აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულების და
უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების
შესახებ

ქ.თბილისი 01 ოქტომბერი 2019წელი

„მუხლი 1. მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) **მესაკუთრე:**

შპს „სისტემ ნეტ“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: №205267423, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ა. პოლიტკოვსკაიას ქ., №42, ელ.ფოსტა: systemnet@systemnet.ge), რომელსაც წარმოადგენს მისი დირექტორი **ილია ინჯია** (პირადი №01007000232, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, ლ. ქიაჩელის ქუჩა №9ბ).

ბ) **მოაღნაგე:**

შპს „ახალი დეველოპერული კომპანია” (საიდენტიფიკაციო №405351792 , იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ა. პოლიტკოვსკაიას ქ., №42, ელ.ფოსტა: george.iashvili@yahoo.com), რომელსაც წარმოადგენს მისი დირექტორი **გიორგი იაშვილი** (პირადი №01031004790, რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ჭაჭავაძის 50ბ, ბინა 73).

მუხლი 2. ტერმინთა 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, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა №40ა, დაზუსტებული ფართობი: 3781.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.14.05.008.126.

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

გ) **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 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, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა №40ა, დაზუსტებული ფართობი: 3781.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.14.05.008.126.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-7 მუხლის 1-ლი პუნქტით დადგენილი წესით შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად.

მუხლი 4. მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრის შესახებ

1. 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.

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

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

მუხლი 5. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

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

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.14.05.008.126

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 ნაკვეთი არ არის დატვირთულია იჯარით/ქირავნობით და სხვა ვალდებულებით;

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

ე) მიწის ნაკვეთში გადის ხაზობრივი ნაგებობები, რომელთა მდებარეობა მითითებულია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს. სხვა სხვა ხაზობრივი ნაგებობის არსებობის ფაქტი მესაკუთრისათვის უცნობია;

ვ) წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის შეცვლილი მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში.

3. მოაღნაგე ვალდებულია, თავად შეამოწმოს მიწის ნაკვეთში სხვა ხაზობრივი ნაგებობების (საკომუნიკაციო ქსელები და სხვა მისთანების) 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. ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოაღნაგეს არ აუნაზღაურდება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე და მის ფარგლებში გაწეული ხარჯები.

4. მესაკუთრე არ არის ვალდებული, უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთიდან წინამდებარე ხელშეკრულების დადების დღეს არსებული ხაზობრივი ნაგებობების გადატანა სხვა ადგილზე. შესაბამისად, საჭიროების შემთხვევაში ამ ხაზობრივი ნაგებობების 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 შენობა-ნაგებობის 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.

9.მესაკუთრე იღებს ვალდებულებას მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.14.05.003.001) დატვირთოს სერვიტუტის უფლებით წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.14.05.008.126) სასარგებლოდ, რაზეც მხარეთა შორის გაფორმდება დამატებითი წერილობითი შეთანხმება. სერვიტუტით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე საავტომობილო გზის მოწყობასთან (მშენებლობასთან) დაკავშირებულ ყველა ხარჯს იხდის მოაღნაგე.

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 წინამდებარე ხელშეკრულების დადების დღისათვის არსებული საკომუნიკაციო ქსელები და არ შეუქმნას საფრთხე მათ გამართულ ფუნქციონირებას; მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ამ ვალდებულების დარღვევით მესაკუთრისათვის მიყენებული ზიანი/ზარალი.

7. მოაღნაგე ვალდებულია გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე დაიცვას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი უსაფრთხოების და სანიტარული ნორმები. არ დაუშვას: მიმდებარე მიწის ნაკვეთების ან/და ქუჩების სამშენებლო ან/და სხვა ნარჩენებით დაბინძურება; სახანძრო უსაფრთხოების ნორმების დარღვევა; შრომის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებით ნორმების დარღვევა; მესამე პირებისათვის რაიმე სახის ზიანის მიყენება; უზრუნველყოს რომ სამუშაოების წარმოებისას ხმაურისა და ვიბრაციის დონე არ აღემატებოდეს კანონმდებლობით დასაშვებ ნორმებს. მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ამ ვალდებულების დარღვევით მესაკუთრისათვის მიყენებული ზიანი/ზარალი.

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

1. მოაღნაგე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილ ვადაში მოამზადოს მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის პროექტი, უზრუნველყოს მისი შეთანხმება კანონმდებლობით დადგენილი წესით და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა. შენობა-ნაგებობის პროექტი უნდა მოიწონოს მესაკუთრემ. მოწონების აქტზე მესაკუთრის ხელმოწერის ნამდვილობა უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით.

2. შენობა-ნაგებობის პროექტირების, სამშენებლო დოკუმენტებში ცვლილებების შეტანის (პროექტის კორექტირების) 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-11 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.

4. შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება და მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება ყველა შემთხვევაში საჭიროებს ყველა მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებულ თანხმობას.

5. მოაღნაგე ვალდებულია, მთელი შენობა-ნაგებობა მიიყვანოს **„თეთრი კარკასის" მდგომარეობაში.** „თეთრი კარკასი" გულისხმობს შენობა-ნაგებობის შემდეგ მდგომარეობამდე მიყვანას:

ა) გარე ფასადი დასრულებული პროექტის შესაბამისად, სადარბაზო დასრულებული, ლიფტი დამონტაჟებული; ტერიტორია კეთილმოწყობილი პროექტის მიხედვით;

ბ) შენობის პერიმეტრზე ჩასმული კარ-ფანჯრები პროექტის მიხედვით;

გ) ბინაში შესასვლელი კარი დამონტაჟებული, ბინაში დამონტაჟებული ელექტროგაყვანილობა და ჩართული ქსელში, ტიხრები (შიდა კედლები) ამოშენებული და შელესილი, იატაკი მოშანდაკებული (მოჭიმული) ქვიშა-ცემენტის ხსნარით;

გ) წყალსადენის, ბუნებრივი გაზის, კანალიზაციის, ვენტილაციის ცენტრალური ვერტიკალური დგარები დამონტაჟებული და ჩართული ქსელში.

6. 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 სტანდარტს.

7. 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 ინდივიდუალიზებული ფართების რეგისტრაცია მშენებარე ფართებად (ე. წ. „ფართების განშლა") უზრუნველყოს **მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან სამ (სამ) თვეში** და ამავე ვადაში განშლის გეგმის რეგისტრაციასთან ერთად დაარეგისტრიროს მესაკუთრისათვის გადასაცემ ფართებზე მესაკუთრის სამომავლო საკუთრების უფლება. რეგისტრაციის ხარჯებს იხდის მოაღნაგე.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების (შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ფართების რეგისტრაციის ვალდებულების) შეუსრულებლობის შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს საურავის გადახდა ყოველი

ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ათდღიანი 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 ვადის შესახებ

1. აღნაგობის უფლება დადგინდა **წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 30 (ოცდაათი) თვე.**

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

მუხლი 10. 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 11. ვალდებულებათა შესრულების ვადების შესახებ

1. მოაღნაგე ვალდებულია:

ა) **2020 წლის 01 ოქტომბრამდე** მოამზადოს შენობა-ნაგებობის პროექტი და ყველა სხვა საჭირო დოკუმენტაციასთან ერთად **(მათ შორის, პროექტის მოწონების შესახებ მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა)** წარადგინოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურში პროექტის შესათანხმებლად და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად, მიიღოს მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა.

ბ) შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართული ააშენოს მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან **5 (ხუთ) 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 ყველა სართულის რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის (კარკასის) აშენება და შენობა-ნაგებობის გადახურვა პროექტის შესაბამისად დაასრულოს მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან **15 (თხუთმეტ) თვეში;**

ე) წინამდებარე ხელშეკრულებითა და ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით განსაზღვრულ მდგომარეობამდე მიყვანილი ფართები მესაკუთრეს ფაქტობრივ მფლობელობასა და სრულ/შეუზღუდავ (ვალდებულებებისაგან თავისუფალ) საკუთრებაში გადასცეს მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან **18 (თვრამეტ) თვეში;**

ვ) შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მისაღებად დოკუმენტები წარადგინოს მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან **27 (ოცდაშვიდ) თვეში, ხოლო ექსპლუატაციაში მიღების პროცესი დაასრულოს** მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან **30 (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 10.00 (ათი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი 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 **და აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე** ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვადის **(გარდა მშენებლობის ნებართვის მიღების ვადისა)** გადაცილება მიაღწევს **3 (სამ) თვეს**, მესაკუთრეს უფლება აქვს, საკუთარი არჩევანისამებრ მოითხოვოს

ა) წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლა, აღნაგობის უფლება გაუქმება/მოშლა და შენობა-ნაგებობის იმ ნაწილის მესაკუთრისათვის გადაცემა, რომელიც იმ მომენტისათვის რეგისტრირებული იქნება მოაღნაგის საკუთრებად; ამასთანავე, აღნაგობის უფლების გაუქმებისა და ფართების მესაკუთრეებისათვის გადაცემასთან ერთად მესაკუთრეს გადაეცემა სამშენებლო დოკუმენტაციის (შენობა-ნაგებობის პროექტი, მშენებლობის ნებართვა...) გამოყენების უფლება. ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლის/გაუქმების შემთხვევაში მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგეს გადასცეს ხელშეკრულების მოშლის/გაუქმების მომენტისათვის უშუალოდ მშენებლობაზე შესრულებული სამუშაოებისათვის გაწეული რეალური ხარჯების შესაბამისი ფართი მშენებარე შენობა-ნაგებობაში. მოაღნაგისათვის გადასაცემი ფართის მოცულობა გამოითვლება საბაზრო ფასების შესაბამისად. ამასთანავე, მოაღნაგისათვის გადაცემულად ითვლება ის ფართები, რომელთა შესატყვისი თანხაც მოაღნაგეს მიღებული აქვს ამ ფართების გასხვისების წინარე ხელშეკრულებების საფუძველზე. თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან, ფართები მოაღნაგეს საკუთრებაში გადაეცემა წინამდებარე ხელშეკრულების გაუქმების მომენტში. ამ ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის ბრალეულ პირს ეკისრება მოაღნაგისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

ბ) წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფართების ნაცვლად ამ ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და ერთჯერადი პირგასამტეხლო მესაკუთრის მიერ მისაღები ფართების საბაზრო ღირებულების 20.00 %-ის ოდენობით იმ პირობით, რომ ანაზღაურების მიღების მომენტში მესაკუთრე მიწის ნაკვეთს გადასცემს მოაღნაგეს. პირგასამტეხლოს გამოთვლისას მხედველობაში მიიღება საბაზრო ღირებულება, რომელიც ფართებს ექნებოდა, ისინი მიყვანილი რომ ყოფილიყო წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე.

გ) იმ თანხის გადახდა, რომელიც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეუსრულებელი ვალდებულებების სრულად შესასრულებლად (შენობა-ნაგებობის საპროექტო მდგომარეობამდე მისაყვანად და ექსპლუატაციაში მისაღებად).

4. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფართების მესაკუთრისათვის გადაცემისა და აღნაგობის უფლების გაუქმების შემდეგ ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვადის გადაცილება მიაღწევს **3 (სამ) თვეს**, მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოაღნაგისაგან მოითხოვოს იმ თანხის გადახდა, რაც

აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეუსრულებელი ვალდებულებების სრულად შესასრულებლად (შენობა-ნაგებობის საპროექტო მდგომარეობამდე მისაყვანად და ექსპლუატაციაში მისაღებად); თუ ეს მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება მოთხოვნიდან **30 (ოცდაათ) კალენდარულ დღეში,** მესაკუთრეს უფლება აქვს, ამ თანხის მისაღებად დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი და გადახდევინება მიაქციოს მოაღნაგის ნებისმიერი ქონების მიმართ.

5. 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.

6. ამ მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ-გ“ ქვეპუნქტებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ფაქტი უნდა დადასტურდეს ორმხრივი აქტებით. აქტებზე ხელმოწერების ნამდვილობა უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. თუ მესაკუთრე უსაფუძვლოდ აცხადებს უარს აქტზე ხელმოწერისაგან, მოაღნაგეს უფლება აქვს, ვალდებულების შესრულების ფაქტი დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, ან სასამართლოს/არბიტრაჟის წესით და მესაკუთრეს დააკისროს უარის თქმით გამოწვეული ხარჯების ანაზღაურება, აგრეთვე, პირგასამტეხლო 10.00 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი. ეს თანხები გადახდილ უნდა იქნას მოთხოვნიდან ათ კალენდარულ დღეში. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მოაღნაგეს უფლება აქვს, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი.

მუხლი 12. 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 13. 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. აღნაგობის უფლების ერთიანად, ან ნაწილობრივ გასხვისება ან დატვირთვა სანივთო უფლებით, მათ შორის, აღნაგობის სრული/მთელი უფლების მესამე პირების

სასარგებლოდ იპოთეკით **მთლიანი ან ნაწილობრივი** დატვირთვა, არ დაიშვება მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის ან საჯარო რეესტრში დადასტურებული წერილობითი თანხმობის გარეშე. შესაბამისად, აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე პერიოდში, ასევე, არ დაიშვება აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული მოაღნაგის კუთვნილი ფართების გასხვისება (ვინაიდან ეს მიიჩნევა აღნაგობის უფლების ნაწილობრივ გასხვისებად), გარდა ამ მუხლით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა. ეს შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში და გაუქმდება აღნაგობის უფლების გაუქმებასთან ერთად.

3. მოაღნაგეს ეკრძალება მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე მესაკუთრეებისათვის გადასაცემ ფართებთან დაკავშირებით დადოს ისეთი გარიგებები, რომლებიც თავისი არსებით ეწინააღმდეგება წინამდებარე ხელშეკრულებით ან ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით დადგენილ პირობებს (მაგალითად, ამ ფართების გასხვისების ან ვალდებულებებით დატვირთვის ხელშეკრულებები). ამასთანავე, ეს აკრძალვა არ ვრცელდება ამ გარიგებებზე, რომელთა მიზანია ამ ფართების შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანა.

4. მოაღნაგეს უფლება **არა აქვს,** მესაკუთრისათვის განკუთვნილ ფართებზე ფართების მიმღები მესაკუთრის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე დადოს მოაღნაგის კუთვნილი ფართების გასხვისების წინარე და/ან ძირითადი ხელშეკრულებები.

5. მოაღნაგეს უფლება აქვს, მესაკუთრისათვის განკუთვნილ ფართებზე მესაკუთრის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და შენობა-ნაგებობის პირველი მიწისზედა სართულის რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის (მონოლითის) აშენების შემდეგ აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე თითოეული სართულის იატაკის ფილის დასხმის შემდეგ დადოს არაუმეტეს **50%-ის** და ავტოსადგომის რაოდენობის არაუმეტეს **5.00%-ის** გასხვისების წინარე ხელშეკრულებები და/ან ამ ფართების იპოთეკით დატვირთვის ხელშეკრულებები, ან სხვა შინაარსის ხელშეკრულებები (გაცვლა და სხვა). ეს უფლება არ ვრცელდება მესაკუთრისათვის განკუთვნილ ფართებზე.

6. შენობა-ნაგებობის გარე პერიმეტრის კედლების ამოშენებისა და კარ-ფანჯრების მონტაჟის, აგრეთვე, ინდივიდუალური ფართების სხვა ფართებისაგან გამყოფი კედლების ამოშენების შემდეგ და აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე მოაღნაგეს უფლება აქვს, დადოს ფართების არაუმეტეს **50%-ის** და ავტოსადგომის საერთო რაოდენობის არაუმეტეს **50%-ის** გასხვისების წინარე ხელშეკრულებები და/ან ამ ფართების იპოთეკით დატვირთვის ხელშეკრულებები, ან სხვა შინაარსის ხელშეკრულებები (გაცვლა და სხვა). ეს უფლება არ ვრცელდება მესაკუთრისათვის განკუთვნილ ფართებზე.

7. აღნაგობის უფლების გაუქმების შემდეგ და მთელი შენობა-ნაგებობის „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობამდე მიყვანის შემდეგ მოაღნაგეს უფლება აქვს, დადოს ფართების არაუმეტეს **80%-ის** და ავტოსადგომის საერთო რაოდენობის არაუმეტეს **80%-ის** გასხვისების წინარე და ძირითადი ხელშეკრულებები და/ან ამ ფართების იპოთეკით დატვირთვის ხელშეკრულებები, ან სხვა შინაარსის ხელშეკრულებები (გაცვლა და სხვა). ეს უფლება არ ვრცელდება მესაკუთრეებისათვის განკუთვნილ ფართებზე.

8. შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანილი ფართების მესაკუთრის სრულ და შეუზღუდავ/ვალდებულებებისაგან თავისუფალ საკუთრებაში გადაცემის შემდეგ მოაღნაგეს უფლება აქვს, თავის საკუთრებაში არსებული ყველა ფართი, გარდა არანაკლებ **250.00 (ორას ორმოცდაათი) კვ. მ.** ფართისა, განკარგოს შეუზღუდავად საკუთარი შეხედულებისამებრ.

9. მოაღნაგეს უფლება აქვს, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ თავის საკუთრებაში არსებული ყველა ფართი განკარგოს შეუზღუდავად საკუთარი შეხედულებისამებრ.

10. ამ მუხლის მე-5-6-7-8 პუნქტებით დადგენილი უფლების წარმოშობის საფუძველი უნდა დადასტურდეს მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობით. მესაკუთრე

ვალდებულია, შესაბამისი შეტყობინების მიღებიდან შვიდ კალენდარულ დღეში დაადასტუროს უფლების წარმოშობის საფუძვლის არსებობა (მისი რეალურობის შემთხვევაში) და გასცეს თანხმობა ფართის გასხვისების წინარე ხელშეკრულების დადების შესახებ.

11. ამ მუხლის მე-10 პუნქტით დადგენილი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, ამ მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილი უფლების წარმოშობის საფუძველი დაადგინოს ფაქტის კონსტატაციის აქტით (სააღსრულებო დაწესებულების მიერ) და ამ აქტის საფუძველზე ისარგებლოს ამ მუხლის მე-5-6-7-8 პუნქტებით დადგენილი უფლებით, ხოლო მესაკუთრეს დააკისროს:

ა) ფაქტის კონსტატაციის ხარჯები;

ბ) პირგასამტეხლო ვალდებულების შესრულების ვადის გასვლიდან ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენამდე თითოეული დღისათვის **10 (ათი) აშშ** დოლარის ეკვივალენტი ლარი.

12. ამ მუხლის მე-5-6-7-8 პუნქტებით დადგენილ ლიმიტს აღმატებულ ფართებზე გარიგებების დადება დაიშვება მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობით.

13. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი **შეზღუდვები ჩაიწერება საჯარო რეესტრში.**

მუხლი 14. 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 მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილს _ წინამდებარე ხელშეკრულებითა და აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებით დადგენილ მდგომარეობამდე მიყვანილ ყველა ფუნქციური დანიშნულების (კომერციული, საოფისე, საცხოვრებელი, საზაფხულო, დამხმარე, ავტოსადგომები და სხვა...) ინდივიდუალიზებული ფართების 25.00%-ს. ამ ფართობში არ შედის ავტოსადგომის ფართობი.

2. ამ მუხლის 1-ლი პუნქტის დადგენილი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოაღნაგეს დააკისროს მიყენებული ზარალის ანაზღაურება.

3. ფართის ფართობში იგულისხმება ბინის/კომერციული ფართის შიდა პერიმეტრის ფართობი შიდა ტიხრებისა და საზაფხულო ფართობის (აივნები, ვერანდები) ჩათვლით. ფართების მომატების შემთხვევაში მესაკუთრეს არ ეკისრება მოაღნაგისათვის კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება. ფართების მოკლების შემთხვევაში მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს გადაუხადოს ფულადი კომპენსაცია იმ მომენტში არსებული საბაზრო ფასების გათვალისწინებით. მხედველობაში მიიღება ფასი, რომელიც ექნებოდა მესაკუთრისათვის გადასაცემ ფართებს იმ შემთხვევაში, თუ ისინი მიყვანილი იქნებოდა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ მდგომარეობამდე. თუ მხარეები ვერ შეთანხმდებიან საბაზრო ფასზე, საბაზრო ფასს დაადგენს სსიპ ,,ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო". ექსპერტიზის ხარჯებს გადაიხდის მოაღნახე.

4. შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილიც უნდა იყოს მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართები, 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 ფართები მიყვანილ უნდა იქნას **„თეთრი კარკასის"** მდგომარეობამდე, კერძოდ:

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

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

გ) ელექტროგაყვანილობა დამონტაჟებული; აბონირება დასრულებული; აბონირების ხარჯებს იხდის მოაღნაგე;

დ) კედლები გაჯით გალესილი.

6. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილ მდგომარეობამდე ფართები მიყვანილ უნდა იქნას **წინამდებარე ხელშეკრულების მე-11 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე" 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 კონფიგურაცია 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 პირგასამტეხლო 20.00 (ოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. პირგასამტეხლო 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 20.00%, აგრეთვე ყველა ხარჯის ანაზღაურება, ან

ბ) კუთვნილი ფართების გადაცემის ნაცვლად მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების საბაზრო ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს ხელშეკრულების დადების ვადის ამოწურვიდან ოცდაათ კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

ამ პუნქტის ,,ა-ბ“ქვეპუნქტებში მითითებულის საბაზრო ფასი გამოითვლება ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი წესით.

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

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

მუხლი 15. 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 სუბიექტების 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 ან/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/საარბიტრაჟო წესით მოითხოვოს ფართების გადაცემა და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლო ფართების საბაზრო ღირებულების 20.00%, 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 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს ხელშეკრულების დადების ვადის ამოწურვიდან ოცდაათ კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე. 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 16. გასაცვლელი უძრავი ნივთების ღირებულების შესახებ

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

მუხლი 17. ფართებისა და მიწის ნაკვეთის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

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

2. მოაღნაგე ვალდებულია, 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 18. ფართებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ

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

მუხლი 19. საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციო ფაქტების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას ექვემდებარება შემდეგი სარეგისტრაციო ფაქტები:

ა) აღნაგობის უფლება (მუხლი 3);

ბ) აღნაგობის უფლების ვადა (მუხლი 9);

გ) მოაღნაგის მიერ ფართებთან დაკავშირებული გარიგებების დადების შეზღუდვები (მუხლი 13);

დ) ფართებისა და მიწის ნაკვეთის გაცვლის ვალდებულება (მუხლი 14.1).

მუხლი 20. 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 21. ფულადი ვალდებულების შესრულების ვალუტის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ფულადი ვალდებულება, რომელიც გამოხატულია აშშ დოლარში, უნდა შესრულდეს საქართველოს ეროვნული ვალუტით საქართველოს ეროვნული ბანკის იმ კურსით, რომელიც იმოქმედებს ვალდებულების ფაქტობრივად შესრულების დღეს.

მუხლი 22. მარეგულირებელი სამართლისა და დავების გადაწყვეტის წესის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და წესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით.

2. მხარეები მიიღებენ ყველა ზომას, რათა ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა დავა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით. მოლაპარაკებით დავის გადაწყვეტის შეუძლებლობის შემთხვევაში ნებისმიერი დავა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულებიდან ან მასთან დაკავშირებით, მათ შორის, ნებისმიერი საკითხი ხელშეკრულების ან/და საარბიტრაჟო შეთანხმების არსებობის, ნამდვილობისა და შეწყვეტის შესახებ, განსახილველად და საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა გადაეცეს **საქართველოს საერთაშორისო საარბიტრაჟო ცენტრს**; მის: ქ.თბილისი, ბერძნის ქ. 29; ვებ-

გვერდი www.giac.ge. არბიტრაჟში საქმე განიხილება არბიტრაჟის დებულების შესაბამისად. (შემდგომში მოხსენიებული როგორც „არბიტრაჟი").

3. მხარეები თანხმდებიან, რომ არბიტრაჟის გადაწყვეტილება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებაზე ექვემდებარება აღსრულებას სასამართლოს მიერ ცნობის საჭიროების გარეშე, თუ იმ მომენტისათვის სხვა რამ არ იქნება დადგენილი საქართველოს კანონმდებლობით ან თვით არბიტრაჟის დებულებით;

4. იმ შემთხვევაში, თუ დავის მომენტში არ იარსებებს ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებული არბიტრაჟი, ან იმ მომენტისათვის ეს არბიტრაჟი არაქმედუნარიანი / არაუფლებაუნარიანი იქნება, ან შეწყვეტილი ექნება საარბიტრაჟო საქმიანობა, დავას განიხილავს სხვა არბიტრაჟი, რომელსაც აირჩევს მოსარჩელე მხარე იმ პირობით, რომ არჩეული არბიტრაჟის რეგისტრაციიდან სარჩელის წარდგენამდე გასული იქნება არანაკლებ ორი კალენდარული წელი. თუ არ იარსებებს ამგვარი არბიტრაჟი, დავას გადაწყვეტს სასამართლო.

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

მუხლი 23. შეტყობინების წესების შესახებ

1. მხარეებმა ერთმანეთს შეტყობინებები უნდა გაუგზავნონ 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.

3. მხარეები შეტყობინებისთვის გამოიყენებენ შემდეგ საფოსტო მისამართებს და მობილურ ტელეფონებს:

ა) მესაკუთრე:

- ტელეფონი: +995 577 777778 ;
- ელფოსტა: systemnet@systemnet.ge

ბ) მოაღნაგე:

- ტელეფონი: +995 555 555855 ;
- ელფოსტა: george.iashvili@yahoo.com

მუხლი 24. ფორს-მაჟორის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შეუსრულებლობა, ან მათი დაგვიანებით შესრულება ჩაითვლება საპატიოდ იმ მოცულობითა და ხანგრძლივობით, რომლითაც აღნიშნული შეუსრულებლობა ან დაგვიანება განპირობებული იქნება ფორსმაჟორული გარემოებით; ფორსმაჟორულ გარემოებებში იგულისხმება შემდეგი გარემოებები:

ა) გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი ომები, მასობრივი არეულობები;

ბ) საგანგებო მდგომარეობა;

გ) სტიქიური უბედურებები, მეტეოროლოგიური პირობები;

გ) ხელისუფლების აქტები და მოქმედებები;

დ) სხვა დაუძლეველი ძალა, რომელიც შეუძლებელს ხდის სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულებას ან დადგენილ ვადაში შესრულებას.

2. ფორსმაჟორულ გარემოებად არ მიიჩნევა ისეთი გარემოებები, რომლებიც გამოწვეულია მხარის არამართლზომიერი ქმედებებით, დაუდევრობით, წინდაუხედაობითა ან/და გულგრილობით, ან ცუდი მენეჯმენტით, კანონდარღვევით ან სხვა ისეთი გარემოება, რომლის წარმოშობასა და შეწყვეტაზე გავლენას ახდენს მხარე, ან დამოკიდებულია მის ნებაზე.

3. ნებისმიერი ფორსმაჟორული გარემოების დადგომისას მხარემ დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ფორსმაჟორული გარემოების დადგომა და გამოიყენოს სრული ძალისხმევა, რათა შეამციროს ფორსმაჟორული გარემოების გავლენა ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე. ამასთანავე, ფორსმაჟორულ გარემოებაზე მითითება დაიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფორსმაჟორული გარემოება შეუძლებელს ხდის, ან აბრკოლებს ვადადამდგარი ვალდებულების შესრულებას.

4. ფორსმაჟორული გარემოებების მოქმედების განმავლობაში, თუ ფორსმაჟორული გარემოება შეუძლებელს ხდის, ან აბრკოლებს ვადადამდგარი ვალდებულების შესრულებას, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულება გადავადდება ფორსმაჟორული გარემოებების დასრულებამდე.

5. იმ შემთხვევაში, თუ ფორსმაჟორული გარემოებები გაგრძელდება მათი წარმოშობიდან სამ თვეზე მეტ ხანს, ნებისმიერ მხარეს უფლება აქვს, მოითხოვოს მოლაპარაკების დაწყება სახელშეკრულებო ურთიერთობების სხვაგვარად მოწესრიგების შესახებ. თუ მოლაპარაკების დაწყებიდან ორ თვეში მხარეები ვერ შეთანხმდებიან, ან რომელიმე მხარე თავს აარიდებს მოლაპარაკებას, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს, მიმართოს დავის განმხილველ ორგანოს.

6. ყველა შემთხვევაში ფორსმაჟორული გარემოებების გამო სახელშეკრულებო ურთიერთობები უნდა შეწყდეს ან შეიცვალოს სამართლიანობისა და პროპორციულობის პრინციპის საფუძველზე.

მუხლი 25. 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 ფინანსური სანქციის მეორე მხარისათვის დაკისრება არის შესაბამისი მხარის უფლება და არა ვალდებულება; ამასთან, ფინანსური სანქციის 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 ხელშეკრულება შედგა ქართულ ენაზე 3 (სამ) თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო გადაეცემა მხარეებს. ამასთან, ერთი ეგზემპლარი სავალდებულო წესით უნდა წარედგინოს საჯარო რეესტრს.

ა) მესაკუთრე:
შპს „სისტემ ნეტ"
(დირექტორი ილია იწკია)

ბ) მოიჯარე:
შპს „ახალი დეველოპერული კომპანია"
(დირექტორი გიორგი იაშვილი)