უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 03.08.2021 წელი

ერთის მხრივ **შპს „თენ პი ემ“** (ს/ნ: 405195248), წარმოდგენილი ალექსანდრე გვარამიას (პ/ნ: 01013002061) მიერ, (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: N210586682; თარიღი: 11.06.2021წ.) **(შემდგომში „კომპანია N1“)** და

შპს „თენ“ (ს/ნ: 404891168), წარმოდგენილი დირექტორის ირაკლი შენგელიას (პ/ნ: 01006006560) მიერ **(შემდგომში - „კომპანია N2“)**

შემდეგში თითოეული წოდებული, როგორც **„კომპანია“**, ხოლო ერთობლივად, როგორც **„კომპანიები“:**

მეორეს მხრივ, **ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით: სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო** - წარმოდგენილი სააგენტოს უფროსის ირაკლი თავართქილაძის (პ/ნ: 01024052796) მიერ **(შემდგომში - „სააგენტო“)** (მისამართი: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. N7),

შემდეგში თითოეული წოდებული, როგორც **„მხარე“**, ხოლო ერთობლივად, როგორც **„მხარეები“:**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 111-ე მუხლის, „განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულების **(შემდგომში - განკარგულება)**, „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. N12-14-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N269 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 22 ივნისის N20.643.802 განკარგულების, „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. N12-14-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N269 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 30 ივნისის N153 განკარგულებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 17 ივისის N16-01211682588 და 2021 წლის 22 ივნისის N16-01211734072 წერილების შესაბამისად, კომპანიები ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცემენ, ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა N12-ში მდებარე **N01.14.05.008.393 და N01.14.05.008.394** საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე **(შემდგომში - „მიწის ნაკვეთი“)** ასაშენებელი/აშენებული შენობა-ნაგებობიდან საცხოვრებელი ფართების ნაწილს **(შემდგომში - „უძრავი ქონება“)** არანაკლებ 1005,2 კვ.მ-ს.

მხარეები ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას **(შემდეგში - „ხელშეკრულება“)** შემდეგზე:

ირაკლი თავართქილაძე ალექსანდრე გვარამია

ირაკლი შენგელია

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ამ ხელშეკრულების შესაბამისად კომპანია N1 ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცემს ქ. თბილისში, ანა პოლიტკოვსკაიას N12-ში **(საკადასტრო კოდი: 01.14.05.008.393)** ასაშენებელი მრავალბინიან/მრავალერთეულიან შენობა-ნაგებობაში **191.5 კვ.მ.** ფართობის უძრავ ქონებას.

1.2. ამ ხელშეკრულების შესაბამისად კომპანია N2 ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცემს ქ. თბილისში, ანა პოლიტკოვსკაიას N12-ში **(საკადასტრო კოდი: 01.14.05.008.394)** ასაშენებელი მრავალბინიან/მრავალერთეულიან შენობა-ნაგებობაში **813.7 კვ.მ.** ფართობის უძრავ ქონებას. (აქედან, **N01.14.05.008.394** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადასაცემი უძრავი ქონება შეადგენს **413.9 კვ.მ-ს,** ხოლო **N01.14.05.008.158** კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან **399.8 კვ.მ-ს.** ვინაიდან, **N01.14.05.008.158** საკადასტრო ერთეულზე მდებარეობს ბიზნესცენტრი და შეთანხმებული პროექტის თანახმად, მითითებული საკადასტრო ერთეული არ მოიცავს საცხოვრებელ ფართებს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის უძრავი ქონების **(399.8 კვ.მ საცხოვრებელი ფართის)** გადაცემა დამატებით განხორციელდება **N01.14.05.008.394** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ასაშენებელი მრავალბინიან/მრავალერთეულიან შენობა-ნაგებობიდან).

1.3. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე არსებულ მშენებარე (საკადასტრო კოდი: 01.14.05.008.393) და მომავალში ასაშენებელ (საკადასტრო კოდი: 01.14.05.008.394) მრავალბინიან/მრავალერთეულიან შენობა-ნაგებობებში სააგენტოსთვის გადასაცემი უძრავი ქონების ადგილმდებარეობა განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით - უძრავი ქონების შესახებ კომპანიების მიერ მიწოდებული მონაცემების სააგენტოს მიერ მოწონებისა და დადასტურების შემთხვევაში, N01.14.05.009.393 საკადასტრო ერთეულთან მიმართებით ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის, ხოლო N01.14.05.009.394 საკადასტრო ერთეულთან მიმართებით ხელშეკრულების 2.3 პუნქტის შესაბამისად.

მუხლი 2. საკუთრების უფლების გადაცემა

2.1 ამ ხელშეკრულების 1.1 და 1.2 პუნქტებით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე, კომპანიების მიერ, საკუთრების უფლება, უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში (მათ შორის, რაიმე შეზღუდვის/აკრძალვის/ვალდებულებისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში), სააგენტოს გადაეცემა მიწის ნაკვეთებზე არსებული მშენებარე მრავალბინიანი/მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობების ინდივიდუალური ფართები სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის (ე.წ. „პირველადი განშლის“) საფუძველზე, შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 45 (ორმოცდახუთი) კალენდარული დღის ვადაში.

2.2 **N01.14.05.008.393** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შესაბამისი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შემდგომ გონივრულ ვადაში, თუმცა მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე, კომპანია N1 სააგენტოს წერილობით მიაწვდის ინფორმაციას მისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართების რაოდენობისა და თითოეული უძრავი ქონების ფართობის შესახებ, შემდგომში არსებული მშენებარე მრავალბინიანი/მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საცხოვრებელი ფართების სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის მიზნით. სააგენტო განიხილავს კომპანიის შეთავაზებას და წერილობით შეატყობინებს მას თავის პოზიციას, კომპანიის წერილობითი შეთავაზების მიღებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში. სააგენტოს მიერ კომპანიის შეთავაზების წერილობით დადასტურების შემდეგ, კომპანია ვალდებულია გაითვალისწინოს სააგენტოს მიერ მიწოდებული მონაცემები და სააგენტოს საკუთრებაში გადასცეს იგი, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესისა და ვადების დაცვით.

2.3 **N01.14.05.008.394** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შესაბამისი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებამდე გონივრულ ვადაში, კომპანია N2 სააგენტოს წერილობით მიაწვდის ინფორმაციას მისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართების რაოდენობისა და თითოეული უძრავი ქონების ფართობის შესახებ. სააგენტო განიხილავს კომპანიის შეთავაზებას და წერილობით შეატყობინებს მას თავის პოზიციას, კომპანიის წერილობითი შეთავაზების მიღებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში. სააგენტოს მიერ კომპანიის შეთავაზების წერილობით დადასტურების შემდეგ, კომპანია ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისას, გაითვალისწინოს სააგენტოს მიერ მიწოდებული მონაცემები, პროექტი შეათანხმოს ამ მონაცემების შესაბამისად და სააგენტოს საკუთრებაში გადასცეს იგი, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესისა და ვადების დაცვით.

2.4 **N01.14.05.008.393 და N01.14.05.008.394** საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე (ცალ-ცალკე) მშენებლობის დასრულებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში, კომპანიები უძრავ ქონებას სააგენტოს გადასცემენ ფაქტობრივად, შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე, ე. წ. „თეთრი კარკასის" მდგომარეობით, ხოლო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში უზრუნველყოფენ დასრულებულ (აშენებულ) საცხოვრებელ ფართებზე სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელებას.

2.5 ამ ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია, თავად უზრუნველყოს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ღონისძიებების განხორციელება.

2.6 წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში, კომპანიები ვალდებულნი არიან უზრუნველყონ ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა N12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე **(საკადასტრო კოდი: N01.14.05.008.393 და N01.14.05.008.394)** სააგენტოს წინაშე ნაკისრი ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაცია სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რაც შესაბამის ამონაწერში აისახება შემდეგი ჩანაწერით: **„ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით".**

2.7 კომპანიების მიერ ამ ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების, კერძოდ, სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ ინდივიდუალურ ფართებზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის შემდგომ, ხელშეკრულების 2.6 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება მიწის ნაკვეთებზე გაუქმდება, კომპანიების მიმართვისა და სააგენტოს შესაბამისი გადაწყვეტილებების საფუძველზე.

მუხლი 3. მხარეთა განცხადებები და ვალდებულებები

3.1 მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ გააჩნიათ შეუზღუდავი და სრული უფლებამოსილება, გააფორმონ ხელშეკრულება, განახორციელონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქმედებები და შეასრულონ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები.

3.2 მხარეები ვალდებულნი არიან ხელშეკრულების ფარგლებში იმოქმედონ კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

3.3 კომპანიები ვალდებულნი არიან მიწის ნაკვეთებზე მშენებლობა განახორციელოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად, საქართველოში მოქმედი

სამშენებლო ნორმებისა და სტანდარტების დაცვით და შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღება უზრუნველყონ მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ვადებში.

3.4 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „თეთრი კარკასის მდგომარეობა" გულისხმობს შემდეგს:

- დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი ბინის/ფართის გარე პერიმეტრზე;
- მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინა პაკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში/ფართში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში/ფართში შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი) დგარები მრიცხველის მონტაჟის ჩათვლით;
- ბინის/ფართის შიდა ტიხრები მოწყობილი და კედლები გალესილი გაჯით ან სხვა მასალით;
- ბინის/ფართის იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით (ე.წ „სტიაშკა");
- ბინის/ფართის აივნები მოწყობილი შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად;
- სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული;
- **N01.14.05.008.393** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე აივნის ფართი არ უნდა აღემატებოდეს სააგენტოსათვის გადაცემული ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართის 15%-ს, ხოლო **N01.14.05.008.394** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე - 10%-ს (წინააღმდეგ შემთხვევაში აივნის დამატებითი ფართი სააგენტოს გადაეცემა უსასყიდლოდ).

3.5 ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის მშენებლობა დასრულებულად მიიჩნევა, როდესაც შენობა-ნაგებობები მიაღწევენ ამ ხელშეკრულების 3.4 პუნქტით გათვალისწინებულ „თეთრი კარკასის მდგომარეობას".

3.6 კომპანიები ვალდებულნი არიან, მოთხოვნის შემთხვევაში, სააგენტოს მიაწოდოს მშენებლობის მიმდინარეობასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ინფორმაცია წერილობით, სააგენტოს მიერ ამგვარი მოთხოვნის წარდგენიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში.

მუხლი 4. ხელშეკრულების შეწყვეტა და მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1 ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

4.1.1 მხარეთა ორმხრივი შეთანხმებით;

4.1.2 სააგენტოს მიერ, ცალმხრივად, თუ კომპანიების მიერ არ სრულდება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

4.1.3 კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

4.2 კომპანიების მიერ, ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა (მათ შორის: ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის, მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღების) განსაზღვრულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში, კომპანიებს დაეკისრება პირგასამტეხლო სააგენტოსათვის გადასაცემი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების (მშენებლობადასრულებული და ექსპლუატაციაში მიღებული მდგომარეობით) 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

4.3 კომპანიების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა (მათ შორის: ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის, მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღების) განსაზღვრულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია კომპანიებს მოსთხოვოს, ხოლო კომპანიები ვალდებული არიან სააგენტოს მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში, სააგენტოს წარუდგინონ აუდიტორული დასკვნა ამ მუხლის 4.2. პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით.

4.4 ამ ხელშეკრულების 4.1.2 პუნქტის შესაბამისად, ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია განახორციელოს საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები და კომპანიას მოსთხოვოს შესაბამისი ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 5. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავის გადაწყვეტა

მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ან/და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი უთანხმოება ან/და დავა რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. დავის მოლაპარაკების გზით დასრულების შეუძლებლობის შემთხვევაში, დავას გადაწყვეტს საქართველოს საერთო სასამართლოები.

მუხლი 6. გარდამავალი დებულებები

6.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ურთიერთვალდებულებების ამოწურვამდე.

6.2 ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება ფორმდება წერილობითი ფორმით და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს

6.3 ნებისმიერი კორესპონდენცია მხარეებს შორის უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით, ქართულ ენაზე, ქვემოთ მითითებულ მისამართებზე შეტყობინების გაგზავნის გზით. თითოეული მხარე ვალდებულია, ხელშეკრულების სხვა მხარეებს წერილობით აცნობოს მითითებული მისამართის ცვლილების შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ადრესატისთვის ჩაბარებულად.
სააგენტო: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7.
კომპანია N1: ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა, N14.
კომპანია N2: ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, საბურთალოს ქ. N35, ბ. 18.

6.4 ხელშეკრულება შედგენილია 4 (ოთხი) თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე. ერთი ეგზემპლარი წარედგინება სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს (მარეგისტრირებელ ორგანოს), ხოლო თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს.

მხარეთა ხელმოწერები:

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო
ირაკლი თავართქილაძე

შპს „თენ პი ემ“
ალექსანდრე გვარამია

შპს „თენ“
ირაკლი შენგელია

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შემავალი №276
თარიღი 3 აგვისტო 2021 წ.