უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი „28" ივლისი 2022 წელი

ვარლამ ცეკვავა (პ/ნ: 01805046066) (შემდგომში „ქონების გადამცემი")

შპს „სითი კომფორტი" (ს/ნ: 405026822), წარმოდგენილი ვარლამ ცეკვავას (პ/ნ: 01805046066) მიერ **(შემდგომში „კომპანია")** და

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, „ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.035.761, N01.72.14.035.762) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 22 მარტის №01.01210817 ბრძანების და „ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.035.761, N01.72.14.035.762) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 22 მარტის №01.01210817 ბრძანებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 4 მარტის №01.01220635 ბრძანების შესაბამისად:

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

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ამ ხელშეკრულებით, კომპანია და ქონების გადამცემი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცემს, ქ. თბილისში, სოფელ დიღომში, ვეფხისტყაოსნის ქუჩა N22, N24-ში მდებარე **N01.72.14.035.963** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე **(შემდგომში - „მიწის ნაკვეთი")** „ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.035.761, N01.72.14.035.762) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 22 მარტის №01.01210817 ბრძანებათა და „ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე

ირაკლი თავართქილაძე

ვარლამ ცეკვავა

ვარლამ ცეკვავა

(საკადასტრო კოდი: N01.72.14.035.761, N01.72.14.035.762) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 22 მარტის N№01.01210817 ბრძანებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 4 მარტის N№01.01220635 ბრძანებით ბრძანებით ასაშენებელი/აშენებული შენობა-ნაგებობიდან საცხოვრებელი ფართების ნაწილს **(შემდგომში - „უძრავი ქონება"),** რომლის საერთო ფართობიც განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების ფარგლებში მიღებული ნამატი საანგარიშო ფართობის **4%-ის** ოდენობით და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ. რაც დასტურდება აღნიშნული ადმინისტრაციული ორგანოს 2022 წლის 4 ივლისის N16-01221853854 წერილით და შეადგენს საცხოვრებელ ფართს - არანაკლებ **121.46 კვ.მ-ს.**

1.2 მიწის ნაკვეთზე არსებულ მშენებარე მრავალბინიან/მრავალერთეულიან შენობა-ნაგებობაში სააგენტოსთვის გადასაცემი უძრავი ქონება განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით - უძრავი ქონების შესახებ კომპანიისა და ქონების გადამცემის მიერ მიწოდებული მონაცემების სააგენტოს მიერ მოწონებისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის შესაბამისად.

მუხლი 2. საკუთრების უფლების გადაცემა

2.1 ამ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე, კომპანიისა და ქონების გადამცემის მიერ, საკუთრების უფლება, უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში (მათ შორის, რაიმე შეზღუდვის/აკრძალვის/ვალდებულებისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში), სააგენტოს გადაეცემა მიწის ნაკვეთზე არსებული მშენებარე მრავალბინიანი/მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის (ე.წ. „განშლის") საფუძველზე, ამ მუხლის 2.2. პუნქტის მიხედვით სააგენტოს მიერ შეთავაზების დადასტურებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში.

2.2 შესაბამისი პირველად გაცემული მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში, კომპანია და ქონების გადამცემი სააგენტოს წერილობით მიაწვდის ინფორმაციას მისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართების რაოდენობის, ფართობისა და შენობა-ნაგებობაში მათი ადგილმდებარეობის შესახებ. სააგენტო განიხილავს კომპანიისა და ქონების გადამცემის შეთავაზებას და წერილობით შეატყობინებს მას თავის პოზიციას, კომპანიისა და ქონების გადამცემის წერილობითი შეთავაზების მიღებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში.

2.3 კომპანია და ქონების გადამცემი ვალდებულები არიან ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისას/კორექტირებისას გაითვალისწინოს ამ ხელშეკრულების მოთხოვნები და სააგენტოს საკუთრებაში გადასცეს მასთან შეთანხმებული შესაბამისი ფართები, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესისა და ვადების დაცვით.

2.4 მშენებლობის დასრულებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში, კომპანია და ქონების გადამცემი უძრავ ქონებას სააგენტოს/სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირ(ებ)ს გადასცემენ ფაქტობრივად, შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ე. წ. „თეთრი კარკასის" მდგომარეობით.

2.5 წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში, კომპანია და ქონების გადამცემი ვალდებულები არიან უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთზე ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, სააგენტოს წინაშე კომპანიისა და ქონების გადამცემის მიერ ნაკისრი ვალდებულების რეგისტრაცია სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რაც

შესაბამის ამონაწერში აისახება შემდეგი ჩანაწერით: **„ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით“.**

2.6 ამ ხელშეკრულების 2.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია, თავად უზრუნველყოს უძრავ ქონებაზე 2.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების რეგისტრაციისათვის საჭირო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ღონისძიებების განხორციელება. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ამ პუნქტის საფუძველზე, სააგენტოს მიერ შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელებასთან დაკავშირებული ხარჯები სრულად ეკისრება კომპანიას და ქონების გადამცემს.

2.7 კომპანიის და ქონების გადამცემის 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 2.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება მიწის ნაკვეთზე გაუქმდება, კომპანიისა და ქონების გადამცემის მიმართვისა და სააგენტოს შესაბამისი გადაწყვეტილების 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 კომპანია და ქონების გადამცემი ვალდებულები არიან მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა დაასრულოს და სააგენტოს საცხოვრებელი ფართები, თეთრი კარკასის მდგომარეობით, ფაქტობრივ მფლობელობაში გადასცეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტისა და ნებართვის შესაბამისად, პირველად გაცემული მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ვადაში, საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და სტანდარტების დაცვით. ასევე, კომპანია და ქონების გადამცემი ვალდებულები არიან შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება უზრუნველყოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ვადებში და წესით.

3.4 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „თეთრი კარკასის მდგომარეობა“ გულისხმობს შემდეგს:

- დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი;
- ბინის 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;
- აივნის ფართი არ უნდა აღემატებოდეს სააგენტოსათვის გადაცემული ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართის 10%-ს (წინააღმდეგ შემთხვევაში აივნის დამატებითი ფართი სააგენტოს გადაეცემა უსასყიდლოდ, ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ სააგენტოსთვის გადასაცემ ფართზე დამატებით).

3.5 ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის მშენებლობა დასრულებულად მიიჩნევა, როდესაც შენობა-ნაგებობა მიაღწევს ამ ხელშეკრულების 3.4 პუნქტით გათვალისწინებულ „თეთრი კარკასის მდგომარეობას“.

3.6 კომპანია და ქონების გადამცემი ვალდებულები არიან, მოთხოვნის შემთხვევაში, სააგენტოს მიაწოდოს მშენებლობის მიმდინარეობასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ინფორმაცია წერილობით, სააგენტოს მიერ ამგვარი მოთხოვნის წარდგენიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში.

3.7 ამ ხელშეკრულების 2.2 და 3.3 პუნქტების მიზნებისთვის, „პირველად გაცემული მშენებლობის ნებართვა“ გულისხმობს შესაბამის მიწის ნაკვეთზე „სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის **2021 წლის 22 მარტის №01.01210817 და 2022 წლის 4 მარტის №01.01220635 ბრძანებების** გამოცემის შემდგომ პირველად გაცემულ ნებართვას და არ მოიცავს შემდგომში შესაძლოდ კორექტირებულ ან/და ახალ მოპოვებულ ნებართვას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

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 კომპანიისა და ქონების გადამცემის მიერ არ სრულდება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

4.1.3 კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

4.2 კომპანიისა და ქონების გადამცემის მიერ, ხელშეკრულების 2.1 და 2.2 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების ამავე პუნქტებით განსაზღვრულ ვადებში შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია, კომპანიას და ქონების გადამცემს დააკისროს პირგასამტეხლო 100 (ასი) ლარის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვალდებულების სრულად შესრულებამდე.

4.3 კომპანიისა და ქონების გადამცემის მიერ, უძრავი ქონების მშენებლობის დასრულების, ექსპლუატაციაში მიღებისა და სააგენტოსთვის შესაბამისი ფართების ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემის ამ ხელშეკრულების 3.3 პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია კომპანიას და ქონების გადამცემს დააკისროს პირგასამტეხლო სააგენტოსათვის გადასაცემი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების (მშენებლობადასრულებული და ექსპლუატაციაში მიღებული მდგომარეობით) 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება დგინდება ხელშეკრულების 4.4 პუნქტით გათვალისწინებული წესით.

4.4 ამ ხელშეკრულების 4.3. პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია კომპანიას და ქონების გადამცემს მოსთხოვოს, ხოლო კომპანია და ქონების გადამცემი ვალდებულები არიან სააგენტოს მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში, სააგენტოს წარუდგინოს სსიპ - ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან/და სააგენტოსთან წერილობით შეთანხმებული, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად აკრედიტირებული აუდიტორის/აუდიტორული კომპანიის მიერ გაცემული საექსპერტო/აუდიტორული დასკვნა უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით. ამასთან, სააგენტო უფლებამოსილია, თავად უზრუნველყოფს შესაბამისი პირების მიერ ასეთი აუდიტორული/საექსპერტო დასკვნის მომზადება.

4.5 სააგენტოს მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის ან/და კომპანიისა და ქონების გადამცემის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების არაჯეროვნად შესრულების/შეუსრულებლობის შემთხვევაში,

სააგენტო უფლებამოსილია განახორციელოს საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები და კომპანიასა და ქონების გადამცემს 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.
ქონების გადამცემი: ქ. თბილისი, მცხეთის ქუჩის გასასვლელი N13.
კომპანია: ქ. თბილისი, რეგ. ცენტრი ვაკე-საბურთალოს გ-ზა.

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

ვარლამ ცეკვავა

შპს „სითი კომფორტი“

ვარლამ ცეკვავა