
8 აგვისტო 2018 წ.
საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობის საფუძველზე იდება წინამდებარე გარიგება - შემდგომში „ხელშეკრულება“ შემდეგზე:

I. მხარეები და ტერმინები.

1. ხელშეკრულების მხარეები და გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები.

1.1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:
ა) მესაკუთრე - საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე(ები): დათო ბაქრაძე (პ/ნ 01007015291);
ბ) მეაღნაგე - აღნაგობის უფლების მქონე პირი - შპს „არბი გრუპ“ (ს/კ 405278854) წარმოდგენილი მისი დირექტორის სიმეონ ბენიურიშვილი P/N: 23060118XC/N: 0-1341465-1 სახით, მის: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, მერაბ ალექსიძის ქ., N12, სართული 24, ბინა N187, ბლოკი "ა"
1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
ა)მხარე - მეაღნაგე ან მესაკუთრე კონტექსტის შესაბამისად;
ბ) მხარეები - მეაღნაგე ან მესაკუთრე ერთდროულად;
გ) მესამე პირი - ნებისმიერი ფიზიკური ან/და იურიდიული პირი მხარეთა გარდა;
დ) მიწის ნაკვეთი - მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იტვირტება აღნაგობის უფლებით და რომელზედაც მეაღნაგემ უნდა აღმართოს ნაგებობა;
ე) ნაგებობა/ შენობა -ნაგებობა - წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე მეაღნაგის მიერ აღმართული შენობა-ნაგებობა;
ვ) აღნაგობის ფასი - მეაღნაგის მიერ აგებულ შენობა-ნაგებობაში, შეთანხმებული პირობით, გადასაცემი ფართი;
ზ) აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთი: მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც დაიტვირთება მეაღნაგის სასარგებლოდ, კერძოდ : მეაღნაგიეს აქვს უფლებადა, ამასთანავე, ვალდებულება, მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ნაგებობა.
აღნაგობის უფლება ვრცელდება მესაკუთრის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომლის მახასიათებლებია:
ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება.
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართი: 735,00 კვ.მ.
მისამართი: ქ.თბილისი, ქუჩა წყალტუბო, № 12
მიწის საკადასტრო კოდი: **01.13.04.020.020**
მესაკუთრე:
(01.13.04.020.020.01.50)
დათო ბაქრაძე საკუთრება დამხმარე სათავსო 12.22 კვ.მ.

(01.13.04.020.020.11.003)
დათო ბაქრაძე საკუთრება სათავსი №3 შენობა № 11, №12, №10 35.01 კვ.მ.
1.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული მნიშვნელობა.

II. ხელშეკრულების საგანი და აღნაგობის ფასი

2. ხელშეკრულების საგანი

...ებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს:

...უთრე გადასცემს, ხოლო მეაღნაგე იღებს ერთპიროვნულ ფლობა - სარგებლობაში წინარე ...ულების 1.2. მუხლის „დ“ პუნქტში მითითებულ ქონებას ყველანაირი აქსესორული ...ებით, რაც დაკავშირებულია ხელშეკრულების საგანზე შენობა-ნაგებობისა და ...ტრუქციების შექმნასთან, საძიებო, საპროექტო და სამშენებლო საქმიანობის წარმოებასთან.

...2. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების ...ებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა.

2.1.3. მიწის ნაკვეთი რჩება მესაკუთრის საკუთრებაში.

2.1.4. მიწის ნაკვეთი მეაღნაგის საკუთრება გახდება მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მეაღნაგე გადასცემს მესაკუთრეებს ფართ(ებ)ს.

3. ხელშეკრულების ფასი

3.1. ხელშეკრულების ფასია მეაღნაგის მიერ აგებულ შენობა-ნაგებობაში, შეთანხმებული პირობით, გადასაცემი ფართ(ებ)ი.

3.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. მუხლის „დ“ პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობა-ნაგებობა (ასაშენებელი კორპუს(ებ)ის) ფასი და გადასაცემი მიწის ნაკვეთის ღირებულება თანაბარმნიშვნელოვანია და შეადგენს 96 000 (ოთხმოცდათექვსმეტი ათასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტს ლარში . სანაცვლო შესრულებისა მისაღები მიწის ნაკვეთის მიმართ გამოიყენება გაცვლის ნორმები.

3.3. მხარეები თავად აგებენ პასუხს თავიანთ საგადასახადო ტვირთზე (ვალდებულებაზე).

III. მხარეთა უფლება -მოვალეობები

4. მესაკუთრეების ვალდებულებები

4.1. გადასცენ მეაღნაგეს უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთის იდეალური წილი, ხოლო მეაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ფართ(ებ)ი. მიწის ნაკვეთისა და ფართ(ებ)ის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა, არც მიწის ნაკვეთი და არც ფართები არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკით მესამე პირების სასარგებლოდ და /ან სხვა ვალდებულებით მესამე პირების ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად;

4.2. მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მეაღნაგე დაუშვან მიწის ნაკვეთზე ახალი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყების - სამშენებლო მოედნის მოწყობის მიზნით. ამასთანავე, მეაღნაგე წინამდებარე ხელშეკრულებით მითითებული მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის აღმართვის (აშენების) უფლებას დაადასტურებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად გაცემული დოკუმენტით. ამის შემდეგ მიწის ნაკვეთზე დაშვება უნდა მოხდეს 10 (ათ) კალენდარულ დღეში.

4.3. მიწის ნაკვეთზე დაშვების მომენტისათვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული (გაზის, ელექტროენერგიის, დასუფთავების, წყლისა და სხვა მსგავსი მომსახურების) დავალიანება მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით. პირობის მიმღებთ ეკისრება პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისათვის.

5. მეაღნაგეს ვალდებულებები

5.1. სრულად დააფინანსოს შეთანხმებული პროექტის შესრულება.

5.2. მშენებლობა განახორციელოს თავისი ხარჯით, რაც გულისხმობს ობიექტის უზრუნველყოფას მასალით, ტექნიკითა და მუშახელით, ასევე ობიექტის დასრულებისათვის სრულ დაფინანსებას;

5.3. სამშენებლო საქმიანობის, მონტაჟის განხორციელება კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

5.4. გადასცეს მესაკუთრეებს ახალ აშენებულ შენობა-ნაგებობაში **160 (ასსამოცი) კვ.მ.** საკუთრების უფლებით;

5.5. საპროექტო დოკუმენტაციების (მშენებლობის უფლების) მიღების შემდეგ არაუგვიანეს 24 (ოცდაოთხი) კალენდარული თვისა სრულად დაასრულოს მშენებლობა და გადასცეს მესაკუთრეს

...ე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართ(ებ)ი საკუთრებაში, ნივთობრივად და
...ებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.
...ცვას კანონმდებლობით დადგენილი საამშენებლო უსაფრთხოების ნორმები, რაც ნიშნავს
...ნორმების დაცვას, როგორც მისი, ასევე მის მიერ დაქირავებული მუშა-მოსამსახურეების
...დან.
...ყოველი თავისი ქმედება წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების
...სრულებლად იქონიოს სამართლებრივად და დოკუმენტალურსდ მოწესრიგებულ
მდგომარეობაში, შეთანხმებული საგადასახადო და მაკონტროლებელ ორგანოებთან.
5.8. უზრუნველჰყოს ყველა სხვა ქმედება, რომელიც საჭირო იქნება შენობის კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში მისაღებად.
5.9. შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილიც უნდა იყოს მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი ფართ(ებ)ი, მიყვანილ უნდა იქნას „თეთრი კარკასის" მდგომარეობამდე:
ა) სადარბაზო და სახურავი დასრულებული, შენობა -ნაგებობას მიკუთვნებული მიწის ფართობი, რომელიც არ არის მოშენებული, უნდა იყოს კეთილმოწყობილი;
ბ) სანტექნიკური დგარები(წყალი,კანალიზაცია) დამონტაჟებული და ჩართული ქსელში;
გ) ბუნებრივი გაზის ცენტრალური მილი შეყვანილი;
დ) გარე პერიმეტრის კედლები ამოშენებული, ფასადი დასრულებული, დენი გაყვანილი, გარე პერიმეტრზე ჩასმული მეტალოპლასტიკის ყავისფერი კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინით);
ე)თითოეულ ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტის გარეშე, დამონტაჟებული, შიდა ტიხრები დამონტაჟებული და გამართული;
ვ) იატაკი მოჭიმული;
ე) ლიფტი დამონტაჟებული;

IV. დამატებითი შეთანხმებები

6.1. მესაკუთრეებისათვის ფართების გადაცემის, სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ხარჯებს იხდის მესაკუთრე. ასევე მესაკუთრესათვის გადასაცემ გასარემონტებელ ბინაში გაზის შეყვანის და აბონირების სამუშაოების გადახდა ეკისრება მესაკუთრეს.
6.2. მხარეები თანმხდებიან, რომ ბინის ფართის გამოანგარიშება ხდება აივნების და შიდა ტიხრების ჩათვლით და კანონით დადგენილი წესით, ექსპლუატაციაში მიღების დროს დასაშვები ცდომილებაა არაუმეტეს ბინის საერთო ფართის (+/-) 2 % -სა.
6.3. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე აშენებული ნაგებობაში კონტრაქტით გათვალისწინებული ფართ(ებ)ის (160 (ასსამოცი) კვ.მ.) გარდა, ყველა სხვა ფართი წარმოადგენს მეაღნაგის საკუთრებას.
6.4. ბინების ფართობში იგულისხმება ბინის შიდა პერიმეტრის ფართობი შიდა ტიხრების ფართობისა და აივნების ფართობების ჩათვლით. ტექნიკური მიზეზების გამო შეიძლება შეიცვალოს ფართობი მესაკუთრესთან შეთანხმებით. თუ მესაკუთრეს სურს წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინ(ებ)ის გარდა დამატებითი ბინების შეძენა, ამ ბინების შეძენა მოხდება ჩვეულებრივი საბაზრო ღირებულებით.
6.5. მეაღნაგე უფლებამოსილია საინვესტიციო საშუალებათა მოზიდვის მიზნით მოიწვიოს თანაინვესტორი, რომლის მიმართ შეუძლია მოთხოვნის სრული ან/და ნაწილობრივ დათმობა თავისი უფლებამოსილებათა და მიღებული უფლებების ფარგლებში, რაც არ საჭიროებს მესაკუთრეთა დამატებით აქცეპტირებას.
6.6. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება მესაკუთრეს, ხოლო მეაღნაგეს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გაწეული საინვესტიციო ხარჯების ანაზღაურება. ამასთანავე, უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ საკითხის მოწესრიგების სხვა წესზე (მაგ. მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ხარჯზე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორება და სხვა).

ულება და მისი დანართები (ასეთების არსებობის შემთხვევაში) ექვემდებარება საჯარო
რეგისტრაციას, რომლის ხარჯებსაც გაიღებს მეაღნაგე;
ეები ასევე თანმხდებიან იმაზე, რომ, იმ შემთხვევაში თუ, ქ.თბილისის მერიის
ექტურის სამსახურის მიერ ზემოაღნიშნულ ფართზე მშენებლობის ნებართვაში განაშენიანების
იციენტი (კ2) არ შეადგენს სულ მცირე 4,9 (ოთხი მთელი ცხრა) მეაღნაგე იტოვებს უფლებას
ლმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება.

V. დავების გადაწყვეტა

7.1. მხარეები მაქსიმალურად ეცდებისნ მათ შორის წარმოშობილი დავის მოგვარებას მოლაპარაკების გზით. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, მაშინ, ნებისმიერი დავა გადაწყდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

VI. დასკვნითი დებულებანი

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, მხედრული დამწერლობით, 3 (სამი) ეგზემპლიარად და სამივეს გააჩნია ერთნაირი იურიდიული ძალა. 1 (ერთი) ეგზემპლიარი ბარდება მარეგისტრირებელ ორგანოს, 1 (ერთი) გადაეცემა მეაღნაგეს და დარჩენილი 1 (ერთი) რჩება მესაკუთრეს.

8.2. წინამდებარე ხელშეკრულება შედის კანონიერ ძალაში მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს მხარეების მიერ მისი ჯეროვნად შესრულებამდე.

VII. მხარეთა რეკვიზიტები:

მესაკუთრეები :	მეაღნაგე:
დათო ბაქრაძე (პ/ნ 01007015291)	შპს „არბი გრუპ“ (ს/კ 405278854) დირექტორი: სიმეონ ბენიურიშვილი

დანართი № 1.

ხელშეკრულება

(აღნაგობის ძირითადი და უძრავი ქონების გაცვლის შესახებ)

ილისი

გვისტო 2018 წ.

ერთი მხრივ, დათო ბაქრაძე (პ/ნ 01007015291); (შემდგომში "მესაკუთრე" და მეორე მხრივ, შპს „არბი გრუპ" (ს/კ **405278854**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის სიმეონ ბენიურიშვილი P/N: 23060118 C/N: 0-1341465-1 სახით, მის: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, მერაბ ალექსიძის ქ., N12, სართული 24, ბინა N187, ბლოკი "ა" (შემდგომში "მეაღნაგე"), (ერთობლივად მოხსენიებული როგორც „მხარეები"), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მესაკუთრეს თხოვნით, მეაღნაგე გამოთქვამს მზადყოფნას მესაკუთრეებზე გადასაცემ 160 (ასსამოცი) კვ.მ. რომლის ღირებულებაც (მხარეთა შეთანხმებით) შეადგენს 96 000 (ოთხმოცდათექვსმეტი ათასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში (ლარში) გადახდის დღისთვის შესაბამისი კურსით, შესაბამისი სახელმწიფო სამსახურების მიერ მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ, რომლის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ2) უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 4,9 (ოთხი მთელი ცხრა მეათედი), არაუგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღისა ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით გამოისყიდოს მესაკუთრესგან 125 (ასოცდახუთი) კვ.მ. 75 000 (სამოცდათხუთმეტი ათასი) ა.შ.შ.დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში (ლარში) - (ანუ 1 (ერთი) კვ.მ. ფასი შეადგენს - 600 (ექვსასი) ა.შ.შ. დოლარს).

წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი შედგენილია ქართულ ენაზე, მხედრული დამწერლობით, 3 (სამი) ეგზემპლიარად და სამივეს გააჩნია ერთნაირი იურიდიული ძალა. 1 (ერთი) ეგზემპლიარი ბარდება მარეგისტრირებელ ორგანოს, 1 (ერთი) გადაეცემა მეაღნაგეს და დარჩენილი 1 (ერთი) რჩება მესაკუთრეს.

1) „[illegible]", [illegible] 23860118 09.08.2018

მესაკუთრეები :

მეაღნაგე:

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N180948762
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	08.08.2018 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	მერაბ ფარჯიკია
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი ვ/ფშაველას 41
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	მობილური 591 709 989 599 19 64 09
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	19725578638118

საქართველო

ორი ათას თვრამეტი წლის რვა აგვისტოს მე, ნოტარიუსს მერაბ ფარჯიკიას, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას 41-ში. მომმართეს დათო ბაქრაძემ და სიმეონ ბენიურიშვილმა რომლებმაც წარმოადგინეს ხელშეკრულება (აღნაგობის ძირითადი და უძრავი ქონების გაცვლის შესახებ) და მოითხოვეს მასზე თავიანთი ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის და ისრაელის მოქალაქის პასპორტის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად სიმეონ ბენიურიშვილმა (დაბადებული: 03.05.1961 წ. ისრაელის მოქალაქის პასპორტი 23860118, გაცემული: 06/03/2018წ. ძალაშია 05/03/2019წ. მისი განცხადებით დროებით მყოფი: ქ,თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქუჩა #12, ბინა 187) და დათო ბაქრაძემ (დაბადებული: 06.11.1960 წ. პირადი # 01007015291, რეგისტრირებული: თბილისი წყალტუბოს ქ. N 12) მომმართეს. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. შემდეგ დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, განვუმარტე, რომ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერის დამოწმებისას ნოტარიუსი ამოწმებს, რომ დოკუმენტზე შესრულებული ხელმოწერა ნამდვილად ზემოაღნიშნულ პირს ეკუთვნის. ნოტარიუსი არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მის ნამდვილობაზე, ამის შემდეგ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს ხელმოწერა წინამდებარე დოკუმენტზე.

გადახდილია სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის ნოტარიუსის საზღაურის შესახებ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილება 31-ე მუხლისა თანახმად ოცი ლარი + 2 (ორი) ლარი აგრეთვე სანოტარო მოქმედების ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურის შესახებ" საქ. კანონის 39-ე მუხლისა + დღგ 3,60 ლარი საგადასახადო კოდექსის 169-მუხლისა.

Nნოტარიუსი მერაბ ფარჯიკია

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

დანართი № 1

ხელშეკრულება
(აღნაგობის ძირითადი და უძრავი ქონების გაცვლის შესახებ)

ქ.თბილისი
2 აგვისტო 2018 წ.

ერთი მხრივ, **დათო ბაქრაძე** (პ/ნ 01007015291); (შემდგომში "მესაკუთრე" და მეორე მხრივ, შპს „არბი გრუპ" (ს/კ **405278854**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **სიმეონ ბენიურიშვილი** P/N 23060118 C/N: 0-1341465-1 სახით, მის: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, მერაბ ალექსიძის ქ., N12, სართული 24, ბინა N187, ბლოკი "ა" (შემდგომში "მეაღნაგე"), (ერთობლივად მოხსენიებული როგორც „მხარეები"), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მესაკუთრეს თხოვნით, მეაღნაგე გამოთქვამს მზადყოფნას მესაკუთრეებზე გადასაცემ 160 (ასსამოცი) კვ.მ. რომლის ღირებულებაც (მხარეთა შეთანხმებით) შეადგენს 96 000 (ოთხმოცდათექვსმეტი ათასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში (ლარში) გადახდის დღისთვის შესაბამისი კურსით, შესაბამისი სახელმწიფო სამსახურების მიერ მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ, რომლის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ2) უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 4,9 (ოთხი მთელი ცხრა მეათედი), არაუგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღისა ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით გამოისყიდოს მესაკუთრესგან 120 (ასოცი) კვ.მ. 72000 (სამოცდათორმეტი ათასი) ა.შ.შ.დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში (ლარში) - (ანუ 1 (ერთი) კვ.მ. ფასი შეადგენს 600 (ექვსასი) ა.შ.შ. დოლარს).

წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი შედგენილია ქართულ ენაზე, მხედრული დამწერლობით, 3 (სამი) ეგზემპლიარად და სამივეს გააჩნია ერთნაირი იურიდიული ძალა. 1 (ერთი) ეგზემპლიარი ბარდება მარეგისტრირებელ ორგანოს, 1 (ერთი) გადაეცემა მეაღნაგეს და დარჩენილი 1 (ერთი) რჩება მესაკუთრეს.

მესაკუთრეები :

მეაღნაგე:

ხელშეკრულება

(აღნაგობის მირითადი და უძრავი ქონების გაცვლის შესახებ)

ქ.თბილისი 8 აგვისტო 2018 წ.

საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობის საფუძველზე იდება წინამდებარე გარიგება - შემდგომში „ხელშეკრულება“ შემდეგზე:

I. მხარეები და ტერმინები.

1. ხელშეკრულების მხარეები და გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები.

1.1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) მესაკუთრე - საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე(ები): მედეა ღამბარაშვილი (პ/ნ 57001026549);

ბ) მეაღნაგე - აღნაგობის უფლების მქონე პირი - შპს „არბი გრუპ“ (ს/კ 405278854) წარმოდგენილი მისი დირექტორის სიმეონ ბენიურიშვილი, P/N:23060118 C/N: 0-1341465-1 სახით, მის: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, მერაბ ალექსიძის ქ., N12, სართული 24, ბინა N187, ბლოკი "ა"

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა)მხარე - მეაღნაგე ან მესაკუთრე კონტექსტის შესაბამისად;

ბ) მხარეები - მეაღნაგე ან მესაკუთრე ერთდროულად;

გ) მესამე პირი - ნებისმიერი ფიზიკური ან/და იურიდიული პირი მხარეთა გარდა;

დ) მიწის ნაკვეთი - მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იტვირტება აღნაგობის უფლებით და რომელზედაც მეაღნაგემ უნდა აღმართოს ნაგებობა;

ე) ნაგებობა/ შენობა -ნაგებობა - წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე მეაღნაგის მიერ აღმართული შენობა-ნაგებობა;

ვ) აღნაგობის ფასი - მეაღნაგის მიერ აგებულ შენობა-ნაგებობაში, შეთანხმებული პირობით, გადასაცემი ფართი;

ზ) აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთი: მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც დაიტვირთება მეაღნაგის სასარგებლოდ, კერძოდ : მეაღნაგეს აქვს უფლებადა, ამასთანავე, ვალდებულება, მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ნაგებობა.

აღნაგობის უფლება ვრცელდება მესაკუთრის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომლის მახასიათებლებია:

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება.

ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო

დაზუსტებული ფართი: 735,00 კვ.მ.

მისამართი: ქ.თბილისი, ქუჩა წყალტუბო, № 12

მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.04.020.020

მესაკუთრე:

01.13.04.020.020.01.004

მედეა ღამბარაშვილი საკუთრება ფართი ბინა № 4 28.00/78 კვ.მ.

1.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული მნიშვნელობა.

II. ხელშეკრულების საგანი და აღნაგობის ფასი

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. *წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს:*

2.1.1. მესაკუთრე გადასცემს, ხოლო მეაღნაგე იღებს ერთპიროვნულ ფლობა - სარგებლობაში წინარე ხელშეკრულების 1.2. მუხლის „დ“ პუნქტში მითითებულ ქონებას ყველანაირი აქსესორული უფლებებით, რაც დაკავშირებულია ხელშეკრულების საგანზე შენობა-ნაგებობისა და კონსტრუქციების შექმნასთან, საძიებო, საპროექტო და სამშენებლო საქმიანობის წარმოებასთან.

2.1.2. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა.

2.1.3. მიწის ნაკვეთი რჩება მესაკუთრის საკუთრებაში.

2.1.4. მიწის ნაკვეთი მეაღნაგის საკუთრება გახდება მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მეაღნაგე გადასცემს მესაკუთრეებს ფართ(ებ)ს.

3. ხელშეკრულების ფასი

3.1. ხელშეკრულების ფასია მეაღნაგის მიერ აგებულ შენობა-ნაგებობაში, შეთანხმებული პირობით, გადასაცემი ფართ(ებ)ი.

მედეა ღამბარაშვილი

ამდებარე ხელშეკრულების 1.2. მუხლის „დ“ პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობა-
ბა (ასაშენებელი კორპუს(ებ)ის) ფასი და გადასაცემი მიწის ნაკვეთის ღირებულება თანაბარმნიშვნელოვანია.
ვლო შესრულებისა მისაღები მიწის ნაკვეთის მიმართ გამოიყენება გაცვლის ნორმები.
მხარეები თავად აგებენ პასუხს თავიანთ საგადასახადო ტვირთზე (ვალდებულებაზე).

III. მხარეთა უფლება -მოვალეობები

4. მესაკუთრეების ვალდებულებები

4.1. გადასცენ მეაღნაგეს უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთის იდეალური წილი, ხოლო მეაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ფართ(ებ)ი. მიწის ნაკვეთისა და ფართ(ებ)ის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდენარეობდეს დავა, არც მიწის ნაკვეთი და არც ფართები არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკით მესამე პირების სასარგებლოდ და /ან სხვა ვალდებულებით მესამე პირების ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად;
4.2. მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მეაღნაგე დაუშვან მიწის ნაკვეთზე ახალი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყების - სამშენებლო მოედნის მოწყობის მიზნით. ამასთანავე, მეაღნაგე წინამდებარე ხელშეკრულებით მითითებული მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის აღმართვის (აშენების) უფლებას დაადასტურებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად გაცემული დოკუმენტით. ამის შემდეგ მიწის ნაკვეთზე დაშვება უნდა მოხდეს 10 (ათ) კალენდარულ დღეში.
4.3. მიწის ნაკვეთზე დაშვების მომენტისათვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული (გაზის, ელექტროენერგიის, დასუფთავების, წყლისა და სხვა მსგავსი მომსახურების) დავალიანება მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით. პირობის მიმღებთ ეკისრება პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისათვის.

5. მეაღნაგეს ვალდებულებები

5.1. სრულად დააფინანსოს შეთანხმებული პროექტის შესრულება.
5.2. მშენებლობა განახორციელოს თავისი ხარჯით, რაც გულისხმობს ობიექტის უზრუნველყოფას მასალით, ტექნიკითა და მუშახელით, ასევე ობიექტის დასრულებისათვის სრულ დაფინანსებას;
5.3. სამშენებლო საქმიანობის, მონტაჟის განხორციელება კანონმდებლობით დადგენილი წესით;
5.4. გადასცეს მესაკუთრეებს ახალ აშენებულ შენობა-ნაგებობაში 210 (ორასათი) კვ.მ. საკუთრების უფლებით;
5.5. საპროექტო დოკუმენტაციების(მშენებლობის უფლების) მიღების შემდეგ არაუგვიანეს 24 (ოცდაოთხი) კალენდარული თვისა სრულად დაასრულოს მშენებლობა და გადასცეს მესაკუთრეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართ(ებ)ი საკუთრებაში, ნივთობრივად და სამართლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.
5.6. დაიცვას კანონმდებლობით დადგენილი საამშენებლო უსაფრთხოების ნორმები, რაც ნიშნავს ასეთი ნორმების დაცვას, როგორც მისი, ასევე მის მიერ დაქირავებული მუშა-მოსამსახურეების მხრიდან.
5.7. ყოველი თავისი ქმედება წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესასრულებლად იქონიოს სამართლებრივად და დოკუმენტალურსდ მოწესრიგებულ მდგომარეობაში, შეთანხმებული საგადასახადო და მაკონტროლებელ ორგანოებთან.
5.8. უზრუნველჰყოს ყველა სხვა ქმედება, რომელიც საჭირო იქნება შენობის კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში მისაღებად.
5.9 მეაღნაგე თავის მხრივ იწყებს მესაკუთრე მხარისათვის 200 (ორასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში (ლარში) გადახდის დღეს არსებული კურსის შესაბამისად, ყოველთვიური ბინის ქირის გადახდას იმ მომენტამდე, სანამ მის მიერ არ მოხდება წინარე ხელშეკრულების გათვალისწინებული ფართების გადაცემა მესაკუთრესათვის.
5.9. შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილიც უნდა იყოს მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი ფართ(ებ)ი, მიყვანილ უნდა იქნას „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე:
ა) სადარბაზო და სახურავი დასრულებული, შენობა -ნაგებობას მიკუთვნებული მიწის ფართობი, რომელიც არ არის მოშენებული, უნდა იყოს კეთილმოწყობილი;
ბ) სანტექნიკური დგარები(წყალი,კანალიზაცია) დამონტაჟებული და ჩართული ქსელში;
გ) ბუნებრივი გაზის ცენტრალური მილი შეყვანილი;
დ) გარე პერიმეტრის კედლები ამოშენებული, ფასადი დასრულებული, დენი გაყვანილი, გარე პერიმეტრზე ჩასმული მეტალოპლასტიკის ყავისფერი კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინით);
ე)თითოეულ ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტის გარეშე, დამონტაჟებული, შიდა ტიხრები დამონტაჟებული და გამართული;
ვ) იატაკი მოჭიმული;
ე) ლიფტი დამონტაჟებული;

IV. დამატებითი შეთანხმებები

6.1. მესაკუთრეებისათვის ფართების გადაცემის, სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ხარჯებს იხდის მესაკუთრე. ასევე მესაკუთრესათვის გადასაცემ გასარემონტებელ ბინაში გაზის შეყვანის და აბონირების სამუშაოების გადახდა ეკისრება მესაკუთრეს.

რეები თანმხდებიან, რომ ბინის ფართის გამოანგარიშება ხდება აივნების და შიდა ტიხრების ჩათვლით და
ით დადგენილი წესით, ექსპლუატაციაში მიღების დროს დასაშვები ცდომილებაა არაუმეტეს ბინის საერთო
ის (+/-) 2 % -სა.
ამ ხელშეკრულების საფუძველზე აშენებული ნაგებობაში კონტრაქტით გათვალისწინებული ფართ(ებ)ის
ა(ორასათი) კვ.მ.) გარდა, ყველა სხვა ფართი წარმოადგენს მეაღნაგის საკუთრებას.
4. ბინების ფართობში იგულისხმება ბინის შიდა პერიმეტრის ფართობი შიდა ტიხრების ფართობისა და აივნების
ართობების ჩათვლით. ტექნიკური მიზეზების გამო შეიძლება შეიცვალოს ფართობი მესაკუთრესთან შეთანხმებით. თუ
მესაკუთრეს სურს წინარე ხელმეკრულებით გათვალისწინებული ბინ(ებ)ის გარდა დამატებითი ბინების შეძენა, ამ
ბინების შეძენა მოხდება ჩვეულებრივი საბაზრო ღირებულებით.
6.5. მეაღნაგე უფლებამოსილია საინვესტიციო საშუალებათა მოზიდვის მიზნით მოიწვიოს თანაინვესტორი, რომლის
მიმართ შეუძლია მოთხოვნის სრული ან/და ნაწილობრივ დათმობა თავისი უფლებამოსილებათა და მიღებული
უფლებების ფარგლებში, რაც არ საჭიროებს მესაკუთრეთა დამატებით აქცეპტირებას.
6.6. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება მესაკუთრეს, ხოლო
მეაღნაგეს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გაწეული საინვესტიციო ხარჯების
ანაზღაურება. ამასთანავე, უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ საკითხის
მოწესრიგების სხვა წესზე (მაგ. მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ხარჯზე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორება და
სხვა).
6.7. ხელშეკრულება და მისი დანართები (ასეთების არსებობის შემთხვევაში) ექვემდებარება საჯარო რეესტრში
რეგისტრაციას, რომლის ხარჯებსაც გაიღებს მეაღნაგე;
6.8. მხარეები ასევე თანმხდებიან იმაზე, რომ, იმ შემთხვევაში თუ, ქ.თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის
მიერ ზემოაღნიშნულ ფართზე მშენებლობის ნებართვაში განაშენიანების კოეფიციენტი (კ2) არ შეადგენს სულ მცირე 4,9
(ოთხი მთელი ცხრა) მეაღნაგე იტოვებს უფლებას ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება.

V. დავების გადაწყვეტა

7.1. მხარეები მაქსიმალურად ეცდებისნ მათ შორის წარმოშობილი დავის მოგვარებას მოლაპარაკების გზით. თუ მხარეები
ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, მაშინ, ნებისმიერი დავა გადაწყდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე
საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

VI. დასკვნითი დებულებანი

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, მხედრული დამწერლობით, 3 (სამი) ეგზემპლიარად და
სამივეს გააჩნია ერთნაირი იურიდიული ძალა. 1 (ერთი) ეგზემპლიარი ბარდება მარეგისტრირებელ ორგანოს, 1 (ერთი)
გადაეცემა მეაღნაგეს და დარჩენილი 1 (ერთი) რჩება მესაკუთრეს.
8.2. წინამდებარე ხელშეკრულება შედის კანონიერ ძალაში მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს
მხარეების მიერ მისი ჯეროვან შესრულებამდე.

VII. მხარეთა რეკვიზიტები:

მესაკუთრეები : ქეთევან ღამბარაშვილი მეაღნაგე:

მედეა ღამბარაშვილი ქეთევან ღამბარაშვილი (პ/ნ 57001026549)	შპს „არბი გრუპ“ (ს/კ 405278854) დირექტორი: სიმეონ ბენიურიშვილი

① „ამოღებულია ყველგან“ ყველგან უნდა იყოს 23860118

09.08.2018

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N180948728
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	08.08.2018 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	მერაბ ფარჯიკია
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი ვ/ფშაველას 41
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	მობილური 591 709 989 599 19 64 09
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	34588118323718

საქართველო

ორი ათას თვრამეტი წლის რვა აგვისტოს მე, ნოტარიუსს მერაბ ფარჯიკიას, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას 41-ში. მომმართეს მედეია ღამბარაშვილმა და სიმეონ ბენიურიშვილმა რომლებმაც წარმოადგინეს ხელშეკრულება (აღნაგობის ძირითადი და უძრავი ქონების გაცვლის შესახებ) და მოითხოვეს მასზე თავიანთი ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის და ისრაელის მოქალაქის პასპორტის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად სიმეონ ბენიურიშვილმა (დაბადებული: 03.05.1961 წ. ისრაელის მოქალაქის პასპორტი 23860118, გაცემული: 06/03/2018წ. ძალაშია 05/03/2019წ. მისი განცხადებით დროებით მყოფი: ქ,თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქუჩა #12, ბინა 187) და მედეია ღამბარაშვილმა (დაბადებული: 10.04.1954წ. პირადი # 57001026549, რეგისტრირებული: თბილისი წყალტუბოს ქ. N 12) მომმართეს. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. შემდეგ დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, განვუმარტე, რომ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერის დამოწმებისას ნოტარიუსი ამოწმებს, რომ დოკუმენტზე შესრულებული ხელმოწერა ნამდვილად ზემოაღნიშნულ პირს ეკუთვნის. ნოტარიუსი არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მის წამდვილობაზე, ამის შემდეგ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს ხელმოწერა წინამდებარე დოკუმენტზე.

გადახდილია სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის ნოტარიუსის საზღაურის შესახებ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილება 31-ე მუხლისა თანახმად თორმეტი ლარი + 2 (ორი) ლარი აგრეთვე სანოტარო მოქმედების ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურის შესახებ" საქ. კანონის 39-ე მუხლისა + დღგ 2,16 ლარი საგადასახადო კოდექსის 169-მუხლისა.

Nნოტარიუსი მერაბ ფარჯიკია

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

ხელშეკრულება

(აღნაგობის ძირითადი და უძრავი ქონების გაცვლის შესახებ)

ქ.თბილისი 8 აგვისტო 2018 წ.

საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობის საფუძველზე იდება წინამდებარე გარიგება - შემდგომში „ხელშეკრულება“ შემდეგზე:

I. მხარეები და ტერმინები.

1. ხელშეკრულების მხარეები და გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები.

1.1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) მესაკუთრე - საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე(ები): მანანა ბასიაშვილი (პ/ნ 01007009747);

ბ) მეაღნაგე - აღნაგობის უფლების მქონე პირი - შპს „არბი გრუპ“ (ს/კ 405278854) წარმოდგენილი მისი დირექტორის სიმეონ ბენიურიშვილი P/N: 23060118 C/N: 0-1341465-1 სახით, მის: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, მერაბ ალექსიძის ქ., N12, სართული 24, ბინა N187, ბლოკი "ა"

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა)მხარე - მეაღნაგე ან მესაკუთრე კონტექსტის შესაბამისად;

ბ) მხარეები - მეაღნაგე ან მესაკუთრე ერთდროულად;

გ) მესამე პირი - ნებისმიერი ფიზიკური ან/და იურიდიული პირი მხარეთა გარდა;

დ) მიწის ნაკვეთი - მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იტვირტება აღნაგობის უფლებით და რომელზედაც მეაღნაგემ უნდა აღმართოს ნაგებობა;

ე) ნაგებობა/ შენობა -ნაგებობა - წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე მეაღნაგის მიერ აღმართული შენობა-ნაგებობა;

ვ) აღნაგობის ფასი - მეაღნაგის მიერ აგებულ შენობა-ნაგებობაში, შეთანხმებული პირობით, გადასაცემი ფართი;

ზ) აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთი: მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც დაიტვირთება მეაღნაგის სასარგებლოდ, კერძოდ : მეაღნაგიეს აქვს უფლებადა, ამასთანავე, ვალდებულება, მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ნაგებობა.

აღნაგობის უფლება ვრცელდება მესაკუთრის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომლის მახასიათებლებია:

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება.

ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო

დაზუსტებული ფართი: 735,00 კვ.მ.

მისამართი: ქ.თბილისი, ქუჩა წყალტუბო, № 12, ბინა № 2, ლიტერი“ვ“

მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.04.020.020

მესაკუთრე:

01.13.04.020.020.01.002

მანანა ბასიაშვილი

შპს „მირა“ თანასაკუთრება ფართი ბინა № 2, ლიტერ „ვ“ 33.14 კვ.მ.

1.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული მნიშვნელობა.

II. ხელშეკრულების საგანი და აღნაგობის ფასი

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. *წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს:*

2.1.1. მესაკუთრე გადასცემს, ხოლო მეაღნაგე იღებს ერთპიროვნულ ფლობა - სარგებლობაში წინარე ხელშეკრულების 1.2. მუხლის „დ“ პუნქტში მითითებულ ქონების *თავის საკუთრებაში არსებული წილის* ყველანაირი აქსესორული უფლებებით, რაც დაკავშირებულია ხელშეკრულების საგანზე შენობა-ნაგებობისა და კონსტრუქციების შექმნასთან, საძიებო, საპროექტო და სამშენებლო საქმიანობის წარმოებასთან.

2.1.2. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა.

2.1.3. მიწის ნაკვეთი რჩება მესაკუთრის საკუთრებაში.

2.1.4. მიწის ნაკვეთი მეაღნაგის საკუთრება გახდება მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მეაღნაგე გადასცემს მესაკუთრეებს ფართ(ებ)ს.

3. ხელშეკრულების ფასი

3.1. ხელშეკრულების ფასია მეაღნაგის მიერ აგებულ შენობა-ნაგებობაში, შეთანხმებული პირობით, გადასაცემი ფართ(ებ)ი.

3.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. მუხლის „დ“ პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობა-ნაგებობა (ასაშენებელი კორპუს(ებ)ის) ფასი და გადასაცემი მიწის ნაკვეთის ღირებულება თანაბარმნიშვნელოვანია და

დგენს 110 (ასათი) კვ.მ. საკუთრების უფლებით. სანაცვლო შესრულებისა მისაღები მიწის ნაკვეთის მიმართ ძოიყენება გაცვლის ნორმები.
3. მხარეები თავად აგებენ პასუხს თავიანთ საგადასახადო ტვირთზე (ვალდებულებაზე).

III. მხარეთა უფლება -მოვალეობები

4. მესაკუთრეების ვალდებულებები

4.1. გადასცენ მეაღნაგეს უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთის იდეალური წილი, ხოლო მეაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ფართ(ებ)ი. მიწის ნაკვეთისა და ფართ(ებ)ის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდენარეობდეს დავა, არც მიწის ნაკვეთი და არც ფართები არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკით მესამე პირების სასარგებლოდ და /ან სხვა ვალდებულებით მესამე პირების ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად;
4.2. მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მეაღნაგე დაუშვან მიწის ნაკვეთზე ახალი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყების - სამშენებლო მოედნის მოწყობის მიზნით. ამასთანავე, მეაღნაგე წინამდებარე ხელშეკრულებით მითითებული მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის აღმართვის (აშენების) უფლებას დაადასტურებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად გაცემული დოკუმენტით. ამის შემდეგ მიწის ნაკვეთზე დაშვება უნდა მოხდეს 10 (ათ) კალენდარულ დღეში.
4.3. მიწის ნაკვეთზე დაშვების მომენტისათვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული (გაზის, ელექტროენერგიის, დასუფთავების, წყლისა და სხვა მსგავსი მომსახურების) დავალიანება მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით. პირობის მიმღებთ ეკისრება პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისათვის.

5. მეაღნაგეს ვალდებულებები

5.1. სრულად დააფინანსოს შეთანხმებული პროექტის შესრულება.
5.2. მშენებლობა განახორციელოს თავისი ხარჯით, რაც გულისხმობს ობიექტის უზრუნველყოფას მასალით, ტექნიკითა და მუშახელით, ასევე ობიექტის დასრულებისათვის სრულ დაფინანსებას;
5.3. სამშენებლო საქმიანობის, მონტაჟის განხორციელება კანონმდებლობით დადგენილი წესით;
5.4. გადასცეს მესაკუთრეს ახალ აშენებულ შენობა-ნაგებობაში 117 (ასჩვიდმეტი) კვ.მ. საკუთრების უფლებით;
5.5. საპროექტო დოკუმენტაციების (მშენებლობის უფლების) მიღების შემდეგ არაუგვიანეს 24 (ოცდაოთხი) კალენდარული თვისა სრულედ დაასრულოს მშენებლობა და გადასცეს მესაკუთრეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართ(ებ)ი საკუთრებაში, ნივთობრივად და სამართლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.
5.6. დაიცვას კანონმდებლობით დადგენილი საამშენებლო უსაფრთხოების ნორმები, რაც ნიშნავს ასეთი ნორმების დაცვას, როგორც მისი, ასევე მის მიერ დაქირავებული მუშა-მოსამსახურეების მხრიდან.
5.7. ყოველი თავისი ქმედება წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესასრულებლად იქონიოს სამართლებრივად და დოკუმენტალურსდ მოწესრიგებულ მდგომარეობაში, შეთანხმებული საგადასახადო და მაკონტროლებელ ორგანოებთან.
5.8. უზრუნველჰყოს ყველა სხვა ქმედება, რომელიც საჭირო იქნება შენობის კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში მისაღებად.
5.9. მეაღნაგე თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას მესაკუთრე მხარისათვის 200 (ორასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში (ლარში) გადახდის დღეს არსებული კურსის შესაბამისად, ყოველთვიური ბინის ქირის გადახდას იმ მომენტამდე, სანამ მის მიერ არ მოხდება წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართის გადაცემა მესაკუთრესათვის.
5.10. შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილიც უნდა იყოს მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი ფართ(ებ)ი, მიყვანილ უნდა იქნას „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე:
ა) სადარბაზო და სახურავი დასრულებული, შენობა -ნაგებობას მიკუთვნებული მიწის ფართობი, რომელიც არ არის მოშენებული, უნდა იყოს კეთილმოწყობილი;
ბ) სანტექნიკური დგარები(წყალი,კანალიზაცია) დამონტაჟებული და ჩართული ქსელში;
გ) ბუნებრივი გაზის ცენტრალური მილი შეყვანილი;
დ) გარე პერიმეტრის კედლები ამოშენებული, ფასადი დასრულებული, დენი გაყვანილი, გარე პერიმეტრზე ჩასმული მეტალოპლასტიკის ყავისფერი კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინით);
ე)თითოეულ ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტის გარეშე, დამონტაჟებული, შიდა ტიხრები დამონტაჟებული და გამართული;
ვ) იატაკი მოჭიმული;
ე) ლიფტი დამონტაჟებული;

IV. დამატებითი შეთანხმებები

6.1. მესაკუთრეებისათვის ფართების გადაცემის, სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ხარჯებს იხდის მესაკუთრე. ასევე მესაკუთრესათვის გადასაცემ გასარემონტებელ ბინაში გაზის შეყვანის და აბონირების სამუშაოების გადახდა ეკისრება მესაკუთრეს.

მხარეები თანხმდებიან, რომ ბინის ფართის გამოანგარიშება ხდება აივნების და შიდა ტიხრების ჩათვლით და ონით დადგენილი წესით, ექსპლუატაციაში მიღების დროს დასაშვები ცდომილებაა არაუმეტეს ბინის საერთო ართის (+/-) 2 % -სა.

6.3. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე აშენებული ნაგებობაში კონტრაქტით გათვალისწინებული ფართ(ებ)ის 17(ასჩვიდმეტი) კვ.მ.) გარდა, ყველა სხვა ფართი წარმოადგენს მეაღნაგის საკუთრებას.

6.4. ბინების ფართობში იგულისხმება ბინის შიდა პერიმეტრის ფართობი შიდა ტიხრების ფართობისა და აივნების ფართობების ჩათვლით. ტექნიკური მიზეზების გამო შეიძლება შეიცვალოს ფართობი მესაკუთრესთან შეთანხმებით. თუ მესაკუთრეს სურს წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბინ(ებ)ის გარდა დამატებითი ბინების შეძენა, ამ ბინების შეძენა მოხდება ჩვეულებრივი საბაზრო ღირებულებით.

6.5. მეაღნაგე უფლებამოსილია საინვესტიციო საშუალებათა მოზიდვის მიზნით მოიწვიოს თანაინვესტორი, რომლის მიმართ შეუძლია მოთხოვნის სრული ან/და ნაწილობრივ დათმობა თავისი უფლებამოსილებათა და მიღებული უფლებების ფარგლებში, რაც არ საჭიროებს მესაკუთრეთა დამატებით აქცეპტირებას.

6.6. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება მესაკუთრეს, ხოლო მეაღნაგეს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გაწეული საინვესტიციო ხარჯების ანაზღაურება. ამასთანავე, უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ საკითხის მოწესრიგების სხვა წესზე (მაგ. მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ხარჯზე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორება და სხვა).

6.7. ხელშეკრულება და მისი დანართები (ასეთების არსებობის შემთხვევაში) ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, რომლის ხარჯებსაც გაიღებს მეაღნაგე;

6.8. მხარეები ასევე თანხმდებიან იმაზე, რომ, იმ შემთხვევაში თუ, ქ.თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ზემოაღნიშნულ ფართზე მშენებლობის ნებართვაში განაშენიანების კოეფიციენტი (კ2) არ შეადგენს სულ მცირე 4,9 (ოთხი მთელი ცხრა) მეაღნაგე იტოვებს უფლებას ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება.

V. დავების გადაწყვეტა

7.1. მხარეები მაქსიმალურად ეცდებიან მათ შორის წარმოშობილი დავის მოგვარებას მოლაპარაკების გზით. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, მაშინ, ნებისმიერი დავა გადაწყდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

VI. დასკვნითი დებულებანი

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, მხედრული დამწერლობით, 3 (სამი) ეგზემპლიარად და სამივეს გააჩნია ერთნაირი იურიდიული ძალა. 1 (ერთი) ეგზემპლიარი ბარდება მარეგისტრირებელ ორგანოს, 1 (ერთი) გადაეცემა მეაღნაგეს და დარჩენილი 1 (ერთი) რჩება მესაკუთრეს.

8.2. წინამდებარე ხელშეკრულება შედის კანონიერ ძალაში მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს მხარეების მიერ მისი ჯეროვნად შესრულებამდე.

VII. მხარეთა რეკვიზიტები:

მესაკუთრეები : მეაღნაგე:

მესაკუთრეები	მეაღნაგე
მანანა ბასიაშვილი მანანა ბასიაშვილი (პ/ნ 01007009747)	შპს „არბი გრუპ“ (ს/კ 405278854) დირექტორი: სიმეონ ბენიურიშვილი

① „ამოღებული ყველგან“ ყველგან უნდა იყოს „23860118“

09.08.2018

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N180948602
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	08.08.2018 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	მერაბ ფარჯიკია
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი ვ/ფშაველას 41
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	მობილური 591 709 989 599 19 64 09
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	31977480852318

საქართველო

ორი ათას თვრამეტი წლის რვა აგვისტოს მე, ნოტარიუსს მერაბ ფარჯიკიას, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას 41-ში. მომმართა სიმეონ ბენიურიშვილმა, რომელმაც წარმოადგინა ხელშეკრულება (აღნაგობის ძირითადი და უძრავი ქონების გაცვლის შესახებ) და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი ისრაელის მოქალაქის პასპორტის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად სიმეონ ბენიურიშვილმა (დაბადებული: 03.05.1961 წ. ისრაელის მოქალაქის პასპორტი 23860118, გაცემული: 06/03/2018წ. ძალაშია 05/03/2019წ. მისი განცხადებით დროებით მყოფი: ქ,თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქუჩა #12, ბინა 187) მომმართა. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მაქვს. შემდეგ დავადგინე მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, განვუმარტე, რომ წინამდებარე დოკუმენტზე. ხელმოწერის დამოწმებისას ნოტარიუსი ამოწმებს დოკუმენტზე შესრულებული ხელმოწერის ნამდვილობას და არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილ ფაქტებს. იგი პასუხს არ აგებს დოკუმენტის შინაარსზე და სამართლებრივ შედეგზე. ამის შემდეგ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულა ხელმოწერა წარმოდგენილ დოკუმენტზე.
გადახდილია სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის ნოტარიუსის საზღაურის შესახებ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილება 31-ე მუხლის თანახმად ექვსი ლარი, + 2 (ორი) ლარი აგრეთვე სანოტარო მოქმედების ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურის შესახებ" საქ. კანონის 39-ე მუხლისა + ასევე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა დღგ 18 % 1,08 ლარი.

ნოტარიუსი მერაბ ფარჯიკია

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

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N180948401
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	08.08.2018 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	მერაბ ფარჯიკია
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი ვ/ფშაველას 41
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	მობილური 591 709 989 599 19 64 09
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	62781437354718

სანოტარო აქტი

ორიათას თვრამეტი წლის რვა აგვისტოს მე, ნოტარიუსს მერაბ ფარჯიკიას, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, ვაჟა-ფშაველას 41-ში. მომმართა ზაზა ნიორაძემ (პ/ნ 54001003889) რომელმაც განაცხადა რომ მანანა ბასიაშვილს არ შეუძლია სანოტარო ბიუროში გამოცხადება და წინამდებარე ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე მანანა ბასიაშვილს პირადად ვეახელი მის ადგილსამყოფელ ადგილას მისამართზე: ქ.თბილისი წყალტუბოს ქ. N 12-ში. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ ნამდვილად მანანა ბასიაშვილს (დაბადებული:28.01.1954წ. პირადი # 01007009747, რეგისტრირებული: თბილისი წყალტუბოს ქ. N 12) ვეახელი. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. შემდეგ დავადგინე მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობა და განვუმარტე, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებაზე ხელმოწერის დამოწმებისას ნოტარიუსი ამოწმებს, რომ დოკუმენტზე შესრულებული ხელმოწერა ნამდვილად ზემოაღნიშნულ პირებს ეკუთვნით. ნოტარიუსი არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მის ნამდვილობაზე, ამის შემდეგ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს ხელმოწერა წინამდებარე ხელშეკრულებაზე (აღნაგობის ძირითადი და უძრავი ქონების გაცვლის შესახებ).

გადახდილია სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის ნოტარიუსის საზღაურის შესახებ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილება 31-ე მუხლისა თანახმად 6 (ექვსი) ლარი, 34-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად ოცი ლარი, დღგ 4,68 ლარი - თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა, 2 (ორი) ლარი ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრაციისათვის – მუხლი 39, თანახმად ზემოთ მითიებული დადგენილებისა.

ნოტარიუსი მერაბ ფარჯიკია

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

ხელშეკრულება

(აღნაგობის ძირითადი და უძრავი ქონების გაცვლის შესახებ)

ქ.თბილისი 8 აგვისტო 2018 წ.

საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობის საფუძველზე იდება წინამდებარე გარიგება - შემდგომში „ხელშეკრულება“ შემდეგზე:

I. მხარეები და ტერმინები.

1. ხელშეკრულების მხარეები და გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები.

1.1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) **მესაკუთრე(ები)** - საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე(ები): ეკატერინე თოდაშვილი (პ/ნ 01007001939) და მამუკა ტუსკაძე (პ/ნ 53001013096);

ბ) **მეაღნაგე** - აღნაგობის უფლების მქონე პირი - შპს „არბი გრუპ“ (ს/კ **405278854**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **სიმეონ ბენიურიშვილი**, P/N: 23060118 C/N: 0-1341465-1 სახით, მის: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, მერაბ ალექსიძის ქ., N12, სართული 24, ბინა N187, ბლოკი "ა" .

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა)**მხარე** - მეაღნაგე ან მესაკუთრე კონტექსტის შესაბამისად;

ბ) **მხარეები** - მეაღნაგე ან მესაკუთრე ერთდროულად;

გ) **მესამე პირი** - ნებისმიერი ფიზიკური ან/და იურიდიული პირი მხარეთა გარდა;

დ) **მიწის ნაკვეთი** - მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იტვირტება აღნაგობის უფლებით და რომელზედაც მეაღნაგემ უნდა აღმართოს ნაგებობა;

ე) **ნაგებობა/ შენობა -ნაგებობა** - წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე მეაღნაგის მიერ აღმართული შენობა-ნაგებობა;

ვ) **აღნაგობის ფასი** - მეაღნაგის მიერ აგებულ შენობა-ნაგებობაში, შეთანხმებული პირობით, გადასაცემი ფართი;

ზ) **აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთი:** მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც დაიტვირთება მეაღნაგის სასარგებლოდ, კერძოდ : მეაღნაგეს აქვს უფლებადა, ამასთანავე, ვალდებულება, მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ნაგებობა,

აღნაგობის უფლება ვრცელდება მესაკუთრის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომლის მახასიათებლებია:

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება.

ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო

დაზუსტებული ფართი: 735,00 კვ.მ.

მისამართი: ქ.თბილისი, ქუჩა წყალტუბო, № 12

მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.04.020.020

მესაკუთრეები:

(01.13.04.020.020.05.500)

8.68 კვ.მ. ეკატერინე თოდაშვილი

5 კვ.მ. მამუკა ტუსკაძე თანასაკუთრება **სათავსი შენობა № 5-ის** ნაწილი 13.68 კვ.მ.

1.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული მნიშვნელობა.

II. ხელშეკრულების საგანი და აღნაგობის ფასი

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. *წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს:*

1.1. მესაკუთრე გადასცემს, ხოლო მეაღნაგე იღებს ერთპიროვნულ ფლობა - სარგებლობაში წინარე ხელშეკრულების 1.2. მუხლის „დ“ პუნქტში მითითებულ ქონებას ყველანაირი აქსესორული უფლებებით, რაც დაკავშირებულია ხელშეკრულების საგანზე შენობა-ნაგებობისა და კონსტრუქციების შექმნასთან, სამიებო, საპროექტო და სამშენებლო საქმიანობის წარმოებასთან.

2.1.2. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა.

2.1.3. მიწის ნაკვეთი რჩება მესაკუთრის საკუთრებაში.

2.1.4. მიწის ნაკვეთი მეაღნაგის საკუთრება გახდება მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მეაღნაგე გადასცემს მესაკუთრეებს ფართ(ებ)ს.

3. ხელშეკრულების ფასი

3.1. ხელშეკრულების ფასია მეაღნაგის მიერ აგებულ შენობა-ნაგებობაში, შეთანხმებული პირობით, გადასაცემი ფართ(ებ)ი.

3.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. მუხლის „დ“ პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობა-ნაგებობა (ასაშენებელი კორპუს(ებ)ის) ფასი და გადასაცემი მიწის ნაკვეთის ღირებულება თანაბარმნიშვნელოვანია. სანაცვლო შესრულებისა მისაღები მიწის ნაკვეთის მიმართ გამოიყენება გაცვლის ნორმები.

3.3. მხარეები თავად აგებენ პასუხს თავიანთ საგადასახადო ტვირთზე (ვალდებულებაზე).

III. მხარეთა უფლება -მოვალეობები

4. მესაკუთრეების ვალდებულებები

4.1. გადასცენ მეაღნაგეს უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთის იდეალური წილი, ხოლო მეაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ფართ(ებ)ი. მიწის ნაკვეთისა და ფართ(ებ)ის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა, არც მიწის ნაკვეთი და არც ფართები არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკით მესამე პირების სასარგებლოდ და /ან სხვა ვალდებულებით მესამე პირების ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად;

4.2. მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მეაღნაგე დაუშვან მიწის ნაკვეთზე ახალი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყების - სამშენებლო მოედნის მოწყობის მიზნით. ამასთანავე, მეაღნაგე წინამდებარე ხელშეკრულებით მითითებული მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის აღმართვის (აშენების) უფლებას დაადასტურებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად გაცემული დოკუმენტით. ამის შემდეგ მიწის ნაკვეთზე დაშვება უნდა მოხდეს 10 (ათ) კალენდარულ დღეში.

4.3. მიწის ნაკვეთზე დაშვების მომენტისათვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული (გაზის, ელექტროენერგიის, დასუფთავების, წყლისა და სხვა მსგავსი მომსახურების) დავალიანება მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით. პირობის მიმღებთ ეკისრება პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისათვის.

5. მეაღნაგეს ვალდებულებები

5.1. სრულად დააფინანსოს შეთანხმებული პროექტის შესრულება.

5.2. მშენებლობა განახორციელოს თავისი ხარჯით, რაც გულისხმობს ობიექტის უზრუნველყოფას მასალით, ტექნიკითა და მუშახელით, ასევე ობიექტის დასრულებისათვის სრულ დაფინანსებას;

5.3. მსენებლობის მიმდინარეობის პროცესში (სამშენებლო სამუშაოების დაწყების მომენტიდან შეთანხმებული ფართ(ებ)ის გადაცემამდე) გადაუხადოს მესაკუთრეებს ბინის ქირის ფული, რაც ყოველთვიურად შეადგენს 300 (სამასი) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტს ლარში;

5.4. სამშენებლო საქმიანობის, მონტაჟის განხორციელება კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

5.5. გადასცეს მესაკუთრეებს ახალ აშენებულ შენობა-ნაგებობაში 80 (ოთხმოცი) კვ.მ. საკუთრების უფლებით;

6. საპროექტო დოკუმენტაციების(მშენებლობის უფლების) მიღების შემდეგ არაუგვიანეს 24 ოცდაოთხი) კალენდარული თვისა სრულედ დაასრულოს მშენებლობა და გადასცეს მესაკუთრეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართ(ებ)ი საკუთრებაში, ნივთობრივად და სამართლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

5.7. დაიცვას კანონმდებლობით დადგენილი საამშენებლო უსაფრთხოების ნორმები, რაც ნიშნავს ასეთი ნორმების დაცვას, როგორც მისი, ასევე მის მიერ დაქირავებული მუშა-მოსამსახურეების მხრიდან.

5.8. ყოველი თავისი ქმედება წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესასრულებლად იქონიოს სამართლებრივად და დოკუმენტალურსდ მოწესრიგებულ მდგომარეობაში, შეთანხმებული საგადასახადო და მაკონტროლებელ ორგანოებთან.

5.9. უზრუნველჰყოს ყველა სხვა ქმედება, რომელიც საჭირო იქნება შენობის კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში მისაღებად.

5.10. შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილიც უნდა იყოს მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი ფართ(ებ)ი, მიყვანილ უნდა იქნას „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე:

ა) სადარბაზო და სახურავი დასრულებული, შენობა -ნაგებობას მიკუთვნებული მიწის ფართობი, რომელიც არ არის მოშენებული, უნდა იყოს კეთილმოწყობილი;

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

გ) ბუნებრივი გაზის ცენტრალური მილი შეყვანილი;

დ) გარე პერიმეტრის კედლები ამოშენებული, ფასადი დასრულებული, დენი გაყვანილი, გარე პერიმეტრზე ჩასმული მეტალოპლასტიკის ყავისფერი კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინით);

ე)თითოეულ ბინაში შესასვლელი რკინის კარი საკეტის გარეშე, დამონტაჟებული, შიდა ტიხრები დამონტაჟებული და გამართული;

ვ) იატაკი მოჭიმული;

ე) ლიფტი დამონტაჟებული;

IV. დამატებითი შეთანხმებები

6.1. მესაკუთრეებისათვის ფართების გადაცემის, სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ხარჯებს იხდის მესაკუთრე. ასევე მესაკუთრესათვის გადასაცემ გასარემონტებელ ბინაში გაზის შეყვანის და აბონირების სამუშაოების გადახდა ეკისრება მესაკუთრეს.

6.2. მხარეები თანმხდებიან, რომ ბინის ფართის გამოანგარიშება ხდება აივნების და შიდა ტიხრების ჩათვლით და კანონით დადგენილი წესით, ექსპლუატაციაში მიღების დროს დასაშვები ცდომილებაა არაუმეტეს ბინის საერთო ფართის (+/-) 2 % -სა.

6.3. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე აშენებული ნაგებობაში კონტრაქტით გათვალისწინებული ფართ(ებ)ის (80 (ოთხმოცი) კვ.მ.) გარდა, ყველა სხვა ფართი წარმოადგენს მეაღნაგის საკუთრებას.

6.4. ბინების ფართობში იგულისხმება ბინის შიდა პერიმეტრის ფართობი შიდა ტიხრების ფართობისა და აივნების ფართობების ჩათვლით. ტექნიკური მიზეზების გამო შეიძლება შეიცვალოს ფართობი მესაკუთრესთან შეთანხმებით. თუ მესაკუთრეს სურს წინარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ბინ(ებ)ის გარდა დამატებითი ბინების შეძენა, ამ ბინების შეძენა მოხდება ჩვეულებრივი საბაზრო ღირებულებით.

6.5. მეაღნაგე უფლებამოსილია საინვესტიციო საშუალებათა მოზიდვის მიზნით მოიწვიოს თანაინვესტორი, რომლის მიმართ შეუძლია მოთხოვნის სრული ან/და ნაწილობრივ დათმობა თავისი უფლებამოსილებათა და მიღებული უფლებების ფარგლებში, რაც არ საჭიროებს მესაკუთრეთა დამატებით აქცეპტირებას.

6.6. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება მესაკუთრეს, ხოლო მეაღნაგეს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გაწეული საინვესტიციო ხარჯების ანაზღაურება. ამასთანავე, უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის

შემთხვევაში მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ საკითხის მოწესრიგების სხვა წესზე (მაგ. მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ხარჯზე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორება და სხვა).
6.7. ხელშეკრულება და მისი დანართები (ასეთების არსებობის შემთხვევაში) ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, რომლის ხარჯებსაც გაიღებს მეაღნაგე;

V. დავების გადაწყვეტა

7.1. მხარეები მაქსიმალურად ეცდებიან მათ შორის წარმოშობილი დავის მოგვარებას მოლაპარაკების გზით. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, მაშინ, ნებისმიერი დავა გადაწყდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

VI. დასკვნითი დებულებანი

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, მხედრული დამწერლობით, 3 (სამი) ეგზემპლიარად და სამივეს გააჩნია ერთნაირი იურიდიული ძალა. 1 (ერთი) ეგზემპლიარი ბარდება მარეგისტრირებელ ორგანოს, 1 (ერთი) გადაეცემა მეაღნაგეს და დარჩენილი 1 (ერთი) რჩება მესაკუთრეს.

VII. მხარეთა რეკვიზიტები:

მესაკუთრეები : მეაღნაგე:

მესაკუთრეები	მეაღნაგე
ეკატერინე თოდაშვილი (პ/ნ 01007001939) მამუკა ტუსკაძე (პ/ნ 53001013096)	შპს „არბი გრუპ“ (ს/კ 405278854) დირექტორი: სიმეონ ბენიურიშვილი

GEORGIA

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N180949599
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	09.08.2018 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	მერაბ ფარჯიკია
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი ვ/ფშაველას 41
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	მობილური 591 709 989 599 19 64 09
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	02230220682018

საქართველო

ორი ათას თვრამეტი წლის ცხრა აგვისტოს მე, ნოტარიუსს მერაბ ფარჯიკიას, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას 41-ში. მომმართეს მამუკა ტუსკაძემ თვითონ და როგორც ეკატერინე თოდაშვილის (დაბ:04.11.1972წ. პირადი # 01007001935) წარმომადგენელი თანხმად 2018 წლის 24 ივლისს ნოტარიუს მ.ფარჯიკიას მიერ პირდაპირი ელექტრონული საშუალებით მიღებული მინდობილობისა, რეესტრის #180881284 (მინდობილობა ინახება ნოტარიუს მ.ფარჯიკიას სანოტარო ბიუროში) და სიმეონ ბენიურიშვილმა რომლებმაც წარმოადგინეს ხელშეკრულება (აღნაგობის ძირითადი და უძრავი ქონების გაცვლის შესახებ) და მოითხოვეს მასზე თავიანთი ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის და ისრაელის მოქალაქის პასპორტის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად სიმეონ ბენიურიშვილმა (დაბადებული: 03.05.1961 წ. ისრაელის მოქალაქის პასპორტი 23860118, გაცემული: 06/03/2018წ. ძალაშია 05/03/2019წ. მისი განცხადებით დროებით მყოფი: ქ,თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქუჩა #12, ბინა 187) და მამუკა ტუსკაძემ (დაბადებული:16.08.1975წ. პირადი # 53001013096, რეგისტრირებული: თბილისი რ.ჭელიძის II გას. N 4 ბ. 2) მომმართეს. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. შემდეგ დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამვილობა, განვუმარტე, რომ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერის დამოწმებისას ნოტარიუსი ამოწმებს, რომ დოკუმენტზე შესრულებული ხელმოწერა ნამდვილად ზემოაღნიშნულ პირს ეკუთვნის. ნოტარიუსი არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მის ნამდვილობაზე, ამის შემდეგ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს ხელმოწერა წინამდებარე დოკუმენტზე.

გადახდილია სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის ნოტარიუსის საზღაურის შესახებ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილება 31-ე მუხლისა თანახმად ოცდაოთხი ლარი + 2 (ორი) ლარი აგრეთვე სანოტარო მოქმედების ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურის შესახებ" საქ. კანონის 39-ე მუხლისა + დღგ 4,32 ლარი საგადასახადო კოდექსის 169-მუხლისა.

Nნოტარიუსი მერაბ ფარჯიკია

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

რწმუნებულება

ქ.თბილისი

8 აგვისტო 2018 წ.

საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობის საფუძველზე გაიცემა წინამდებარე რწმუნებულება - შემდგომში „რწმუნებულება“ შემდეგზე:

1. რწმუნებულების მხარეები და გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები

1.1. წინამდებარე რწმუნებულების მხარეები არიან:

ა) **მესაკუთრე** - საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მესაკუთრე(ები):

ბ) **მეაღნაგე** - აღნაგობის უფლების მქონე პირი - შპს „არბი გრუპ“ (ს/კ 405278854) წარმოდგენილი მისი დირექტორის სიმეონ ბენიურიშვილი P/N: 23060118 C/N: 0-1341465-1 სახით, მის: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, მერაბ ალექსიძის ქ., N12, სართული 24, ბინა N187, ბლოკი "ა"

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა)**მხარე** - მეაღნაგე ან მესაკუთრე კონტექსტის შესაბამისად;

ბ) **მხარეები** - მეაღნაგე ან მესაკუთრე ერთდროულად;

გ) **მესამე პირი** - ნებისმიერი ფიზიკური ან/და იურიდიული პირი მხარეთა გარდა;

დ) **მიწის ნაკვეთი** - მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იტვირტება აღნაგობის უფლებით და რომელზედაც მეაღნაგემ უნდა აღმართოს ნაგებობა;

ე) **ნაგებობა/ შენობა -ნაგებობა** - წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე მეაღნაგის მიერ აღმართული შენობა-ნაგებობა;

ვ) **აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთი:** მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც დაიტვირთება მეაღნაგის სასარგებლოდ, კერძოდ : მეაღნაგეს აქვს უფლება და, ამასთანავე, ვალდებულება, მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ნაგებობა.

აღნაგობის უფლება ვრცელდება მესაკუთრ(ეებ)ის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომლის მახასიათებლებია:

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება.

ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო

დაზუსტებული ფართი: 735,00 კვ.მ.

მისამართი: ქ.თბილისი, ქუჩა წყალტუბო, № 12

მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.04.020.020

მესაკუთრეები:

01.13.04.020.020.01.505 ხვიჩა კიკილაშვილი	საკუთრება	სათავსი		25.31 კვ.მ.
01.13.04.020.020.01.007 მანანა მებონია	საკუთრება	ფართი	ბინა № 7	41.00 კვ.მ.
01.13.04.020.020.01.006 გრიგოლ ბაქრაძე	საკუთრება	ფართი	ბინა № 6	68.62 კვ.მ.
01.13.04.020.020.01.004 მედეა ღამბარაშვილი	საკუთრება	ფართი	ბინა № 4	28.00/78 კვ.მ.
01.13.04.020.020.01.002 მანანა ბასიაშვილი შპს „მირა“	თანასაკუთრება	ფართი	ბინა № 2, ლიტერ „ვ“	33.14 კვ.მ.
01.13.04.020.020.01.001 შპს „მირა“	საკუთრება	ფართი	ბიანა № 1	24.54 კვ.მ.
01.13.04.020.020.01.50 *დათო ბაქრაძე*	*საკუთრება*	*დამხმარე*	*სათავსო*	*12.22 კვ.მ.*
01.13.04.020.020.11.003 დათო ბაქრაძე	საკუთრება	სათავსი №3	შენობა № 11, №12, №10	35.01 კვ.მ.

4.020.020.05.500
ეკატერინე თოდაშვილი
მამუკა ტუსკაძე

თანასაკუთრება სათავსი შენობა № 5-ის ნაწილი 13.68 კვ.მ.

3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული მნიშვნელობა.

2. რწმუნებულების საგანი

2.1. რწმუნებულების საგანს წარმოადგენს მესაკუთრეების მიერ მეაღნაგაზე აღნაგობის უფლებების გადმოცემას საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობის აშენების მიზნით.

2.2. მესაკუთრეები გადასცემენ მეაღნაგის ყველანაირ უფლებას ერთპიროვნულად, წინასწარი დამატებითი ნებართვების გარეშე, მოახდინოს ნებისმიერი კანონის მოთხოვნიდან გამომდინარე მოქმედებები შენობა-ნაგებობის აშენებასთან დაკავშირებით (დაუკვეთოს შესაბამის საპროექტო ორგანიზაციას არქიტექტურული პროექტი, შეათანხმოს ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურში არქიტექტურული პროექტი და მოიპოვოს დემონტაჟისა და მშენებლობის ნებართვები, ამ მიზნით გაიაროს ყველა საჭირო სტადია და განახორციელოს ნებისმიერი ქმედება ამ პროცედურებთან დაკავშირებით, მათ შორის: აიღოს არქიტექტურულ/გეგმარებითი დავალება, დააყენოს საკითხი ზონალურ საბჭოსა თუ სხვა სახელმწიფო ინსტიტუტებში, რომელთა კომპეტენციაშიც იქნება მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებული საკითხების გადაწყვეტა, გააფორმოს ზონალური შეთანხმება დაკავშირებული კოეფიციენტის განსაზღვრისა თუ მშენებლობის საკითხებთან დაკავშირებით, შეასრულოს პროექტის შემდგომი კორექტირება, ცვლილება და მიიღოს ობიექტი ექსპლუატაციაში, გაატაროს ყველა სხვა სახის ღონისძიებები, რაც საჭირო იქნება ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე მშენებლობის საწარმოებლად და ნებართვის მისაღებად, მათ შორის: მოახდინოს მიწის ნაკვეთების წითელი ზოლების გაერთიანება საჯარო რეესტრში, ერთიანი საკადასტრო კოდის მოსაპოვებლად.

2.3. წინამდებარე რწმუნებულებაზე ხელისმოწერით მიწის მესაკუთრეების მიერ თანხმობა გაცემულად ითვლება და ისინი გამოხატავენ ნებას, რომ მეაღნაგემ განახორციელოს ყველა საჭირო ქმედება და ხელი მოაწეროს ქ.თბილისის მერიისა და მისი სტრუქტურული ქვედანაყოფებისა თუ შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოების მიერ მოთხოვნილ დოკუმენტებს, რაზედაც მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად მშენებლობის საწარმოებლად საჭორო იქნება მიწის მესაკუთრეების თანხმობა (ანუ მიწის მესაკუთრეების მიერ მშენებლობასთან დაკავშირებით ნებისმიერ საკითხზე ცალკე თანხმობა აღარ გაიცემა და მიწის მესაკუთრეების თანხმობა ამ რწმუნებულებაზე ხელისმოწერით გაცემულად ითვლება).

2.4. წინამდებარე რწმუნებულება უქმდება მეაღნაგის მიერ მარწმუნებლებთან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობების სრულად და ჯეროვნად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში. აღნიშნულის შესახებ თითოეული მარწმუნებელი (მესაკუთრე) უფლებამოსილია ზემოხსენებული ხელშკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულებისათვის ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში შეუსრულებლობისას მისცეს გაფრთხილება მეაღნგეს (მყიდველს) და განუსაზღვროს გონივრული ვადა ვალდებულების შესრულებისათვის, მაგრამ არაუმეტეს 30 კალენდარული დღისა. აღნიშნული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში მარწმუნებელი (მესაკუთრე) უფლებამოსილია გააუქმოს წინამდებარე რწმუნებულება.

1) „ამოღება ყველგან" ყველგან ერდ იყო 23860118

მარწმუნებლების (მესაკუთრეების) ხელმოწერები:

გრიგოლ ბაქრაძე, P/N: 01007004257

დათო ბაქრაძე,P/N: 01007015291

ეკატერინე თოდაშვილი,P/N: 01007001935

მამუკა ტუსკაძე,P/N: 53001013096

მანანა ბასიაშვილი,P/N: 01007009747

მანანა მებონია,P/N: 28001001265

მედეა ღამბარაშვილი,P/N: 57001026549

ხვიჩა კიკილაშვილი, P/N: 40001007957

შპს „მირა", ID ნომერი:202218698

საქართველო

ორი ათას თვრამეტი წლის ცხრა აგვისტოს მე, ნოტარიუსს მერაბ ფარჯიკიას, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას 41-ში. მომმართეს სიმეონ ბენიურიშვილმა, გრიგოლ ბაქრაძემ, დათო ბაქრაძემ, მამუკა ტუსკაძემ თვითონ და როგორც ეკატერინე თოდაშვილის (დაბ:04.11.1972წ. პირადი # 01007001935) წარმომადგენელი თანხმად 2018 წლის 24 ივლისს ნოტარიუს მ.ფარჯიკიას მიერ პირდაპირი ელექტრონული საშუალებით მიღებული მინდობილობისა, რეესტრის #180881284 (მინდობილობა ინახება ნოტარიუს მ.ფარჯიკიას სანოტარო ბიუროში), მანანა მებონიამ, მედეია ღამბარაშვილმა, ზაზა ნიორაძემ და ხათუნა საზუაშვილმა როგორც ხვიჩა კიკილაშვილის (დაბ:27.03.1973წ. პირადი #40001007957) წარმომადგენელმა თანახმად 2018 წლის 07 აგვისტოს ნოტარიუს ო.გიორგაძის მიერ დამოწმებული მინდობილობისა, რ# 180939426 რომლებმაც წარმოადგინეს რწმუნებულება და მოითხოვეს მასზე თავიანთი ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის და ისრაელის მოქალაქის პასპორტის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად სიმეონ ბენიურიშვილმა (დაბადებული: 03.05.1961 წ. ისრაელის მოქალაქის პასპორტი 23860118, გაცემული: 06/03/2018წ. ძალაშია 05/03/2019წ. მისი განცხადებით დროებით მყოფი: ქ,თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქუჩა #12, ბინა 187), გრიგოლ ბაქრაძემ (დაბადებული: 23.07.1979 წ. პირადი # 01007004257, რეგისტრირებული: თბილისი წყალტუბოს ქ. N 12), **დათო ბაქრაძემ** (დაბადებული: 06.11.1960 წ. პირადი № 01007015291, რეგისტრირებული: თბილისი წყალტუბოს ქ.N12), **მამუკა ტუსკაძემ** (დაბადებული: 16.08.1975წ. პირადი № 53001013096, რეგისტრირებული: თბილისი რ.ჭელიძის II გას. N 4 ბ. 2), მანანა მებონიამ (დაბადებული: 19.05.1971წ. პირადი # 28001001265, რეგისტრირებული: თბილისი წყალტუბოს ქ. N 12 ბ. 7) მედეია ღამბარაშვილმა (დაბადებული: 10.04.1954წ. პირადი # 57001026549, რეგისტრირებული: თბილისი წყალტუბოს ქ. N 12), **ხათუნა საზუაშვილმა** (დაბადებული:12.03.1966წ. პირადი № 01019042370, რეგისტრირებული: თბილისი ხევისუბნის ქ. N 12 ბ. 27) და **ზაზა ნიორაძემ** (დაბ:17.02.1963წ. პირადი # 54001003889, რეგისტრირებული: თბილისი ზ.ფანასკერტელ-ციციშვილის ქ. N 12ა კორ. 1 ბ. 30) მომმართეს. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. შემდეგ დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამვილობა, განვუმარტე, რომ წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერის დამოწმებისას ნოტარიუსი ამოწმებს, რომ დოკუმენტზე შესრულებული ხელმოწერა ნამდვილად ზემოაღნიშნულ პირს ეკუთვნის. ნოტარიუსი არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მის ნამდვილობაზე, ამის შემდეგ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს ხელმოწერა წინამდებარე დოკუმენტზე.

გადახდილია სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის ნოტარიუსის საზღაურის შესახებ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №507-ე დადგენილება 31-ე მუხლისა თანახმად ოცდათექვსმეტი ლარი + 2 (ორი) ლარი აგრეთვე სანოტარო მოქმედების ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურის შესახებ" საქ. კანონის 39-ე მუხლისა + დღგ 6,48 ლარი საგადასახადო კოდექსის 169-მუხლისა.

ნოტარიუსი მერაბ ფარჯიკია

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N180950042
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	09.08.2018 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	მერაბ ფარჯიკია
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი ვ/ფშაველას 41
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	მობილური 591 709 989 599 19 64 09
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	55202415819218

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

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N180950142
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	09.08.2018 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	მერაბ ფარჯიკია
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი ვ/ფშაველას 41
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	მობილური 591 709 989 599 19 64 09
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	57152686585618

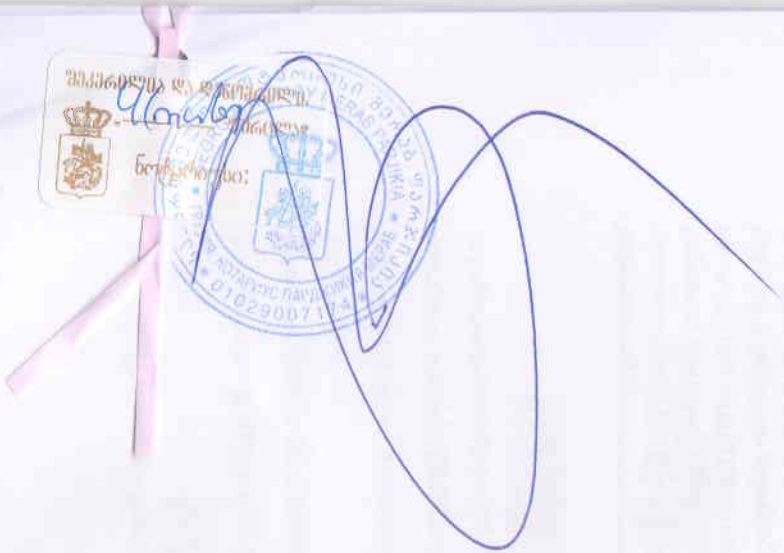
სანოტარო აქტი

ორიათას თვრამეტი წლის ცხრა აგვისტოს აგვისტოს მე, ნოტარიუსს მერაბ ფარჯიკიას, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, ვაჟა-ფშაველას 41-ში. მომმართა ზაზა ნიორაძემ (პ/ნ 54001003889) რომელმაც განაცხადა რომ ავადმყოფობის გამო მანანა ბასიაშვილს არ შეუძლია სანოტარო ბიუროში გამოცხადება და წინამდებარე ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე მანანა ბასიაშვილს პირადად ვეახელი მის ადგილსამყოფელ ადგილას მისამართზე: ქ.თბილისი წყალტუბოს ქ. N 12-ში. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ ნამდვილად მანანა ბასიაშვილს (დაბადებული:28.01.1954წ. პირადი @# 01007009747, რეგისტრირებული: თბილისი წყალტუბოს ქ. N 12) ვეახელი. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. შემდეგ დავადგინე მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობა და განვუმარტე, რომ წინამდებარე გადაწყვეტილებაზე ხელმოწერის დამოწმებისას ნოტარიუსი ამოწმებს, რომ დოკუმენტზე შესრულებული ხელმოწერა ნამდვილად ზემოაღნიშნულ პირებს ეკუთვნით. ნოტარიუსი არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მის ნამდვილობაზე, ამის შემდეგ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს ხელმოწერა წინამდებარე რწმუნებულებაზე.

გადახდილია სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის ნოტარიუსის საზღაურის შესახებ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილება 31-ე მუხლისა თანახმად 4 (ოთხი) ლარი, 34-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად ოცი ლარი, დღგ 4,32 ლარი - თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა, 2 (ორი) ლარი ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრაციისათვის – მუხლი 39, თანახმად ზემოთ მითიებული დადგენილებისა.

ნოტარიუსი მერაბ ფარჯიკია

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



თბილისი,14 ივნისი 2019 წელი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
„მირა“ ს.კ. 202218698
დამფუძნებელთა საერთო კრების ოქმი
წყალტუბოს ქ. №12 და №14 არსებული შენობების დემონტაჟი და მშენებლობის განხორციელება

კრებას ესწრებოდნენ ამხანაგობა „მირა“-ს დამფუძნებელი წევრები:

1. მიხეილ დავითაძე(პ/ნ. 61002000605);
2. რამინ დავითაძე (პ/ნ. 01008020929);
3. ნურეთთინ ჯენგიზის (პ.ნ. 62632207592) წარმომადგენელი მიხეილ დავითაძე

კრების თავმჯდომარედ დასახელდა მიხეილ დავითაძე

დღის წესრიგი:

წყალტუბოს ქ. №12 და №14 არსებული შენობების დემონტაჟი და შპს "არბი გრუპ"-ის მიერ მშენებლობის განხორციელება

კრების თავმჯდომარემ განაცხადა, რომ მიზანშეწონილად მიაჩნია შპს "არბი გრუპ"-მა განახორციელოს წყალტუბოს ქ. №12 და წყალტუბოს ქ. №14–ში შპს "მირა"-ს მფლობელობაში არსებული შენობების ს/კ 01.13.04.020.020.01.001 ; 01.13.04.020.020.01.002; 01.13.04.020.048 დემონტაჟი და ახალი მშენებლობის განხორციელება.

დღის წესრიგთან დაკავშირებით კრებაზე ყველა დამსწრემ ერთხმად დაუჭირა მხარი დასმულ საკითხს და დაადგინა: შპს "არბი გრუპ"-მა განახორციელოს წყალტუბოს ქ. №12 და წყალტუბოს ქ. №14–ში შპს "მირა"-ს მფლობელობაში არსებული შენობების ს/კ 01.13.04.020.020.01.001 ; 01.13.04.020.020.01.002; 01.13.04.020.048 დემონტაჟი და ახალი მშენებლობის განხორციელება.

შპს „მირა“

1. მიხეილ დავითაძე(პ/ნ. 61002000605) მიხეილ დავითაძე
2. რამინ დავითაძე (პ/ნ. 01008020929) რამინ დავითაძე
3. ნურეთთინ ჯენგიზის (პ.ნ. 62632207592, TR-№695149) წარმომადგენელი მიხეილ დავითაძე მიხეილ დავითაძე

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N190687761
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	14.06.2019 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	მერაბ ფარჯიკია
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი ვ/ფშაველას 41
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	მობილური 591 709 989 599 19 64 09
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	04628729248219

სანოტარო აქტი

ორიათას ცხრამეტი წლის თოთხმეტ ივნისს მე, ნოტარიუსს მერაბ ფარჯიკიას შემცვლელ პირს ანა კვარაცხელიას, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ვ/ფშაველას გამზირი 41-ში, . მომმართა რამინ დავითაძემ და მიხეილ დავითაძემ რომელებმაც წარმოადგინეს შპს ,,მირა"-ს ს/კ 202218698 პარტნიორთა კრების ოქმი და მოითხოვეს ხელმოწერის სინამდვილის სანოტარო წესით დამოწმება. მე შევამოწმე მისი პირადობა, მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად: რამინ დავითაძემ (დაბადებული 10.12.1968წ. პირადი #01008020929 მცხოვრები თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი #37 კორპუსი #4-ა ბინა #62) და მიხეილ დავითაძემ (დაბადებული 10.10.1958წ. მცხოვრები ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი მე-2-ე ჩიხი #3 ბინა #27 პირადი #61002000605) მომმართა. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავრწმუნდი მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობაში. შემდეგ მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს ხელმოწერა, რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის ნოტარიუსის საზღაურის შესახებ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507-ე დადგენილება 31-ე მუხლისა თანახმად **ექვსი ლარი, + 2 (ორი) ლარი აგრეთვე სანოტარო მოქმედები ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში** რეგისტრაციის საფასური, თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისთვის საზღაურის შესახებ" საქ. კანონის 31-ე მუხლისა + დღგ1.08 ლარი საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა

ნოტარიუს მერაბ ფარჯიკიას
შემცვლელი პირი ანა კვარაცხელია

საქართველო. ნოტარიუსი მერაბ ფარჯიკია GEORGIA. NOTARY MERAB PARJIKIA
