**განცხადება**

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილება #5909322, განცხადების ნომერი AR1861497, მოთხოვნის შესაბამისად წარმოგიდგენთ:

1. თქვენი მოთხოვნის შესაბამისად, წარმოგიდგენთ 2019 წლის 4 ოქტომბერს, შპს იქსორი ქავთარაძესა და ამხანაგობა "აგრარული აკადემია 2005"-ს შორის გაფორმემული საინვესტიციო ხელშეკრულების, მე-3 მუხლის 3.1 პუნქტის „ზ" ქვეპუნქტისა და მე-5 მუხლის 5.2 პუნქტის შესაბამისად, ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005"-ის თანხმობას (ამხანაგობის სრული სადამფუძნებლო დოკუმენტაცია).

გაცნობებთ, რომ 2022 წლის 24 აგვისტოს, შპს „იქსორი ქავთარაძესა" და ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005"-ს შორის გაფორმდა ახალი შეთანხმება (სანოტარო მოქმედების რეგ/#221094121), რომელშიც მე-6 პუნქტის მიხედვით მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე გაუქმდა და ძალადაკარგულად გამოცხადდა ზემოთ აღნიშნული პუნქტები, ასევე ამ შეთანხმებით დასტურდება მხარეებს შორის 2019 წლის 4 ოქტომბრს გაფორმებული საინვესტიციო ხელშეკრულების ნამდვილობა და ძალაში ყოფნა. წარმოგიდგენთ სანოტარო წესით დამოწმებულ (რეგ/ #221094121).

2. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 09 ივნისის #132 განკარგულების პირველი პუქტის „ე" ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შეზღუდვებთან დაკავშირებით, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოსთან გაფორმებულ ხელშეკრულებას წარმოგიდგენთ, პირველი პუქტის „ვ" ქვეპუნქტში აღნიშნულ ვადებში, კერძოდ მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ, თუმცა არაუგვიანეს ნებართვის საფუძველზე ინდივიდუალური (განშლილი) ფართების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე.

დანართის სახით წარმოგიდგენთ:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 09 ივნისის #132 განკარგულება

2. შეთანხმებას, ამხანაგობა აგრარული აკადემია2005"-სა და შპს იქსორი ქავთარაძეს შორის გაფორმებულს 2022წლის 24 აგვისტოს(რეგ#221094121)
3. ბინათმშენებლობის ამხანაგობის „აგრარული აკადემია2005"(ს/კ20597945) დამფუძნებელ-პარტნიორთა კრების ოქმი(რეგ/#221091180) - რომლითაც განისაზღვრა ამხანაგობის თავმჯდომარის გიორგი თოიძის და თანათავმჯდომარის ბადრი ჭელიძის უფლებამოსილება.
4. ამხანაგობის დაფუძნების აქტის ახალი რედაქცია(ერთობლივი საქმიანობა ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005"ის დაფუძნების აქტის ახალი რედაქცია სანოტარო მოქმედების რეგ/#221091364).

# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

## განკარგულება № 132

"9" ივნისი 2020 წ

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, ალექსანდრე ყაზბეგის ქუჩა №34 (ს/კ: №01.14.03.040.220)- არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „იქსორი ქავთარაძეზე" -სთვის (ს/კ. 405341447) ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, ,,ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - ,,დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების'' 35-ე მუხლის, ,,ქ. თბილისში, ალექსანდრე ყაზბეგის ქუჩა №34 (ს/კ: №01.14.03.040.220) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „იქსორი ქავთარაძეზე" (ს/კ 405341447) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 22 აპრილის №20.441.575 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, შპს „იქსორი ქავთარაძეზე"-სთვის (ს/კ. 405341447) მისამართზე - ქ. თბილისი, ალექსანდრე ყაზბეგის ქუჩა №34 (ს/კ: №01.14.03.040.220) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს - (კ-2) - 8.0-ით;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე დაინტერესებულმა პირმა წარადგინოს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა ცენტრალურ გზებთან წვდომით;

გ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე მიეცეს პრეფერენცია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების იმ ნაწილების არ გამოყენებაზე, რომელიც დაკავშირებულია შენობა-ნაგებობის განთავსებასთან და ღიობის გამოჭრასთან;

დ) მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე (არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შემდეგ) დაინტერესებულმა პირმა დამატებით წარმოადგინოს შპს ,,იქსორი ქავთარაძეზე“ (ს/კ. 405341447) და ი.ბ.ა „აგრარული აკადემია 2005“-ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების დანართში მითითებულ გადასაცემ ფართებთან მიმართებაში იმ ფიზიკურ პირთა თანხმობები, რომელთაც ამ დანართის მიხედვით შეცვლილი/შემცირებული აქვთ გადასაცემი ფართების ოდენობა და დაინტერესებულ პირს არ აქვს წარმოდგნილი კომისიის წინაშე;

ე) ხელშემწყობი ღონისძიებების ფარგლებში შემუშავებული და დამტკიცებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად, სარეალიზაციო ფართების განკარგვა და უფლებრივად დატვირთვა (მათ შორის, იპოთეკა) დასაშვებია მხოლოდ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2020 წლის 11 მარტის №4 სხდომის ოქმში მითითებულ დაზარალებულთა მიმართ ვალდებულებების შესრულებისათვის საჭირო შესაბამისი სამშენებლო ფართის მშენებლობის დასრულების შემდეგ. ამასთან, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს განახორციელოს მხოლოდ იმ სარეალიზაციო (თავისუფალი) ფართების განკარგვა/უფლებრივად დატვირთვა, რომელსაც ააშენებს და მოიყვანს არანაკლებ კარკასულ მდგომარეობაში, ამ პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წესით;

ვ) ეთხოვოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს, მისამართზე - ქ. თბილისი, ალექსანდრე ყაზბეგის ქუჩა №34 (ს/კ N01.14.03.040.220) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებასთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილების მიღებისა და ამ გადაწყვეტილების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმების შემთხვევაში, მოამზადოს და დაინტერესებულ პირთან გააფორმოს ხელშეკრულება ამ პუნქტის ,,ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შეზღუდვებთან დაკავშირებით, რომელიც რეგისტრირებული უნდა იქნას საჯარო რეესტრში და ფიქსირდებოდეს შესაბამისი უძრავი ქონებების ამონაწერებში. აღნიშნული ხელშეკრულება უნდა გაფორმდეს და შეზღუდვა დარეგისტრირებულ იქნას შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე ან მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ, თუმცა არაუგვიანეს ნებართვის საფუძველზე ინდივიდუალური (განშლილი) ფართების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე, მხოლოდ იმ პირობით, რომ აღნიშნული ხელშეკრულების გაფორმება (შეზღუდვის რეგისტრაცია) განისაზღვრება შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის პირობად. ამ პუნქტის ,,ე‘‘ ქვეპუნქტით განსაზღვრული პირობების შესრულება დადასტურებულ უნდა იქნას შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით, რომელიც გაცემულ უნდა იქნას სააგენტოსა და დაინტერესებულ პირს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირ(ებ)ის მიერ;

ზ) დაინტერესებულმა პირმა - შპს „იქსორი ქავთარაძეზე“ (ს/კ. 4051431447) - სარეალიზაციო ფართობების განკარგვა მოახდინოს „ე“ ქვეპუნქტისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების მიხედვით.

2. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64) კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე გიორგი ტყემალაძე

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

96132269158422

საქართველო

სანოტარო მოქმედების დასახელება

შეთანხმება

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N22094121

რეგისტრაციის თარიღი

24.08.2022 წ

ნოტარიუსი: ზუზუ გინტური
მისამართი: ქ. თბილისი, ბიძინა კვერნაძის 13, მე-2 სართული, ბინა #2
ტელეფონი: 599512505

---

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 აქტი

## საქართველო

ორი ათას ოცდაორი წლის ოცდაოთხ აგვისტოს, მე ნოტარიუსს ნ. ბინტურს, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი ბ. კვენაძის 13. სართ.2, ბინა2 მომმართეს **შპს „იქსორი ქვთარაბეზე"-ს** (ს/კ 405341447) დირექტორმა **ვალერი ტურძელაძემ და** ინდივიდუალური ბინათმშენებლობა ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005" (ს/კ 205197945/ შემდგომში - „აგრარული აკადემია 2005") თავმჯდომარემ **გიორგი თოიძემ** და თანათავმჯდომარემ **ბადრი ჭელიძემ** მათ მოითხოვეს შეთანხმების (სახელშეკრულებო პირობების გადასინჯვისა და მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით გადაცემის/რეგისტრაციის შესახებ ) შედგენა და მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **ვალერი ტურძელაძემ** (დაბადებული: 24.06.1991 წელს, დაბადების ადგილი: საქართველო, ქობულეთი პ/ : 61001060512, მისამართი: ქ.ქობულეთი, 9 აპრილის ქუჩა #13) **გიორგი თოიძემ** (დაბადებული:17.05.1972 წელს, დაბადების ადგილი: საქართველო, თბილისი, პ/ : 01024054283, მისამართი : თბილისი დავით აღმაშენებლის ხეივ. XII კმ კორ. 7 ბ. 17) და **ბადრი ჭელიძემ** (დაბადებული:01.04.1977 წელს, დაბადების ადგილი: საქართველო, ლენტეხი, პ/ნ 55001002403, მისამართი: თბილისი ს. დიდი ლილო აკ.წერეთლის ქ.1 ბ.5) მომმართეს. მე შევამოწმე **ვალერი ტურძელაძის უფლებამოსილება, იგი უფლებამოსილია წარმოაგინოს შპს „იქსორი ქავთარაბეზე" თანახმად ამონაწერისა მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან , განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი B19069358, მომზადების თარიღი: 21/06/2019 17:21:33. მე შევამოწმე გიორგი თოიძის და ბადრი ჭელიძის უფლებამოსილება და ისინი უფლებამოსილნი არიან წარმოადგინონ „აგრარული აკადემია 2005" თანახმად 2022 წლის 24 აგვისტოს დამოწმებული ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005" ის დაფუძნების აქტისა (ახალი რედაქცია) - რ# 221091364.** მე შევამოწმე მხარეთა ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავადგინე მათი ნების გამოხატვის ნამდვილობა, რის შემდეგაც შევადგინე შემდეგი სანოტარო აქტი:

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური: 10000 ათიათასი ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა №507 (2011 წლის 29 დეკემბერი) სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ 23-ე მუხლისა, აგრეთვე დ.დ.გ. 1800 ათასრვაასი ლარი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა, ხუთი (5) ლარი (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით), თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების №507-ე მუხლის 39-ე პუნქტისა, სულ გადახდილია: 11805 თერთმეტიათას რვაას ხუთი ლარი.

ნოტარიუსი ----------ნ.გინტური

# შეთანხმება

(სახელშეკრულებო პირობების გადასინჯვისა და მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით გადაცემის / რეგისტრაციის შესახებ).

ქ. თბილისი, ოცდაოთხი აგვისტო, ორიათასოცდაორი წელი

ჩვენ ერთის მხრივ, შპს „იქსორი ქვთარაძეზე" (ს/კ 405341447 / შემდგომში - „იქსორი ქავთარაძეზე") წარმოდგენილი მისი დირექტორის ვალერი ტურძელაძის (პ/ნ 61001060512) სახით და მეორე მხრივ, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობა ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005" (ს/კ 205197945 / შემდგომში - „აგრარული აკადემია 2005") წარმოდგენილი თავმჯდომარის გიორგი თოიძის (პ/ნ.: 01024054283) და თანათავმჯდომარის ბადრი ჭელიძის (პ/ნ.: 55001002403) სახით, შევთანხმდით (შემდგომში - „შეთანხმება") შემდეგზე:

1.) ჩვენ „აგრარული აკადემია 2005"-ის 2022 წლის 24 აგვისტოს დამფუძნებელთა კრების გადაწყვეტილების (ხელმოწერები დამოწმებული 2022 წლის 24 აგვისტოს ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ რ-#221091180) შესაბამისად, ამხანაგობის სახელით, ამ შეთანხმების მოქმედების პირობით, ვალიარებთ „აგრარული აკადემია 2005"-სა და „იქსორი ქავთარაძეზე"-ს შორის 2019 წლის 04 ოქტომბერს დადებულ „ვალდებულების შესრულების პირობით მიწის ნაკვეთის შეზღუდულ საკუთრებაში გადაცემის და სანაცვლოდ ინვესტიციების განხორციელების შესახებ ხელშეკრულებას" (შემდგომში - „საინვესტიციო ხელშეკრულება") და ამ შეთანხმების მოქმედების პირობით, ვეთანხმებით და ვადასტურებთ აღნიშნული საინვესტიციო ხელშეკრულების ნამდვილობასა და ძალაში ყოფნას.

2.) შპს„იქსორი ქავთარაძეზე"-სთან მორიგების გათვალისწინებით, ამავე შეთანხმებით დეკლარირებული მიზნებისა და ამოცანების უზრუნველყოფის მიზნით, ზ/მ „აგრარული აკადემია 2005"-ის სახელით ვაცხადებთ, რომ:

2.1.) „აგრარული აკადემია 2005"-ს წინაშე არსებული კრედიტორული მოთხოვნების, ვალდებულებათა შესრულებისათვის საჭირო სხვა ფინანსური რესურსების არ არსებობის გათვალისწინებით და „იქსორი ქავთარაძეზე"-ს მიერ, ამ შეთანხმებით გამოხატული ნების საფუძველზე, განხორციელდეს მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34 (ნაკვ 40/220) ს/კ 01.14.03.040.220 ფართით 5237 კვ.მ. (შემდგომში „მიწის ნაკვეთი") „იქსორი ქავთარაძეზე"-ს საკუთრებაში გადაცემა;

2.2.) ვითვალისწინებთ, რომ ამხანაგობის კრედიტორებსა და შპს „იქსორი ქავთარაძეზე"-ს შორის არსებობს ბინების გადაცემის შესახებ გარიგებები, მიგვაჩნია რა, თავიდან უნდა იქნეს აცილებული ორმაგად დამაბრკოლებელი სახელშეკრულებო ინსტრუმენტები და ინვესტორის („იქსორი ქავთარაძეზე") საქმიანობის და ამხანაგობის წევრთა ინტერესების შესაბამისად, მშენებლობის პროცესის ოპტიმიზაციის მიზნით, ხელს ვაწერთ წინამდებარე „შეთანხმება"-ს.

გვ.: 1

ვალერი ტურძელაძე

3.) ჩვენ, „იქსორი ქავთარაძეზე" 2022 წლის 24 აგვისტოს პარტნიორთა გადაწყვეტილების (ხელმოწერები დამოწმებული 2022 წლის 24 აგვისტოს ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ რ-#221091180) შესაბამისად:

3.1.) ასევე, ვაღიარებთ „საინვესტიციო ხელშეკრულება"-ს, ვეთანხმებით მის ყველა პირობას და ვადასტურებთ მის ნამდვილობასა და ძალაში ყოფნას;

3.2.) „საინვესტიციო ხელშეკრულების" საფუძველზე (მაგრამ იმავე „საინვესტიციო ხელშეკრულებით" განსაზღვრული შეზღუდვების გარეშე) და ასევე, ამ „შეთანხმებით" გათვალისწინებული პირობებით, საკუთრებაში ვღებულობთ „მიწის ნაკვეთს" (მიწის ნაკვეთს ფართით 5237 კვ.მ, მდებარე ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34 (ნაკვ 40/220) ს/კ 01.14.03.040.220) და აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელების მიზნით ვაგრძელებთ არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებას და სხვა ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

4.) ამავე შეთანხმების პირველი და მე-2 მუხლებით, მხარეთა მიერ გაცხადებული ნებისა და დეკლარირებული პოზიციის გათვალისწინებით, ორივე მხარე ვადასტურებთ, რომ „იქსორი ქავთარაძეზე"-ს საკუთრების უფლებით, „მიწის ნაკვეთი"-ს რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს 2022 წ-ს 03 აგვისტოს მდგომარეობის აღდგენის სახით და მხოლოდ იმ პირობით, რომ საკუთრების უფლების აღდგენის პარალელურად, „საინვესტიციო ხელშეკრულება"-ში ცვლილებები დარეგისტრირდება ამავე შეთანხმებით განსაზღვრული სახით.

5.) მხარეები ვთანხმდებით, რომ:

5.1.) გაუქმდეს ამ შეთანხმების ხელმოწერამდე „საინვესტიციო ხელშეკრულების" საფუძველზე საჯარო რეესტრში, „მიწის ნაკვეთზე" N: 882019819275 განცხადების რეგისტრაციის შედეგად, 04.10.2019 წ-ს რეგისტრირებული აკრძალვა / შეზღუდვა;

5.2.) „საინვესტიციო ხელშეკრულება"-ში ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით, ამ „შეთანხმების" საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ეტაპზე, იმავდროულად უნდა დარეგისტრირდეს ვალდებულება / აკრძალვა ამავე პუნქტის საფუძველზე, რომლის თანახმადაც, „იქსორი ქავთარაძეზე"-ს ეკრძალება, უძრავი ქონების გასხვისება და / ან იპოთეკით დატვირთვა, N: 01.14.03.040.220 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ „მიწის ნაკვეთზე" „აგრარული აკადემია 2005"-ს თანხმობის გარეშე.

ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან არიდების მიზნით, მხარეები თანხმდებიან, რომ შეთანხმების მე-5 მუხლი და „5.2." პუნქტი გავლენას არ ახდენს და არ ზღუდავს ამავე შეთანხმების მე-9 მუხლით განსაზღვრულ „იქსორი ქავთარაძეზე"-ს უფლებას.

5.3.) შენობა - ნაგებობის ფართების განშლის შესახებ, კრების ოქმის რეგისტრაციის დასრულების შემდგომ, „იქსორი ქავთარაძეზე" უფლებამოსილი არის, ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მოუთითოს განაცხადის ნომერი, რომლითაც დასტურდება, რომ განშლის კრების ოქმი დარეგისტრირდა და მოითხოვოს ამავე პუნქტის „5.2." ქვეპუნქტით განსაზღვრული ვალდებულება / აკრძალვის, ცალმხრივად („აგრარული აკადემია 2005"-ის და / ან სხვა ნებისმიერი პირის თანხმობის გარეშე) გაუქმება.

5.4.) ამავე მუხლის „5.1." პუნქტით გაუქმებული აკრძალვა / შეზღუდვა, იურიდიულ ძალაში რჩება (ანუ აკრძალვა / შეზღუდვა არ უქმდება), და შესაბამისად, ამავე მუხლის „5.2." და „5.3." პუნქტი, იურიდიულ ძალას კარგავს, თუ ეს შეთანხმება:

✓ შეწყდა ვადამდე;

✓ არ დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, „მიწის ნაკვეთზე", **„იქსორი ქავთარაძეზე"**-ს საკუთრების უფლების 2022 წ-ს 03 აგვისტოს არსებული მდგომარეობის აღდგენის გზით.

6.) მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე, გაუქმდეს და იურიდიულ ძალადაკარგულად ჩაითვალოს **„საინვესტიციო ხელშეკრულების"** „2.5.", „2.12.", „3.1.(გ).", „3.1.(ზ).", „3.2.(დ).", „5.2.", „5.3.", „5.4.", „5.5.", „5.6.", „5.7.", „5.9.", „5.12.", „7.3.", „7.4.", „7.6." და „7.8." მუხლები.

7.) ამ შეთანხმების მე-6 მუხლისა და შეცვლილი გარემოებებისადმი გარიგების მისადაგების მიზნით, მხარეები ვთანხმდებით, რომ **„საინვესტიციო ხელშეკრულების"**:

7.1.) მე-3 მუხლის (მხარეთა უფლება-მოვალეობანი) „3.1." პუნქტის „დ" ქვეპუნქტი, შეიცვალოს შემდეგი რედაქციით:

„დ.) უზრუნველყოს არქიტექტურული პროექტის მომზადება (დასრულება) და მშენებლობის ნებართვის მიღება. ასევე, **„იქსორი ქავთარაძეზე"** პასუხისმგებელია, მშენებლობის სწორად წარმართვაზე, ნებისმიერ შესაძლო დარღვევაზე, ნებისმიერ სანქციასა და ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N: 34 (ნაკვ 40/220), ს/კ 01.14.03.040.220-ით რეგისტრირებული **მიწის ნაკვეთზე** ბინის მიმღები (სახელშეკრულებო ურთიერთობაში მყოფი) პირებისათვის, **ხელშეკრულების** დარღვევის გზით მიყენებულ შესაძლო ზიანზე.";

7.2.) მე-4 მუხლის (ხელშეკრულების ვადა) „4.1." პუნქტი, შეიცვალოს შემდეგი რედაქციით:

**„იქსორი ქავთარაძეზემ"** უნდა უზრუნველყოს მშენებლობის ნებართვის მიღება, წინამდებარე შეთანხმების შესაბამისად **„მიწის ნაკვეთზე"** საკუთრების უფლების **„იქსორი ქავთარაძეზე-ს** (ს/ნ 405341447) სახელზე რეგისტრაციის შემდეგ, არაუგვიანეს 2023 წლის 08 აგვისტოსა.

7.3.) მე-4 მუხლის (ხელშეკრულების ვადა) „4.2." პუნქტი, შეიცვალოს შემდეგი რედაქციით:

„4.2.) **„იქსორი ქავთარაძეზემ"** მშენებლობა უნდა განახორციელოს არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული მშენებლობის გეგმა-გრაფიკით განსაზღვრულ ვადებში, მაგრამ არაუგვიანეს მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 60 (სამოცი) თვის ვადაში, რაც გულისხმობს, რომ მშენებლობა ზემოაღნიშნულ ვადებში მიყვანილი უნდა იყოს ექსპლუატაციაში მისაღებ კონდიციამდე.";

7.4.) მე-7 ნაწილის (მუხლის / ხელშეკრულების შეწყვეტა და პასუხისმგებლობა), „7.5." პუნქტი, შეიცვალოს შემდეგი რედაქციით:

„ 7.5.) ხელშეკრულება ასევე, შეიძლება შეწყდეს, გარიგების პირობების არსებითად დარღვევის და / ან მშენებლობის დაწყებიდან 6 (ექვს) თვეზე მეტი ხნით შეჩერების შემთხვევაში, თუ დარღვევა / მშენებლობის შეჩერება, დადასტურდება ექსპერტიზის დასკვნით, ან ფაქტის კონსტანტაციის სამსახურის დასკვნით. აგრეთვე, ამავე პუნქტში („7.5."

პუნქტში) მითითებული მიზეზით, ხელშეკრულების შეწყვეტის და შესაბამისად, მოთხოვნის სასამართლოში წარდგენის უფლება აქვს, 01.14.03.040.220 ს/კ-ით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე ბინის მიმღებ (სახელშეკრულებო ურთიერთობაში მყოფ), ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში რეგისტრირებულლ პირებს. ";

7.5.) მე-7 ნაწილის (მუხლის / ხელშეკრულების შეწყვეტა და პასუხისმგებლობა), „7.7." პუნქტი, შეიცვალოს შემდეგი რედაქციით:

„ 7.7.) მომავალში ნებისმიერი სადავო საკითხზე მხარეთა შესაძლო დავას, განიხილავს მხოლოდ თბილისის საქალაქო სასამართლო და პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ აღსრულებას. ".

8.) მხარეები თანხმდებიან, რომ:

8.1.) **„აგრარული აკადემია 2005"** რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, რაც ასახულია რეესტრის ამონაწერში. შესაბამისად, შეთანხმების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე, **„იქსორი ქავთარაძეზე"**-მ უნდა უზრუნველყოს, **„აგრარული აკადემია 2005"**-ის კრედიტორებისაგან, ამავე შეთანხმების N: 1 დანართით განსაზღვრული შინაარსის (სხვა დამატებითი ტერმინის, განმარტების, ან შინაარსის ტექსტში ასახვის გარეშე) ხელწერილის / თანხმობის გამოთხოვა და მისი გადაცემა **„აგრარული აკადემია 2005"**-სათვის. ხოლო, „აგრარული აკადემია 2005", **„იქსორი ქავთარაძეზე"**-ს მიერ, ზემოაღნიშნული დოკუმენტის მოწოდებიდან 24 საათის ვადაში, უზრუნველყოფს უფლებამოსილ საჯარო დაწესებულებაში, მოწოდებული დოკუმენტის წარდგენას;

8.2.) ამ მუხლის „8.1." პუნქტის შეუსრულებლობის შემთხვევაში, **„იქსორი ქავთარაძეზე"** ვალდებულია, აუნაზღაუროს **„აგრარული აკადემია 2005"**-ს კრედიტორების მოთხოვნისაგან ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრებისათვის, ამ შეთანხმების დარღვევით მიყენებული ზიანი (ამ შეთანხმების ხელმოწერის დროისათვის, მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული კრედიტორების მოთხოვნის ჩათვლით);

8.3.) ამ მუხლის „8.1." პუნქტის შესრულების ბოლო ვადა არის, მშენებარე შენობა - ნაგებობის განშლითი გეგმის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღე.

8.4.) ამ შეთანხმების ხელმოწერიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში:

ა.) **„აგრარული აკადემია 2005"** უზრუნველყოფს იმ პირთა სიის დაზუსტებას, რომლებიდანაც **„აგრარული აკადემია 2005"** მოითხოვს, ამავე **შეთანხმების N: 1 დანართით** გათვალისწინებული სტანდარტის თანხმობის (ხელწერილის) მიღებას;

ბ.) მხარეები უზრუნველყოფენ, ამავე შეთანხმების N: 5 დანართის სახით, **„აგრარული აკადემია 2005"**-ის მიერ დაზუსტებული სიების ხელმოწერას, რომელიც ჩაითვლება ამ შეთანხმების განუყოფელ ნაწილად;

გ.) დაზუსტებულ პირთა სიაში, არ უნდა იყვნენ ისეთი პირები, რომელებიც არ არიან ასახული, ამ **შეთანხმებაში**, ან მის დანართში, ასევე, **„საინვესტიციო ხელშეკრულების"** დანართებში და / ან რომელთა ვინაობაც, ასახული არ არის **„მიწის ნაკვეთზე"** რეგისტრირებულ მოვალეთა რეესტრში და ამ შეთანხმების ხელმოწერის დროისათვის რეგისტრირებულ მონაცემებში.

9.) წინამდებარე **შეთანხმების** მე-5 მუხლისა და „5.2." პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა / ავრძალვის მიუხედავად, **„იქსორი ქავთარაძეზე"**-ს უფლება აქვს „აგრარული აკადემია 2005"-ის თანხმობის გარეშე, შეადგინოს ბინების ან/და ფართების განაწილების (განშლის) გეგმა და შესაბამისად „აგრარული აკადემია 2005"-ისაგან დამოუკიდებლად მოახდინოს ბინების ან/და ფართების განაწილების (განშლის) გეგმის საფუძველზე ბინების ან/და ფართების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

10.) ამ შეთანხმების პირობების შესრულების მიზნით, **„აგრარული აკადემია 2005"**-ის მიერ დასახელებულ პირებს, როგორც **„აგრარული აკადემია 2005"**-ის კრედიტორებს, **„საინვესტიციო ხელშეკრულების" N:1 და N: 2 დანართებით** გათვალისწინებული პირების გარდა, დამატებით, ამავე **„შეთანხმების"** საფუძველზე, **„იქსორი ქავთარაძეზე"**:

10.1.) გადასცემს უბრავ ქონებას, ჯამში 450 კვ.მ. ფართს „მიწის ნაკვეთზე" ამენებული შენობა - ნაგებობიდან, რომელთა:

ა.) მესაკუთრეებთან, 7 (შვიდი) დღის ვადაში, უნდა გაფორმდეს ამ შეთანხმების N: 2 დანართის სახით განსაზღვრული სტანდარტის, ნოტარიულად დამოწმებული ხელშეკრულება. ამავე დროს, შესაბამისი ფართის მესაკუთრისა და „იქსორი ქავთარაძეზე"-ს ორმხრივი შეთანხმების შემთხვევაში, შესაძლებელია ამავე შეთანხმების N: 2 დანართის სახით განსაზღვრული სტანდარტის, ხელშეკრულების წებისმიერი პირობის შეცვლა;

ბ.) ვინაობა განსაზღვრულია ამავე შეთანხმების N: 3 დანართით.

10.2.) ამავე შეთანხმების N: 4 დანართით განსაზღვრული ოდენობით და იმავე N: 4 დანართით განსაზღვრულ პირებს (უნაღდო ანგარიშსწორებით), შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით, „იქსორი ქავთარაძეზე" ამავე შეთანხმებაზე ხელმოწერისთანავე, ნოტარიუსის ინგა ხარძიანის დეპოზიტზე, კერძოდ კი, სს „თიბისი ბანკი"-ს N: GE86TB7107036010100033 ანგარიშზე ჩარიცხავს, ჯამში 370 000 (სამას სამოცდაათი ათასი) აშშ დოლარს, რომელიც:

ა.) **„იქსორი ქავთარაძეზეს"** სანოტარო დეპოზიტიდან უნდა დაუბრუნდეს დეპონირებული თანხა, , თუ ამ შეთანხმებით განსაზღვრული, „მიწის ნაკვეთზე" საკუთრების უფლების, „იქსორი ქავთარაძეზე" გადაცემის რეგისტრაცია არ დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში და იმავდროულად თუ **„იქსორი ქავთარაძეზე"**-ს მიერ შეწყვეტილად იქნება ცნობილი ეს **შეთანხმება**;

ბ.) „მიწის ნაკვეთზე" „იქსორი ქავთარაძეზე"-ს საკუთრების რეგისტრაციის მომენტიდან, ამავე შეთანხმების N: 4 დანართში მითითებული თითოეული პირის მოთხოვნისთანავე, სანოტარო დეპოზიტიდან უპირობოთ გადაეცემა იმავე დანართში მითითებული ოდენობით.

11.) ამავე შეთანხმების პირველი და მე-2 მუხლით დეკლარირებული განცხადებებისა და ვალდებულებების გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ:

11.1.) ორივე მხარეს აქვს უფლება, ამავე შეთანხმების „10.2." პუნქტის „ა" და / ან „ბ" ქვეპუნქტის გათვალისწინებით, მოითხოვოს ამ **შეთანხმების პირობების** ცალმხრივად შეწყვეტა (გარდა ამავე **შეთანხმების** „17.3." პუნქტით გათვალისწინებული გამონაკლისისა), თუ 2022 წლის 25 სექტემბრის ჩათვლით ვადაში, „მიწის ნაკვეთზე" არ დარეგისტრირდება **„იქსორი ქავთარაძეზე"**-ს საკუთრების უფლება;

11.2.) ამ შეთანხმების შეწყვეტილად ცნობისა / გამოცხადების და აღნიშნულის გათვალისწინებით, საჯარო რეესტრისადმი ცალმხრივი განცხადებით მიმართვის უფლება, გულისხმობს, რომ ამგვარ ცალმხრივ განცხადებაში ასახული იქნება ამავე შეთანხმების „11.1." პუნქტზე მითითებით, საკუთრების უფლების გადაცემასთან დაკავშირებული, ნებისმიერი (იმ დროისათვის) მიმდინარე რეგისტრაციის შეწყვეტის მოთხოვნა.

12.) ამ შეთანხმების N: 3 დანართი, საჯარო რეესტრს სარეგისტრაციოდ წარედგინება სავალდებულო წესით, ამ შეთანხმების რეგისტრაციის მოთხოვნისთანავე. ხოლო, ამ შეთანხმების N: 1, N: 2 და N: 4 დანართები, სავალდებულო წესით არ ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, მაგრამ ორივე მხარეს უფლება აქვს:

ა.) საჭიროებისამებრ, აღნიშნული დანართები, დამოუკიდებლად წარუდგინოს საჯარო რეესტრს, ამ შეთანხმების რეგისტრირებულ მონაცემებში, ცვლილების რეგისტრაციის სახით;

ბ.) ამ შეთანხმების N: 1, N: 2 და N: 4 დანართები, საჯარო რეესტრში წარდგენილ იქნეს, ამ შეთანხმებასთან ერთად, უფლების რეგისტრაციის ნებისმიერ ეტაპზე.

13.) ამ შეთანხმების დანართები არ ცვლის **„საინვესტიციო ხელშეკრულების" N:1 და N: 2** დანართებს და შესაბამისად, **„საინვესტიციო ხელშეკრულება"-სთან** ერთად, მისივე მოქმედების ვადით, იურიდიულ ძალას ინარჩუნებს **„საინვესტიციო ხელშეკრულების"** და ამ **„შეთანხმების"** ყველა დანართი.

14.) მხარეები, ვთანხმდებით ასევე, რომ ამ შეთანხმების ძალაში შესვლის მომენტიდან კომპანია **შპს „იქსორი ქავთარაძეზე" „საინვესტიციო ხელშეკრულებიდან"** გამომდინარე ნებისმიერი საკითხის გადაწყვეტის მიზნით, იმოქმედებს დამოუკიდებლად **„აგრარული აკადემია 2005"**-თან შეთანხმებისა და მოლაპარაკების გარეშე. იგი აგრეთვე, უფლებამოსილია:

ა.) მიიღოს ნებისმიერი სახის გადაწყვეტილება, მათ შორის **მიწის ნაკვეთის** (ს/კ 01.14.03.040.220) და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობების განკარგვის საკითხზე დამოუკიდებლად;

ბ.) **„აგრარული აკადემია 2005"**-ისგან დამოუკიდებლად, ხელი მოაწეროს ნებისმიერ დოკუმენტს და ასევე, მიიღოს ნებისმიერი სახის გადაწყვეტილება, რომელიც არ ეწინააღმდეგება ამ **შეთანხმებას** და / ან **„საინვესტიციო ხელშეკრულება"**-ს.

15.) ამასთან, ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით, **„აგრარული აკადემია 2005"** ადასტურებს, რომ:

15.1.) მისთვის ცნობილია იმ გარემოების შესახებ, რომ **„იქსორი ქავთარაძეზე"** და ამხანაგობა „ყაზბეგი 2005-34" (ს/ნ 205210751) შორის სასამართლო დავის ფარგლებში, მხარეთა შორის მიღწეულ იქნა მორიგება, რომლის პირობები დამტკიცდა სასამართლოს 2022 წლის 27 ივლისის განჩინებით (საქმის N2/13911-17 / შემდგომში „განჩინება"). სასამართლოს მიერ „განჩინებით" დამტკიცებული მორიგების პირობებიდან გამომდინარე, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ „იქსორი ქავთარაძეზე" მორიგების აქტის სასამართლოს მიერ დამტკიცებიდან 2 (ორი) კვირის ვადაში უზრუნველყოფდა

მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N: 01.14.03.040.220) საჯარო და კერძო სერვიტუტის უფლებებით დატვირთვას, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართიდან 1439 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი დაიტვირთებოდა საჯარო სერვიტუტის უფლებით და საჯარო სერვიტუტის უფლებით დატვირთული 1439 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთიდან, 112 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთზე გავრცელდებოდა კერძო სერვიტუტის უფლება ამხანაგობა „ყაზბეგი 2005-34" კუთვნილი N01.14.03.040.215 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ;

15.2.) **„აგრარული აკადემია 2005"** გამოხატავს თანხმობას, რომ განხორციელდეს N: 01.14.03.040.220 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული **„მიწის ნაკვეთი"**-ს საჯარო და კერძო სერვიტუტის უფლებებით დატვირთვა სასამართლოს **„განჩინებით"** დამტკიცებული მორიგების პირობების შესაბამისად.

15.3.) მისთვის ცნობილია, მიწის ნაკვეთის სერვიტუტის უფლებით დატვირთვა აუცილებელია ზემოაღნიშნულ **„მიწის ნაკვეთზე"** არქიტექტურული პროექტის შესათანხმებლად და მშენებლობის ნებართვის გასაცემად;

15.4.) იგი თანახმაა, რომ N: 01.14.03.040.220 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 837 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე გაუქმდეს, ამ შეთანხმების ხელმოწერამდე უკვე რეგისტრირებული სერვიტუტის უფლება.

16.) წინამდებარე **შეთანხმების** გაფორმებისა და **საჯარო რეესტრში** რეგისტრაციის შემდეგ **„იქსორი ქავთარაძეზე"**-ს არ გააჩნია არანაირი სხვა ვალდებულება ან პასუხისმგებლობა **„აგრარული აკადემია 2005"**-ის ან / და **„აგრარული აკადემია 2005"**-ის რომელიმე კრედიტორის წინაშე, გარდა წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებებისა, რომლებიც წინამდებარე შეთანხმების საჯარო რეესტრში შესაბამისი პირობებით რეგისტრაციის შემდეგ, ამ **„შეთანხმებით"** გათვალისწინებული პირობების დადგომის მომენტიდან ითვლება სრულად შესრულებულად. შესაბამისად, **„იქსორი ქავთარაძეზე"** პასუხს არ აგებს „აგრარული აკადემია 2005"-ის სხვა კრედიტორების ან/და **მესამე პირების** წინაშე, რომლებიც გათვალისწინებული არ არის წინამდებარე **შეთანხმებით**. შესაბამისად, **„იქსორი ქავთარაძეზე"** პასუხს არ აგებს **„აგრარული აკადემია 2005"**-ის მიმართ რაიმე პრეტენზიის, ან მოთხოვნის მქონე ასეთი მესამე პირ(ებ)ის წინაშე, რომელთა შესახებაც არაფერია გათვალისწინებული წინამდებარე შეთანხმებით, ან/და რომლებმაც თავიანთი პრეტენზიები, ან/და მოთხოვნები წამოაყენეს **„აგრარული აკადემია 2005"**-ის, ან / და **„იქსორი ქავთარაძეზე"**-ს მიმართ წინამდებარე შეთანხმების გაფორმებამდე, ან მისი გაფორმების შემდეგ.

17.) მხარეები, ამ შეთანხმების სხვადასხვა მუხლში / პუნქტში თანხმდებიან ამ **შეთანხმების** შეწყვეტის პირობებზე, რაშიც იგულისხმება, რომ:

17.1.) ეს შეთანხმების პირობები (გარდა ამავე მუხლის „17.3." პუნქტით გათვალისწინებული გამონაკლისისა) შეწყვეტილად ითვლება ნებისმიერი მხარის ცალმხრივი მოთხოვნის საფუძველზე, თუ ამავე **შეთანხმების** პირობების გათვალისწინებით, **„მიწის ნაკვეთზე"** (ამავე შეთანხმების ვადაში) არ დარეგისტრირდა **„იქსორი ქავთარაძეზე"**-ს საკუთრების უფლება და ასეთ შემთხვევაში, ნებისმიერ მხარეს ცალმხრივად (მეორე მხარის დამატებითი თანხმობის გარეშე), უფლება აქვს მოითხოვოს:

ა.) „მიწის ნაკვეთზე" **„აგრარული აკადემია 2005"**-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია;

ზ.) ამ შეთანხმების მე-19 მუხლის გარდა, ყველა სხვა მუხლის / პუნქტის დებულებების ძალადაკარგულად ცნობა / გამოცხადება;

ზ.) „საინვესტიციო ხელშეკრულების“ ყველა იმ პირობის აღდგენა, რაც შეცვლილი იყო ამ შეთანხმებით;

დ.) ნოტარიუსის დეპოზიტზე არსებული თანხის, დეპონირების მხარისათვის უკან დაბრუნება.

17.2.) მხარეები ვერ მოითხოვენ ამ შეთანხმების შეწყვეტის შედეგად, მიღებული შესაძლო ზიანის ანაზღაურებას;

17.3.) ამ შეთანხმების შეწყვეტით, არ წყდება და შესაბამისად, იურიდიულ ძალას ინარჩუნებს, ამავე შეთანხმების მე-11, მე-17, მე-18 და მე-19 მუხლები / პუნქტები.

18.) მხარეები ვთანხმდებით, წინამდებარე შეთანხმების ყველა პუნქტი:

18.1.) ძალაში შედის მხარეთა ხელმოწერებისა და ამ შეთანხმების სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე და მოქმედებს, ამავე შეთანხმების „17.3.“ პუნქტში ჩამოთვლილ მუხლების გარდა, სხვა ნებისმიერი მუხლის / პუნქტის მოქმედების შეწყვეტამდე, ან ორმხრივად, ამ შეთანხმების სხვაგვარად გაუქმებამდე, ან ამ „შეთანხმების“ ყველა პუნქტის შესრულების შემთხვევაში, იურიდიულ ძალას ინარჩუნებს „საინვესტიციო ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადით;

18.2.) ყველა პირობა სავალდებულოა შესასრულებლად, როგორც თავად მხარეებისთვის, ასევე მათი უფლებამონაცვლეებისთვისაც (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და ასევე, ყველა დათქმას აქვს შეუქცევადი ხასიათი;

19.) „საინვესტიციო ხელშეკრულების“ და ამ „შეთანხმება“-ს შორის, ნებისმიერი ნორმის კოლიზიის შემთხვევაში უპირატესი იურიდიული ძალა ენიჭება ამ „შეთანხმების“ შესაბამის ნორმას (შინაარსს). ასევე, მხარეთა შორის, სხვადასხვა დროს დადებული გარიგების შემთხვევაში, მოქმედებს ცვლილების დამდგენი, ბოლოს ხელმოწერილი დოკუმენტის შესაბამისი ნორმა (შინაარსი).

20.) მხარეები ვთანხმდებით, რომ:

ა.) ეს „შეთანხმება“ წარმოადგენს „საინვესტიციო ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს.

ზ.) ამავე შეთანხმების მე-17 მუხლის ამოქმედების შემთხვევაში, ამ შეთანხმების მე-17 მუხლის „17.3.“ პუნქტით გათვალისწინებული დებულებები, იურიდიულ ძალას ინარჩუნებს ამავე შეთანხმებაზე ხელმოწერის მომენტიდან, უვადოდ.

მხარეთა განცხადებით ამ შეთანხმების ღირებულება შეადგენს 50 000 0000 (ორმოცდაათი მილიონი) ლარი.

ეს შეთანხმება შედგენილია ხუთი თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად საიდანაც ერთი ინახება ნუნუ გინტურის არქივში. ხოლო, დანარჩენი გადაეცემათ მხარეებს.

წინამდებარე შეთანხმება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

მხარეთა ხელმოწერები:

თანხმების იმ ეგზემპლიარს რომელიც ინახება სანოტარო ბიუროს არქივში თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები :

1. დანართი - #1 (თანხმობის სტანდარტი )
2. დანართი -#2 (ხელშეკრულების სტანდარტი)
3. დანართი-#3 დანართი - #4
4. საინვესტიციო ხელშეკრულება
5. საინვესტიციო ხელშეკრულების დანართი #1
6. საინვესტიციო ხელშეკრულების დანართი #2
7. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.
8. სასამართლოს განჩინება 27.07.2022 წლის საქმე #2/13911-17
9. ბ/მ ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005"-ის დამფუძნებელთა 2022 წლის 24 აგვისტოს კრების ოქმი დამოწმებული ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ რ-# 221091180
10. შპს „იქსორი ქავთარაძეზე" ს/კ 405341447 დამფუძნებელი-პარტნიორის გადაწყვეტილება
11. შპს „იქსორი ქავთარაძეზე" ს/კ 405341447 ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან
12. ფულადი სახსრების დეპოზიტში მიღების ოქმი დამოწმებული ნოტარიუს ინგა ხარძიანის მიერ 24.08.2022 წელს რ-#221094162.

დანართი N:1

# ხელწერილი / თანხმობა

მე, (სახელი, გვარი, პირადი ნომერი), როგორც ინდივიდუალური ბინათმშენებლობა ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005" (ს/კ 205197945 / შემდგომში - „ამხანაგობა") ყოფილი კრედიტორი, საკუთარი ხელმოწერით (ნებაყოფლობით) ვადასტურებ შემდეგს:

1.) (მივუთითოთ თარიღი), ჩემსა და შპს „იქსორი ქავთარაძეზე"-ს (ს/ნ.: 405341447 / შემდეგში - „ინვესტორი") ხელმოწერილ იქნა ხელშეკრულება, რომლითაც „ინვესტორმა" იკისრა პასუხისმგებლობა, რომ „ამხანაგობის" ნაცვლად, თავად („ინვესტორმა") დააკმაყოფილოს ჩემი კრედიტორული მოთხოვნა, რაზედაც მე საწინააღმდეგო არაფერი არ მაქვს;

2.) მე თანახმა ვარ, „ამხანაგობის" კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: 01.14.03.040.220 (ფართით: 5237 კვ.მ.), „ამხანაგობისაგან" საკუთრებაში გადაეცეს „ინვესტორს" და ჩემსა და „ინვესტორს" შორის ხელმოწერილი ხელშეკრულება იყოს, ჩემთვის საკუთრებაში (მომავალში) გადმოსაცემ ბინასთან მიმართებით სამართალ ურთიერთობაში, ძირითადი მარეგულირებელი დოკუმენტი;

3.) ვადასტურებ, რომ თუ „ინვესტორი", მისადმი მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის (საკუთრების უფლების რეგისტრაციიდან), შემდგომი 2 (ორი) წლის ვადაში, მმენებარე შენობა - ნაგებობის განმლილთი გეგმით, მე საკუთრებაში გადმომიფორმებს - - კვ.მ. ბინას (ფართს), „ამხანაგობას" ჩემს წინაშე შეწყვეტილი ექნება ყოველგვარი პასუხისმგებლობა;

4.) ამავე ხელწერილის (თანხმობის) მე-3 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, უპირობოდ ვადასტურებ, რომ:

- ✓ მე, „ამხანაგობის" წინაშე, მომავალში არ მექნება არანაირი პრეტენზია;
- ✓ შესაბამისად, მე არც მომავალში არ მექნება სამართლებრივი დავა „ამხანაგობის" წინააღმდეგ;
- ✓ არ მაქვს მიმდინარე სასარჩელო დავა „ამხანაგობის" წინააღმდეგ;
- ✓ უკვე გამოთხოვილი მაქვს ნებისმიერი დოკუმენტი (მ.შ.: კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილება, სააღსრულებო ფურცელი, ან სხვა მოთხოვნა), რაც შესაძლოა ადასტურებდეს, რაიმე სახის მოთხოვნას „ამხანაგობის" წინააღმდეგ.

5.) ზემოაღნიშნული თანხმობით (ხელწერილით) ვადასტურებ, რომ ჩემს მიერ, ამავე თანხმობის ტექსტში ასახული ყველა პირობა, ჩემს მიერ დადასტურებული აღიარება, არის შეუქცევადი და გამოუხმობადი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულს ვადასტურებ პირადად, ნებისმიერი პირის ზეგავლენის გარეშე, ვათვითცნობიერებ ჩემი ამ ხელწერილის (თანხმობის) შესაძლო სამართლებრივ შედეგს და ნებაყოფლობით ვაწერ მას ხელს:

(სახელი, გვარი, პირადი ნომერი) / (ხელმოწერა)

დანართი N: 2

# ხელშეკრულება

/უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ/.

თბილისი, „---" „-----", 2022 წ.

ერთის მხრივ შპს „იქსორი ქავთარაძეზე" (საიდ/კოდი: 405341447 / შემდგომში ინვესტორი / **„ინვესტორი"**) წარმოდგენილი მისი დირექტორი ვალერი ტურძულაძე, და მეორეს მხრივ, ფიზიკური პირი სახელი გვარი (პირადი № ----------) (შემდგომში - „ფართის მიმღები"), ერთობლიობაში წოდებულნი როგორც "მხარეები", წინამდებარე ხელშეკრულებაზე (შემდგომში - „ხელშეკრულება") ხელის მოწერით ვთანხმდებით შემდეგზე:

**პრეამბულა:**

ქ. თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზ №34-ში მდებარე მიწაზე ათწლეულზე მეტია შეჩერებულია მშენებლობა, სადაც ინვსტორი ახორციელებს სამშენებლო პროექტს. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება იდება, იმ ურთიერთობის გათვალისწინებით, რაც ფართის მიმღებს გააჩნდა ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. №34-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (ს/კ: 01.14.03.040.220 / შემდეგში - **„მიწის ნაკვეთი"**), სადაც ფართის მიმღების მხრიდან სხვა სუბიექტის მიმართ ხორციელდებოდა ფართების მშენებლობისა და მისთვის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით თანხის შეტანა და ეს დღემდე ვერ განხორციელდა.

ვინაიდანაც ინდივიდუალური ბინათმშენებლობა ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005"-სა (ს/კ 205197945 / შემდგომში - **„აგრარული აკადემია 2005"**) და შპს „იქსორი ქავთარაძეზე" (ს/კ 405341447 / შემდგომში - **„იქსორი ქავთარაძეზე"**) შორის არსებული ხელშეკრულების (შემდგომში - **„საინვესტიციო ხელშეკრულება"**) საფუძველზე, **„იქსორი ქავთარაძეზე"**-მ იკისრა, იმავე **„საინვესტიციო ხელშეკრულებით"** გათვალისწინებული კრედიტორების წინაშე, **„აგრარული აკადემია 2005"**-ის ნაცვლად, ვალდებულებების შესრულება, **„ფართის მიმღებმა"**, ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრებაში უნდა მიიღოს - - - კვ.მ. ბინის ფართი (შემდეგში - „ბინა").

„ფართის მიმღები" აცხადებს, რომ სხვა მოთხოვნის უფლება ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ ფართთან დაკავშირებით არ აქვთ და არც სხვა კონტრაქტი არ არსებობს, რომელზეც მას, ან მის წარმომადგენელს ხელი აქვთ მოწერილი მოცემულ უძრავ ქონებასთან მიმართებით.

**ამ შეთანხმებაზე ხელმოწერით, „იქსორი ქავთარაძეზე"** ასრულებს **„საინვესტიციო ხელშეკრულებით"** ნაკისრ მოვალეობებს, ხოლო, **„ფართის მიმღები"** მიიღებს, ამავე ხელშეკრულებით იდენტიფიცირებულ ქონებას, სახელშეკრულებო პირობების შესაბამისად.

წინამდებარე ხელშეკრულება მისი მხარეთა მიერ ხელმოწერისთანავე აუქმებს მხარეთა შორის მანამდე არსებულ ყველა სახის ხელშეკრულებასა და შეთანხმებას (აგრეთვე ყველა სხვა წერილობით დოკუმენტს, ასეთების არსებობის შემთხვევაში).

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი.

1.) წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს, ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დადგომისას ქ.თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. №34 - დაზუსტებული ფართობით 5237კვ.მ. ს/კ 01.14.03.40.220 მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ მრავალსართულიან სახლში, გამყიდველის მომავალ საკუთრებაში არსებულ ფართზე, მყიდველთან, **უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ**, ძირითადი ხელშეკრულების დადება.

2.) წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დროისათვის დაწყებულია იმ შენობა-ნაგებობის საპროექტო სამუშაოები, რომლის ნაწილიც უნდა იყოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების საგანი.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგანი.

1.) წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, **„ფართის მიმღებს"** უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცემა **„ბინა", „მიწის ნაკვეთზე"** მშენებარე შენობა - ნაგებობის განშლის გეგმის, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ეტაპზე, ან **„ფართის მიმღებს"** უფლება აქვს, მოითხოვოს და მიიღოს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომპენსაციის თანხა.

2.) მხარეთა შეთანხმებით „ფართის მიმღები"-სათვის მომავალ საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების მახასიათებლებია: ქ. თბილისი, ასაშენებელი მრავალსართულიანი სახლის: ბლოკი "ც", სართული 28, ნიშნული 92.40, ბინა № 317. საერთო ფართით 55.8 კვ.მ. **(რაც ამ ხელშეკრულებაში მოიხსენიება, როგორც „ბინა");**

3.) დასაშვებია „ფართის მიმღები"-სათვის გასაცემმა ფართმა განიცადოს ცდომილება 3 კვ.მ-ის ოდენობით (თითოეულ ბინაზე ინდივიდუალურად). ამასთანავე „ფართის მიმღები"-სათვის გასაცემი ფართის ოდენობა დაანგარიშდება ბინის შემომსაზღვრელი კედლების შუა წერტილიდან, შიდა ზომების საფუძველზე ხსენებული ფართის ზევით ცდომილება უნდა ანაზღაურდეს მხარეთა მიერ, ამავე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის პირველი ნაწილით, 1 კვ.მ-ის ღირებულების სახით, მხარეთა შორის შეთანხმებული ოდენობის პროპორციულად.

4.) წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონების (საცხოვრებელი კორპუსის) სამშენებლო სამუშაოების დასრულება მოხდება აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მშენებლობის ნებართვის და სამშენებლო სამუშაოების დაწყებიდან / განახლებიდან 4 (ოთხი) წლის ვადაში, **მაგრამ არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 60 (სამოცი) თვის ვადისა.**

5.) **„ინვესტორს"** ეკრძალება **„ბინის"** მე-3 პირების სასარგებლოდ განკარგვა და / ან მისი დატვირთვა იპოთეკით, ან სხვა ვალდებულებით.

მუხლი 3. გარიგების ფასი.

1.) „ბინის" საბაზრო ფასი, ყოველ 1 კვ.მ-ზე გაანგარიშებით, განსაზღვრულია 800 (რვაასი) აშშ დოლარის (ექვივალენტით ლარებში) ოდენობით, მაგრამ აღნიშნულ საფასურს არ იხდის **„ფართის მიმღები"** და შესაბამისად, „ბინა". ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ დროში და პირობებით, გადაეცემა **„ფართის მიმღებს"**, მხოლოდ უსასყიდლოდ, თუ მან ამავე მუხლის შესაბამისად, არ მოითხოვა კომპენსაციის მიღება.

2.) **„ფართის მიმღები“** უფლებამოსილია, შენობა - ნაგებობის განშლის გეგმის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ, ინფორმაციის მიღების დროს მოითხოვოს, „ბინის“ ნაცვლად, კომპესაციის მიღება, რომლის ოდენობაც გამოითვლება ასეთი მოთხოვნის **„ინვესტორი“**-სადმი წარდგენის დროისათვის, „ბინის“ საბაზრო ფასის შესაბამისად, რაც არ უნდა იყოს, ყოველ 1 (ერთ) კვ.მ-ზე გაანგარიშებით 800 (რვაას) აშშ დოლარზე (ექვივალენტით ლარებში) ნაკლები.

3.) **„ფართის მიმღები“**-ს მხრივ, ამ მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული მოთხოვნის **„ინვესტორი“**-სადმი წარდგენის შემთხვევაში:

3.1.) **„ინვესტორი“** ვალდებულია, **„ფართის მიმღებთან“ გააფორმოს ახალი ხელშეკრულება, რომლითაც უზრუნველყოფილი იქნება** „ბინის“ მიღების სანაცვლოდ, ამავე მუხლით განსაზღვრული, ფულადი კომპესაციის გადაცემა (შემდეგში - **„კომპესაციის ხელშეკრულება“**) **„ფართის მიმღები“**-სათვის;

3.2.) კომპესაციის მიღების მაქსიმალური ვადა, არ უნდა აღემატებოდეს 2025 წლის 01 სექტემბერს;

3.3.) **„კომპესაციის ხელშეკრულების“** პირობები, არცერთი მხარისათვის, არ უნდა იყოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილ პირობებზე უფრო მძიმე და უნდა გამომდინარეობდეს მხოლოდ ამ ხელშეკრულების შინაარსიდან.

4.) აშშ დოლარში დადგენილი ფასის ეროვნულ ვალუტაში გამოთვლისას, მხედველობაში მიიღება, შესაბამისი ფულადი ვალდებულების შესრულების დროისათვის, საქართველოში არსებული სებ კურსი.

5.) ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულების არ შესრულება, კრედიტორი მხარის სასარგებლოდ, იწვევს ვალდებული მხარის დაჯარიმებას, ვადაგადაცილებულ ყოველ 1 დღეზე გაანგარიშებით, გადაუხდელი თანხის 0,2 %-ის ოდენობით.

**მუხლი 4. მხარეთა უფლება - მოვალეობები.**

1.) ინვესტორი ვალდებულია ფართის მიმღებს გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნასყიდობის საგანი.

2.) „ფართის მიმღები“ ვალდებულია, საჭიროების შემთხვევაში, **„ინვესტორი“**-ს სასარგებლოდ გასცეს ცვლილა ტიპის თანხმობა (პროექტის, ფასადების, წითელი ხაზების კორექტირება / ცვლილება, ან სხვა ტიპის თანხმობები), რაც უშუალოდ მის ქონებრივ ინტერესებს არ ეხებიან.

3.) ინვესტორი უფლებამოსილია, ცალმხრივად განახორციელოს ნებისმიერი მოქმედება თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ "თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში", ურბანული დაგეგმარების სამსახურში, ასევე, მათ უფლებამონაცვლე უწყებაში, უფლებამოსილია შეათანხმოს განაშენიანების რეგულირების გეგმა, საჭიროების შემთხვევაში მოახდინოს მისი კორექტირება, შეათანხმოს არქიტექთურული პროექტი და აიღოს მშენებლობის ნებართვა, საჭიროების შემთხვევაში მოახდინოს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის კორექტირება, იყოს პროექტის დამკვეთი მშენებლობის მწარმოებელი პირი, მოახდინოს მშენებარე ფართებისათვის ნუმერაციის მინიჭება და მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია „განსაზღვროს / შეცვალის ნიშნული, სართული, ფართი, ბინის / საცხოვრებელი / კომერციული / საოფისე ფართის, ავტოფარეხების სარდაფების, სხვენის, ტერასების და ნებისმიერი სხვა ფართის ნუმერაცია და მონაცემები, მათ შორის ნიშნულები და სხვა პარამეტრები, კორექტირების შედეგად

მუხლი 5. დასკვნითი და გარდამავალი დებულებები.

1.) წებისმიერ სადაო საკითხს, კანონმდებლობის შესაბამისად, განიხილავს მხოლოდ თბილისის საქალაქო სასამართლო და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, უპირობოდ ექვემდებარება დაუყოვნებლივ აღსრულებას.

2.) ნებისმიერი სახის შეტყობინება მხარეებს შეიძლება მიეწოდოს კურიერული გზავნილით, ან დაზღვეული წერილით. აგრეთვე, ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა წესით / ფორმით (მათ შორის ინვესტორის მიერ მყიდველისათვის მოკლე ტექსტური შეტყობინების - sms-ის გაგზავნით):

ა) შეტყობინება მხარეებისათვის (კურიერული გზავნილით, ან დაზღვეული წერილით) მიწოდებულად ითვლება ქვემოთ მოცემულ მისამართებზე გაგზავნისა და ჩაბარების შემთხვევაში (აგრეთვე, თუ ფართის მიმღებს ზედიზედ ორჯერ არ ჩაბარდება შეტყობინება, ან მყიდველი უარს აცხადებს შეტყობინების ჩაბარებაზე. შეტყობინება ითვლება ჩაბარებულად):

– „გამყიდველის" შემთხვევაში, შემდეგ მისამართზე:
საქართველო, ქ. თბილისი, შარტავას ქ. №29;

– „მყიდველის" შემთხვევაში შემდეგ მისამართზე:
საქართველო,

ბ) ინვესტორის მიერ ფართის მიმღებისათვის მოკლე ტექსტური შეტყობინების - სმს-ის გაგზავნით შეტყობინება მიწოდებულად/ჩაბარებულად ითვლება ქვემოთ მოცემულ ტელეფონის ნომერზე გაგზავნის შემთხვევაში:

ტელ:

3.) დაზღვეული ფოსტით და გაგზავნილ და ელექტრონულად მიწოდებულ კორესპონდენციას აქვს თანაბარი იურიდიული ძალა.

4.) ხელშეკრულება ძალაშია, საჯარო რეესტრის მიერ, „მიწის ნაკვეთზე" „ინვესტორი"-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან, ყველა სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებამდე.

5.) ხელშეკრულებას აქვს იურიდიული ძალა, მისი ამოქმედების მომენტიდან. ხოლო, ვალდებულებათა დარღვევა, წარმოშობს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ, იურიდიულ შედეგს.

ჩვენ ერთის მხრივ, შპს „იქსორი ქვთარაძეზე" (ს/კ 405341447 / შემდგომში - **„იქსორი ქვთარაძეზე"**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ვალერი ტურძელაძის** (პ/ნ 61001060512) სახით და ორე მხრივ, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობა ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005" (ს/კ 205197945 / შემდგომში - **„აგრარული აკადემია 2005"**) წარმოდგენილი თავმჯდომარის გიორგი თოიძის (პ/ნ.: 01024054283) და თანათავმჯდომარის ბადრი ჭელიძეს (პ/ნ.: 55001002403) სახით, შევთანხმდით, სახელშეკრულებო პირობების გადასინჯვისა და მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით გადაცემის / რეგისტრაციის შესახებ, 24.08.2022 წ-ს შეთანხმების (შემდეგში - **„შეთანხმება"**):

1.) დანართი N: 3 -ით განსაზღვრულ:

1.1.) **„იქსორი ქვთარაძეზე"**-ს მიერ, **„შეთანხმების"** შესაბამისად, 450 კვ.მ-ის მოცულობის საცხოვრებელი ფართი, **„შეთანხმებით"** დადგენილი წესითა და ფორმით, უნდა გადაეცეს შემდეგ პირებს, ქვემოთ ჩამოთვლილი მოცულობით:

ა.) რამაზი ბაგაშვილი (პ/N: 01027004810) – 100 კვ.მ.;

ბ.) ზაზა ჭითანავა (პ/N: 58 001 007 835) – 170 კვ.მ.;

გ.) დათა კიკალიშვილი (პ/N: 58001008779) – 180 კვ.მ.

1.2.) პირებს, უნდა გადაეცეს, შენობა - ნაგებობის განშლითი გეგმის მომზადების დროისათვის, არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი პროექტის შესაბამისად. განშლის კრების ოქმში მითითებული ფართის დამატების ან დაკლების შემთხვევაში, მხარეთა შორის ანაზრაურდება 1 კვ.მ-თვის განისაზღვრება 800 (რვაასი) აშშ დოლარის ოდენობით, ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად. აღნიშნულს, ასევე დაარეგულირებს მხარეთა შორის გასაფორმებელი ფართის გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება.

2.) დანართი N: 4 -ით განსაზღვრული, **„იქსორი ქვთარაძეზე"**-ს მიერ, **„შეთანხმების"** შესაბამისად, ფულადი სახით, ნოტარიუსის დეპოზიტზე განთავსებული სახსრებიდან, ჯამში 370 000 აშშ დოლარი, დადგენილი წესითა და შეთანხმებული პირობების არსებობისას, უნდა გადაეცეს შემდეგ პირებს, ქვემოთ ჩამოთვლილი მოცულობით:

ა.) ზვიადი ვაშაყმაძე (პ/N: 33 60 108 28 69) – 150 000 (ას ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარი;

ბ.) ანა კიკვაძე (პ/N: 33 001 000 951) – 127 500 (ას ოცდაშვიდი ათას ხუთასი) აშშ დოლარი;

გ.) ზაზა ჩალაძე (პ/N: 65002002316) – 92 500 (ოთხმოცდათორმეტი ათას ხუთასი) აშშ დოლარი.

**„შეთანხმების"** N: 3 და N: 4 დანართით განსაზღვრული პირების სასარგებლოდ, „იქსორ ქვთარაძეზე"-ს მიერ, დაკმაყოფილების ვალდებულებას, „შეთანხმებით" დადგენილი წესითა და პირობებით, აგრეთვე, N: 3 და N: 4 დანართების „შეთანხმების" განუყოფელ ნაწილად არსებობას ვადასტურებთ, ქვევით ხელმომწერი, უფლებამოსილი პირები:

1.) **„იქსორი ქვთარაძეზე"**-ს (ს/კ 405341447) დირექტორი,
ვალერი ტურძელაძის (პ/N: 61001060512): ----------

2.) **ბ/მ. ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005"**-ის (ს/კ 205197945):

2.1.) **თავმჯდომარე** გიორგი თოიძე (პ/N: 01024054283): ----------

2.2.) **თანათავმჯდომარე** ბადრი ჭელიძე (პ/N: 55001002403): ----------



სანოტარო მოქმედების იდენტიფიკაციული ნომერი

41742395016422

# საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

## ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა `აგრარული აკადემია 2005''-ის დაფუძნების აქტის ახალი რედაქცია

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

**N221091364**

რეგისტრაციის თარიღი

**24.08.2022 წ**

ნოტარიუსი: ნუნუ გინტური
მისამართი: ქ. თბილისი, ბიძინა კვერნაძის 13, მე-2 სართული, ბიწა #2
ტელეფონი: 599512505

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 აქტი

## ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა

## „აგრარული აკადემია 2005“-ის წესდება

## 2022 წლის 24 აგვისტო

(ახალი რედაქცია)

## საქართველო

ორი ათას ოცდაორი წლის ოცდაოთხ აგვისტოს, მე ნოტარიუსს ნ. ბინტურს, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი ზ. კვენაძის 13. სართ.2, ბინა2 მომმართეს ქ/ბატონებმა **გიორგი თოიძემ, ბადრი ჭელიძემ, ვასილ თეთრაძემ, კონსტანტინე სარაჯიშვილმა**. მათ მოითხოვეს ამხანაგობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულების **ახალი რედაქციის** შედგენა და მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **გიორგი თოიძემ** (დაბადებული:17.05.1972 წელს, დაბადების ადგილი: საქართველო, თბილისი, პ/ : 01024054283, მისამართი : თბილისი დავით აღმაშენებლის ხეივ. XII კმ კორ. 7 ბ. 17), **ბადრი ჭელიძემ** (დაბადებული:01.04.1977 წელს, დაბადების ადგილი: საქართველო, ლენტეხი, პ/ნ 55001002403, მისამართი: თბილისი ს. დიდი ლილო აკ.წერეთლის ქ.1 ბ.5) **ვასილ თეთრაძემ** (დაბ: 14.05.1943 წელს, მცხ: თბილისი, მირზაანის ქ. #10 პირადი №01020007971, გაც: 01.09.1999 წელს), **კონსტანტინე სარაჯიშვილმა** (დაბ: 14.07.1937 წელს, მცხ: თბილისი, წყნეთის ტუჩა კორპ. 1 ბინა 12 პირადი №01017003812, გაც: 12.04.2019 წელს) მომმართეს. მე შეეამოწმე მხარეთა ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავადგინე მათი ნების გამოხატვის ნამდვილობა, რის შემდეგაც შევადგინე შემდეგი სანოტარო აქტი:

### მუხლი 1. სახელწოდება, ტერმინთა განმარტება.

1.1.) ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობა არის ბინათმმშენებლობის ამხანაგობა რომლის მისამართია ქ თბილისი: დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-13 კმ.

1.2.) სანოტარო აქტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა.) ამხანაგობის მესაკუთრე **წევრი** – პირი, რომლიც ამ წესდებით განსაზღვრულია დამფუძნებელი წევრის სტატუსით, დამფუძნებელთა კრების წევრად;

ბ.) ამხანაგობის **წევრი** – პირი, რომელმაც შენატანი განახორციელა მომსახურეობის გაწევით და / ან სხვა პირი, რომელიც გაწევრიანდება ამხანაგობაში საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართის აშენების / მიღების მიზნით.

დ.) **შენატანი** – უძრავი ქონება, ფულადი შენატანი და მომსახურეობის გაწევა.

ე.) ამხანაგობის დამფუძნებელთა კრება – ამხანაგობის მმართველობითი ორგანო. გადაწყვეტილების მიღების უფლებით.

ვასილ თეთრაძე
გიორგი თოიძე
ბადრი ჭელიძე
კონსტანტინე სარაჯიშვილი

მუხლი 2. ამხანაგობის სახეობა და მიზანი

1) ამხანაგობის საქმიანობის სახეობა და მიზანია წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესითა და ვადებში, საკუთარი საბინაო პირობების გაუმჯობესების (არასამეწარმეო) მიზნით, ერთობლივად იმოქმედონ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (სახლების) ასაშენებლად (შემდგომში – „საცხოვრებელი სახლი")

2) საცხოვრებელი სახლის (სახლების) სართულების რაოდენობა, სახლში ბინების რაოდენობა, თითოეული ბინის ფართი და სხვა მახასიათებლები დადგინდება საამშენებლო დოკუმენტაციით, რომელიც თავის მხრივ, წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის შექმნილ, იურიდიული მნიშვნელობის დოკუმენტს.

3) ამხანაგობის დამფუძნებლები ვალდებულნი არიან კანონმდებლობის შესაბამისად, უზრუნველყონ ამ საწესდებო მიზნების მიღწევა.

4) საცხოვრებელი სახლი უნდა აშენდეს მისამართზე: ქ. თბილისი, ყაზბეგის გამზირი N: 34.

მუხლი 3. დამფუძნებელ წევრთა უფლებამოსილება.

3.1.) ამხანაგობის მესაკუთრე წევრების უფლებამოსილება განისაზღვრა, ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობის დაფუძნების შესახებ, ხელშეკრულებისა (დამოწმებული 2005 წლის 06 ივლისს ნოტარიუს ნარგიზა ჯანხოთელის მიერ რN 1-5554), დაფუძნების ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების აქტის (დამოწმებული 2006 წლის 12 აპრილს, რ31-839, ნოტ. ლ. არსენიშვილის მიერ), ხელშეკრულება (ცვლილებებითა და დამატებებით) დამოწმებული 2007 წლის 02 თებერვალს რ- # 1-1351 ნოტარიუს ნ. მინდიაშვილის მიერ.

3.2.) ამხანაგობის მესაკუთრე წევრები, უფლებამოსილნი არიან, ამხანაგობის მესაკუთრე წევრთა კრების გადაწყვეტილებით (ამხანაგობის სხვა წევრთა თანხმობის და მოწვევის გარეშე), მიიღონ ნებისმიერი გადაწყვეტილებები, ამხანაგობის სახელით.

3.3.) ამხანაგობის მესაკუთრე წევრთა კრება:

ა.) შედგება 4 (ოთხი) წევრისაგან და რომლებიც ამხანაგობის სახელით, იღებს ნებისმიერ გადაწყვეტილებას, მარტივი უმრავლესობით. ხოლო, ხმების გაყოფის შემთხვევაში, გადამწყვეტია ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა კრების თავმჯდომარის ხმა;

ბ.) უფლებაუნარიანია, თუ მასში მონაწილეობს, ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა უმრავლესობა, უმცირესობის სახით, რომელიმე წევრის მოწვევის ვალდებულების გარეშე.

3.4.) ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა უფლებამოსილება:

ა.) განისაზღვრება უვადოდ;

ბ.) გადადის მემკვიდრეობით.

3.5.) ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები არიან:

1. გიორგი თოიძე (პ/N: 01024054283)
2. ბადრი ჭელიძე (პ/N: 55001002403)
3. ვასილ თეთრაძე (პ/N: 01020007971)
4. კონსტანტინე სარაჯიშვილი (პ/N: 01017003812)

3.6.) ამხანაგობის თავმჯდომარე არის გიორგი თოიძე (პ/N: 01024054283), ხოლო, თანათავმჯდომარე კი - ბადრი ჭელიძე (პ/N: 55001002403).

3.7.) მესამე პირებთან ურთიერთობაში, ამხანაგობის წარმოადგენს ამხანაგობის თავმჯდომარე და ამხანაგობის თანათავმჯდომარე, მხოლოდ ერთობლივად და რომელიმე მათგანის მიერ ცალმხრივად ხელმოწერილ დოკუმენტზე პასუხისმგებლობა არ ეკისრება

გვ: 2

ამხანაგობას. მიუხედავად იმისა, რომელიმე მათგანი, ნებისმიერ დოკუმენტს, ხელს მოაწერს თუ არა ამხანაგობის სახელით.

3.8.) ამხანაგობის სხვა წევრს არ აქვს რაიმე სახის გადაწყვეტილების მიღების და / ან წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება და ასევე, ამხანაგობას არ გააჩნია, დამფუძნებელ წევრთა გარდა, სხვა მმართველობითი ორგანო, ან სტრუქტურული დანაყოფი.

3.9.) ამ წესდების (გარიგების) ამოქმედების მომენტიდან, ამხანაგობის დამფუძნებელ წევრთა გარდა, უფლებამოსილება შეწყვეტილად მიიჩნება ნებისმიერი პირი, ან სტრუქტურული თუ მმართველობითი უფლებამოსილების მქონე ორგანო (ამ წესდების მიღებამდე, ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

მუხლი 4. წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მქონე პირთა უფლება - ვალდებულებანი.

4.1.) ამხანაგობის თავჯდომარე:

ა.) ამზადებს სათანადო დოკუმენტაციას, მ.შ.: კრების ოქმებს, ხელშეკრულებებს;

ბ.) ვალდებულია, ხელი შეუწყოს დადებული ხელშეკრულებებისა და ამხანაგობის ხელშეკრულების მონაწილეთა უფლებებისა და ისტერესების დაცვას;

გ.) კოორდინაციას და ორგანიზაციას უწევს ამხანაგობის მონაწილეთა საქმიანობას.

4.2.) ამხანაგობის თავმჯდომარე და ამხანაგობის თანათავმჯდომარე გარიგებებს დებს მხოლოდ ერთობლივად, ამხანაგობის სახელით და მათ მიერ მხოლოდ ერთობლივად დადებული გარიგებები არის ნამდვილი.

4.3.) ამხანაგობის სახელით წერილობითი გარიგების დადებისას ამსახაგობის თავმჯდომარე და / ან ამხანაგობის თანათავმჯდომარე, ვალდებულია მიუთითოს, რომ იგი მოქმედებს ამხანაგობის სახელით.

4.4.) ამხანაგობის თავმჯდომარეს უფლება აქვს უარი თქვას ამხანაგობის ხელმძღვანელობაზე. რის შესახებაც მან წერილობით უნდა აცნობოს ამხანაგობის მესაკუთრე სხვა წევრებს ორი კვირით ადრე მაინც. ამხანაგობა ვალდებულია აირჩიოს ახალი თავმჯდომარე ძველი თავჯდომარის მიმართვიდან ერთი თვის ვადაში. ძველ თავმჯდომარეს უფლებამოსილება უწყდება ახალი თავმჯდომარის არჩევის სათანად წესით გაფორმებისთანავე.

4.5.) ამხანაგობის თავმჯდომარეს შეიძლება ვადამდე ჩამოერთვას ერთობლივი უფლებამოსილება **ამხანაგობის მესაკუთრე წევრთა** უმრავლესობით.

მუხლი 5. გარიგების ღირებულება

მხარეთა განცხადებით ამ გარიგების ღირებულება შეადგენს **3 500 000 (სამი მილიონ ხუთასიათასი ) აშშ** დოლარი (ექვივალენტით ლარებში).

მუხლი 6. ამხანაგობის წევრი და წილის გაწყვეტის უფლება.

6.1.) ამხანაგობის წევრი ვალდებული არიან შეიტანოს შესატანი ამხანაგობაში დადგენილი გრაფიკით. თუ დადგენილი გრაფიკით არ მოხდება დათქმული შესატანის შეტანა, დამფუძნებლებს ეძლევათ დამატებითი ვადა - ერთი თვე შესატანის შეტანისათვის და

თუ ამ ვადაშიც არ მოხდა შესატანის მეტანა, მაშინ მოხდება ასეთი წევრის ამხანაგობიდან გარიცხვა.

6.2.) ამხანაგობის თითოეულ წევრს, უფლება აქვს დაუბრკოლებლად გაეცნოს ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ დოკუმენტაციას და მიიღოს ინფორმაცია, ამხანაგობის საქმიანობის ხელმეშლის და / ან ამხანაგობის საქმიანობის პარალიზების გარეშე.

6.3.) წილი ქონების, ან უფლების სახით არ შეიძლება გადაეცეს მესამე პირს ხელშეკრულების სხვა მონაწილეთა თანხმობის გარეშე. უარი თანხმობაზე დაიშვება მხოლოდ პატივსადები მიზეზის არსებობისას. ხელშეკრულების დანარჩენ მონაწილეებს აქვთ მესამე პირისათვის გადასაცემი წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება.

6.4.) თუ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, ხელშეკრულების (ერთობლივი საქმიანობის) რომელიმე მონაწილე ვერარ ასრულებს მის მიერ ნაკისრ ვალდებულებებს, ან გადაწყვიტა ამხანაგობიდან გასვლა, მაშინ მას ეძლევა ერთთვიანი ვადა, რომელიც შეიძლება გახანგრძლივდეს ამხანაგობის ხელმძღვანელობის მიერ დამატებით არაუმეტეს ორი თვით, რომლის განმავლობაშიც გამსვლელი ვალდებულია, ან შეასრულოს ნაკისრი ვალდებულებები, ან უზრუნველყოს საკუთარი თავის სხვა მონაწილით (ამხანაგობის არსებული, ან შესაბამისი თანხმობის შემთხვევაში, ახალი წევრით) ჩანაცვლება, რომელიც შეძლებს მისი ვალდებულებების შესრულებას და აუნაზღაურებს უკვე გაღებულ ხარჯებს. ეს წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაში, თუ ამ პირობებში, კრედიტორი ან მმენებელი, ხელშეკრულებით ან ხელშეკრულების გარეშე, მონაწილის თანხმობით, თავად არ იკისრებს გადახდისუუნარო ან ამხანაგობიდან გამსვლელი მონაწილისთვის გაღებული ხარჯების ანაზღაურებას ანდა ადგილმონაცვლით მის უზრუნველყოფას.

6.5.) წილის ახალი შემძენი ვალდებულია დაეთანხმოს წინამდებარე ხელშეკრულებას ვინაიდან მასზე გადადის წილთან დაკავშირებული ყველა უფლება-მოვალეობა და ვალდებულებები.

## მუხლი 7. ფორს – მაჟორი.

7.1.) ამ ხელშეკრულების ხელმომწერი მხარეები, თავისუფლდებიან ვალდებულების შესრულების ვადამოსული შესრულების აუცილებლობისაგან ფორს-მაჟორის მოქმედების ვადით, თუ ასეთი შეუსრულებლობა გამოწვეულია ისეთი გარემოებებით, რომელთა გადაწყვეტა მათ ძალებს აღემატება.

7.2.) ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის ფორს-მაჟორულ გარემოებებს განეკუთვნებიან:

- სტიქიური უბედურებები: მიწისძვრა, წყალდიდობა, დამანგრეველი გრიგალი და სხვა.
- სახელმწიფო, ცენტრალური და ადგილობრივი ორგანოების მიერ ისეთი საკონონმდებლო, კანონქვემდებარე ან ადმინისტრაციული აქტის მიღება, რომლებიც შეუძლებელს გახდის ვალდებულების შესრულებას
- სახელმწიფოს მიერ საქართველოს კონსტიტუციიდან გამომდინარე სათანადო პირობების არსებობისას საგანგებო, ან საომარი მდგომარეობის გამოცხადება.

## მუხლი 8. ამხანაგობიდან გასვლის წესი.

8.1.) თითოეულ წევრს უფლება აქვს გავიდეს ამხანაგობიდან. ერთ-ერთი მონაწილის გასვლა ამხანაგობიდან არ გამოიწვევს ერთობლივი საქმიანობის შეწყვეტას.

8.2.) ამხანაგობიდან გასვლის მსურველმა წერილობითი განცხადებით უნდა მიმართოს ამხანაგობის თავმჯდომარეს. გადაწყვეტილება წევრის ამხანაგობიდან გასვლის შესახებ მიღებული უნდა იყოს განცხადების წარდგენიდან არა უგვიანეს 45 დღის განმავლობაში.

8.3.) წევრს გასვლის შედეგად უკან დაუბრუნდება მის მიერ განხორციელებული შენატანების ფულადი კომპენსაცია იმ ხარჯების გამოკლებით, რაც აუცილებელია გასვლის რეგისტრაციისათვის.

8.4.) ამხანაგობა უფლებამოსილია დააყოვნოს ფულადი კომპენსაციის გაცემა ამხანაგობის წინაშე გამსვლელი წევრის მიერ ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ახალი წევრისათვის სათანადო წესით გადაცემამდე, ან მისი წილის, სხვა ამხანაგობის წევრზე გადაცემამდე, ან ამხანაგობის დარჩენილ ყველა, ან რამდენიმე წევრზე, ამხანაგობის გასული წევრის კუთვნილი წილის გადანაწილების რეგისტრაციამდე.

## მუხლი 9. ერთობლივი საქმიანობის მოქმედების ვადა და შეწყვეტის წესი.

9.1.) ამხანაგობა შექმნილია საცხოვრებელი სახლის აშენების ვადით და იგი არსებობას წყვეტს:

ა.) საცხოვრებელი სახლის ექსპლოატაციაში მიღების მომენტიდან;

ბ.) ამხანაგობის საქმიანობა წყდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

9.2.) ამხანაგობის ერთ-ერთი წევრის გარდაცვალება არ იწვევს ერთობლივი საქმიანობის შეწყვეტას. მის ადგილს იკავებს მემკვიდრე.

## მუხლი 10. ამხანაგობის დოკუმენტაციის აღრიცხვა.

10.1. ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია აწარმოოს ჟურნალი, რომელშიც სავალდებულო წესით აღირიცხება შემდეგი დოკუმენტაცია:

ა.) ამხანაგობის დაფუძნების აქტი;

ბ.) ამხანაგობის აქტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება;

გ.) საცხოვრებელი სახლის ბინების განაწილების აქტი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

დ.) საცხოვრებელი სახლის ბინების განაწილების აქტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

ე.) ამხანაგობის მიერ დადებული ნებისმიერი ხელშეკრულება და ცვლილებები ამ ხელშეკრულებებში.

ვ.) ჟურნალი უნდა იყოს ზონარგაყრილი და ამხანაგობის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილი პირების ხელმოწერით დალუქული, თითოეული გვერდი დანომრილი.

10.2.) ჟურნალში შეიტანება შემდეგი ინფორმაცია:

ა.) აქტის დასახელება, შედგენის თარიღი, შინაარსი;

ბ.) იმ ნოტარიუსის დასახელება, რომელმაც დაამოწმა აქტი, დამოწმების თარიღი და სარეგისტრაციო ნომერი.

10.3.) ამხანაგობის ნებისმიერი წევრი უფლებამოსილია მოითხოვოს ჟურნალის ჩანაწერების გაცნობა. ანალოგიური უფლება აქვს ნოტარიუსს, რომელსაც ამხანაგობასთან დაკავშირებული სანოტარო მოქმედების შესრულებისათვის სჭირდება ინფორმაცია ამხანაგობის მდგომარეობის შესახებ.

10.4.) ამხანაგობის დაფუძნებისა და ბინების განაწილების აქტები, აგრეთვე, ამ აქტებში შეტანილი ცვლილებები, სავალდებულო წესით, შესაბამისად, უნდა წარედგინოს უფლებამოსილ საჯარო დაწესებულებას.

## მუხლი 11. დასკვნითი დებულებანი.

11.1.) წინამდებარე აქტი ძალაში შედის მისი სანოტარო წესით დამოწმების მომენტიდან.

11.2.) მხარეთა შორის ყველა საკითხი წყდება ურთიერთმოლაპარაკებით, შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში კი მოქმედი კანონმდებლობით.

11.3.) წინამდებარე აქტი შედგენილია ხუთი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ინახება ნოტარიუს ნ. გინტურის სანოტარო ბიუროს არქივში, ხოლო დანარჩენი გადაეცათ მხარეებს.

11.4.) წინამდებარე აქტის იმ ეგზემპლიარს, რომელიც ინახება სანოტარო ბიუროს არქივში, თან ერთვის დანართი:

1) ხელშეკრულება ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) შესახებ დამოწმებული 2005წლის 06.07 რეესტრი # 1-5554 ნოტარიუს ნ. ჯანხოთელის მიერ.

2) ხელშეკრულება ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) შესახებ ცვლილებებითა და დამატებებით 2006 წლის 11 აპრილის მდგომარეობით რ-#1-839 ნოტარიუს ლ. არსენიშვილის მიერ.

3) ხელშეკრულება (ცვლილებებითა და დამატებებით) დამოწმებული 2007 წლის 02 თებერვალს რ- # 1-1351 ნოტარიუს ნ. მინდიაშვილის მიერ.

4) ი/ბ ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005"-ის დამფუძნებელთა 2022 წლის 24 აგვისტოს კრების ოქმი ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ.

5) ი/ბ ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005"-ის თავმჯდომარისა და თანათავმჯდომარის ხელწერილი დამოწმებული 2022 წლის 22 აგვისტოს ნოტარიუს ნ. გინტურის მიერ.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური: **6062,5 ექვსიათას სამოცდაორი** ლარი და ორმოცდაათი (50) თეთრი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა №507 (2011 წლის 29 დეკემბერი) სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ 23-ე მუხლისა, აგრეთვე დ.ღ.გ. **1212,5 ათასორასთორმეტი** ლარი და **ორმოცდაათი (50)** თეთრი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა, **ხუთი (5)** ლარი (დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით), თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების №272 39-ე მუხლისა, სულ გადახდილია: **7280 შვიდიათასორას ოთხმოცი** ლარი.

ნოტარიუსმა დამფუძნებლებს წაუკითხა წინამდებარე აქტი, დამფუძნებლებმა წაიკითხეს იგი დანართებითურთ, მოიწონეს და ნოტარიუსის თანდასწრებით პირადად მოაწერს მას ხელი.

მხარეთა ხელმოწერები:

ნოტარიუსი: _____ / ნ. გინტური /



ბინათმსენებლობის ამხანაგობის "აგრარული აკადემია 2005" ს/კ 205197945 დამფუძნებელ-პარტნიორთა კრების ოქმი

ქ.თბილისი

24 აგვისტო.2022წ

დღევანდელ დღეს ჩატარდა ბინათმესაკუთრეთა ახანაგობის "აგრარული აკადემია 2005" (ს/კ 205197945) დამფუძნებელ წევრთა კრება. კრება მოწვეულია ამხანაგობის თავმჯდომარის გიორგი თოიძის პ/N: 01024054283 და თანათავმჯდომარის ბადრი ჭელიძის (პ/N: 55001002403) ინიციატივით შემდეგი დღის წესრიგით:

1) ამხანაგობის სადამფუძნებლო ხელშეკრულების ახალი რედაქციის დამტკიცება.
2) ამხანაგობის თავმჯდომარისა და თანათავმჯდომარის უფლებამოსილების ლეგიტიმაციის შესახებ;
3) კომპანია „იქსორი ქავთარაძეზე"- სთვის 2010 წლის 04 ოქტომბერს "ვალდებულების შესრულების პირობის მიწის ნაკვეთის შეზღუდულ საკუთრებაში გადაცემისა და სანაცვლოდ ინვესტიციის განხორციელების შესახებ დადებული ხელშეკრულებისან გამომდინარე „იქსორი ქავთარაძეზე" -სთან შეთანხმების გაფორმების შესახებ.
4) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 837 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ს/კ 01.14.03.040.220 სერვიტუტის მოხსნის შესახებ.

კრებას დაესწრო ყველა დამფუძნებელი:
1) გიორგი თოიძე (პ/N: 01024054283)
2) ბადრი ჭელიძე (პ/N: 55001002403)
3) ვასილ თეთრაძე (პ/N: 01020007971)
4) კონსტანტინე სარაჯიშვილი (პ/N: 01017003812)

კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია:

კრება ჩატარდა მისამართზე: ქ თბილისი: დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-13 კმ, გ.ფერაძის ქუჩა #7.

დღის წესრიგის პირველ საკითხზე მოისმინეს:

1) ამხანაგობის თავმჯდომარის გიორგი თოიძის (პ/N: 01024054283) ინფორმაცია იმის თაობაზე, რომ ეინაიდან ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005" (ს/კ 205197945) დაფუძნებელია 2005 წელს და დღემდე მან თავისი მიზნებისა და ამოცანების განხორციელება ვერ შეძლო სხვადასხვა ობიექტური თუ სუბიექტური მიზეზებიდან გამომდინარე და ასევე ამ ხნის განმავლობაში შეიცვალა კანონმდებლობა ისე , რომ ცვლილება შეეხო ამხანაგობის დამფუძნებლების უფლება მოვალეობებს და ამხანაგობის საქმიანობის წესებს და ასევე მოხდა ამხანაგობის დაფუძნებაში წევრთა ცვლილება, მიზანშეწონილად მიმაჩნია ამხანაგობის დაფუძნების აქტი მოვიყვანოთ კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში და დავამტკიცოთ მისი ახალი რედაქცია .

დაფუძნების აქტის ახალი რედაქცია ოქმს თან ერთვის.

ვასილ თეთრაძე

გიორგი თოიძე

ბადრი ჭელიძე

კონსტანტინე სარაჯიშვილი

**ამხანაგობის ყველა დამფუძნებელი დაეთანხმა წინამდებარე წინადადებას:** დამტკიცდეს ბინათმშენებლობის ამხანაგობის "აგრარული აკადემია 2005"-ის (ს/კ 205197945) დაფუძნების ხელშეკრულების ახალი რედაქცია წარმოდგენილი სახით.

**დღის წესრიგის მეორე საკითხზე მოისმინეს:** ინფორმაცია ამხანაგობის თავჯდომარისა და თანათავჯდომარისათვის უფლებამოსილების ვადის გაგრძელების (მათი უფლებების ლეგიტიმაციის შესახებ).

ხელშეკრულებით (ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) შესახებ დამოწმებული 2005წლის 06.07 რეესტრი # 1-5554 ნოტარიუს ნ. ჯანხოთელის მიერ.) ამხანაგობის გამგეობა თავისი შემადგენლობით ორი წლის ვადით ირჩევს თავმჯდომარეს მესამე პირებთან ურთიერთობაში, ამხანაგობას წარმოადგენს , ამხანაგობის თავმჯდომარე, ხოლო ამხანაგობის ხელშეკრულებაში 2006 წლის 11 აპრილს დამატებისა და ცვლილების (რN 1-899 დამოწმებული ნოტარიუს ლიანა არსენიშვილისს მიერ) მე-3 მუხლში წერია, რომ გამგეობა საკუთარი შემადგენლობიდან 5 (ხუთი) წლის ვადით ირჩევს ამხანაგობის თავმჯდომარეს, ხოლო სხვა ცვლილებები აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევის წესის შესახებ აღარ განხორციელებულა, გარდა ერთი შემთხვევისა, როცა ამხანაგობის საერთო კრებამ 2021 წლის 21 აპრილს ამხანაგობის თავმჯდომარედ აირჩია გიორგი თოიძე (პ/ნ 01024054283) და თანათავმჯდომარის მოვალეობის შესრულება დაევალა ბადრი ჭელიძეს (პ/ნ 55001002403) რომელიც დღესაც თანათავმჯდომარის მოვალეობის შემსრულებელია.

მიზანშეწონილად მიმაჩნია ორივე პიროვნებას, თავჯდომარეს გიორგი თოიძეს (პ/ნ 01024054283) და თანათავჯდომარეს ბადრი ჭელიძეს (პ/ნ 55001002403) უვადოდ მივანიჭოთ ერთობლივად წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება და მოვახდინოთ მათი უფლებების ლეგიტიმაცია.

**კრების ყველა მონაწილე დაეთანხმა წინადადებას გიორგი თოიძის** (პ/ნ 01024054283) თავჯდომარედ **ხოლო ბადრი ჭელიძის** (პ/ნ 55001002403) თანათავჯდომარედ დამტკიცების შესახებ.

**ასევე დაადგინეს:**

ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობაში წარმოადგენს თავჯდომარე და თანათავჯდომარე და ისინი მოქმედებენ მხოლოდ ერთობლივად. ისინი გარიგებების დადების დროს ვალდებულნი არიან რომ მოქმედებდნენ ამხანაგობის სახელით (აღნიშნული საკითხი ჩადებულია ამხანაგობის დაფუძნების აქტის ახალი რედაქციაში)

**დღის წესრიგის მე-3 საკითხზე ინფორმაცია გააკეთა ამხანაგობის თავმჯდომარემ გიორგი თოიძემ** (პ/ნ 01024054283) მან აღნიშნა რომ როგორც ჩვენთვის ცნობილია 2019 წლის 04 ოქტომბერს ამხანაგობის ყოფილმა თავმჯდომარემ კ.სარაჯიშვილმა კომპანია "იქსორთან " დადო ინვესტიციის ხელშეკრულება რომლის გამოც იგი გადავაყენეთ თავჯდომარის თანამსებობიდან თუმცა ხელშეკრულება რომელიც მან დადო დღემდე მუშაობს და ამ ხელშეკრულების თანახმად კომპანია "იქსორი ქავთარაძეზე" ამიტომ მიზანშეწონილად მიმაჩნია რომ მოვიწონოთ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულება, დავეთანხმოთ და დავადასტუროთ აღნიშნული საინვესტიციო ხელშეკრულების ნამდვილობა და ძალაში ყოფნა. სახელშეკრულებო პირობების გადასინჯვის მიზნით კომპანია „იქსორი ქავთარაძეზე"- სთან გავაფორმოთ ახალი შეთანხმება. (შეთანხმების პროექტი ოქმს თან ერთვის)

კრების ყველა მონაწილე დაეთანხმა წინადადებას საინვესტიციო ხელშეკრულების მონონებისა და „იქსორი ქავთარაძეზე"- სთან ახალი შეთანხმების წარმოდგენილი პროექტით გაფორმების შესახებ.

დაადგინეს: მოწონებულ იქნას საინვესტიციო ხელშეკრულება, დადასტურებულ იქნას საინვესტიციო ხელშეკრულების ნამდვილობა და ძალაში ყოფნა და დაევალოს ამხანაგობის თავმჯდომარეს გიორგი თოიძეს და თანათავმჯდომარეს ბადრი ჭელიძეს წარმოდგენილი სახით გააფორმონ შეთანხმება კომპანია „იქსორი ქავთარძეზე"-სთან.

დღის წესრიგის მეოთხე საკითხზე: მოისმინეს ამხანაგობის თავმჯდომარის გიორგი თოიძის ინფორმაცია საჯარო რეესტრში 837 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სა/კ 01.14.03.040.220 ამხანაგობის მიერ რეგისტრირებულ სერვიტუტის მოხსნასთან დაკავშირებით.

დაადგინეს: დაევალოს ამხანაგობის თავმჯდომარეს გიორგი თოიძეს და თანათავმჯდომარეს ბადრი ჭელიძეს 837 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სა/კ 01.14.03.040.220 მოხსნან ამხანაგობის სახელით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული სერვიტუტი.

კრების თავჯდომარე კრებას დახურულად გამოაცხადა.

| | |
|---|---|
| სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი | N221091180 |
| სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი | 24.08.2022 წ |
| სანოტარო მოქმედების დასახელება | ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება |
| ნოტარიუსი | ნუნუ გინტური |
| სანოტარო ბიუროს მისამართი | ქ. თბილისი, ბიძინა კვერნაძის 13, მე-2 სართული, ბინა #2 |
| სანოტარო ბიუროს ტელეფონი | 599512505 |
| სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი | 45967306680322 |

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

ორიათას ოცდაორი წლის ოცდაოთხ აგვისტოს, მე, ნოტარიუსს ნ. გინტურს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ბ.კვერნაძის 13, მე-2 სართული, ბ. 2-ში, მომმართეს **ბინათმშენებლობის ამხანაგობა "აგრარული აკადემია 2005"-ის** ( ს/კ 205197945) დამფუძნებელ-პარტნიორებმა გიორგი თოიძემ ,ბადრი ჭელიძემ და ვასილ თეთრაძემ მათ წარმოადინეს **ბინათმშენებლობა ამხანაგობა "აგრარული აკადემია 2005"** (ს/კ 205197945) დამფუძნებელ-პრტნიორთა კრების ოქმი და მოითხოვეს მასზე თავისი ხელმოწერების ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **გიორგი თოიძემ** ( დაბადებული:17.05.1972 წელს, დაბადების ადგილი: საქართველო, თბილისი, პ/N: 01024054283, მისამართი : თბილისი დავით აღმაშენებლის ხეივ. XII კმ კორ. 7 ბ. 17) და **ბადრი ჭელიძემ** ( დაბადებული:01.04.1977 წელს, დაბადების ადგილი: საქართველო, ლენტეხი , პ/N: 55001002403 , მისამართი : თბილისი ს. დიდი ლილო აკ.წერეთლის ქ. N 1 ბ. 5) და ვასილ თეთრაძემ ( დაბადებული:14.05.1943 წელს, დაბადების ადგილი: საქართველო, თბილისი პ/N: 01020007971 მისამართი : თბილისი მირზაანის ქ. N 10) მომმართეს. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა, შემდეგ დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობა და ხელმომწერებს განვუმარტე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები, რის შემდეგაც მათ განაცხადეს, რომ წინამდებარე ტექსტი ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური ოთხი ეგზემპლარისთვის, 144,00 (ას ორმოცდაოთხი ლარი) ლარი თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილება №272 (2022 წლის 30 მაისი ქ. თბილისი) სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურეობის ვადების დამტკიცების შესახებ 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ: 25,92 (ოცდახუთი ლარი და ოთხმოცდათორმეტი თეთრი ) თეთრი თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა და ბუთი (5) ლარი თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილება №272-ის 39 მუხლისა. სულ გადახდილია 174,92 (ას სამოცდათოთხმეტი ლარი და ოთხმოცდათორმეტი თეთრი)

ნოტარიუსი: _____ / ნ. გინტური /



ვალდებულებების შესრულების პირობით მიწის ნაკვეთის შეზღუდულ საკუთრებაში გადაცემისა და სანაცვლო ინვესტიციის განახორციელების შესახებ

# ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 04.10. 2019წ.

ერთის მხრივ, შპს „იქსორი ქავთარაძეზე" (ს/კ 405341447 ) წარმოდგენილი დირექტორის ვალერიან ტურძელაძის (პ/ნ 61001060512) სახით, შემდგომში **„ინვესტორი"** და

მეორეს მხრივ, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005" ს/კ 205197945 წარმოდგენილი თავმჯდომარის კონსტანტინე სარაჯიშვილის სახით (პ/ნ 01017003812) შემდგომში **„მესაკუთრე"** ვთანხმდებით შემდეგზე:

## 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანია **ინვესტორის** მიერ მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქალაქი თბილისი, გამზირი ალ. ყაზბეგი, #34; დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 5237.00 კვ.მ.; საკადასტრო კოდი: 01.14.03.040.220) (შემდეგში **„მიწის ნაკვეთი"** ) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის/სახლების მშენებლობა, რის სანაცვლოდაც მას საკუთრებაში გადაეცემა ფართები წინამდებარე ხელშეკრულების 5.5 პუნქტის შესაბამისად და მიწის ნაკვეთის შესაბამისი წილი, ხოლო ხელშეკრულების დანართი #1 ით და დანართი #2- ით განსაზღვრული პირები დაკმაყოფილდებიან ამავე დანართებით განსაზღვრული ფართებით, რომელთა ჯამური ოდენობა უნდა იყოს 14 700 კვ.მ. თეთრი კარკასის მდგომარეობაში.

## 2. ხელშეკრულების არსებითი პირობები

2.1. **„ინვესტორი"** ვალდებულია საკუთარი სახსრებით ააშენოს გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე მრავალსართულიანი შენობა-ნაგებობა/ნაგებობები, და გადასცეს ხელშეკრულების დანართი #-1 ით და დანართი #2- ით განსაზღვრულ პირებს ამავე დანართებით განსაზღვრული ფართები ახალაშენებულ კორპუსში.

2.2. დანართ #-1 ით და დანართი #2 - ით განსაზღვრული ფართების გარდა ყველა სხვა ფართი, რასაც ააშენებს **ინვესტორი**, საკუთრებაში დარჩება მასვე, მათ შორის სამშენებლო კოეფიციენტის მომატების შედეგად გაზრდილი ფართიც.

2.3. **ინვესტორი** ვალდებულია ხელშეკრულებაზე ხელისმოწერისთანავე საკუთარი ხარჯით და რესურსით დაიწყოს მშენებლობის ნებართვის გაგრძელების მიზნით და მშენებლობის პროექტთან დაკავშირებული სამუშაოები.

2.4. **ინვესტორი** ვალდებულია მშენებლობა აწარმოოს მშენებლობის ნებართვის, გრაფიკისა და ვადების დაცვით.

2.5. მხარეები ვალდებულები არიან საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ფართების ინდივიდუალურ საკუთრებად განაწილება (განშლა) გააკეთონ ახალი მშენებლობის ნებართვის მიღებისა და საძირკვლის მოწყობისთანავე, სადაც კონკრეტულად განისაზღვრება **ინვესტორისა** და ხელშეკრულების დანართი #1- ით და დანართი #2-ით გათვალისწინებული პირებისათვის გადასაცემი ინდივიდუალური ფართები.

2.6. **მესაკუთრე** აცხადებს, რომ ხელს არ შეუშლის **ინვესტორს** მისი ვალდებულებების შესრულებაში და ყველანაირად შეეცდება დახმარება აღმოუჩინოს ნებისმიერი პრობლემის წარმოქმნისას, რაც მის შესაძლებლობაშია.

2.7. **ინვესტორისთვის** ცნობილია, რომ **მესაკუთრის** მიმართ არსებობს შემდეგი სასამართლო დავები:

მოსარჩელე: ამხანაგობა ყაზბეგი 2005 - მოპასუხე: ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005" , დავის საგანი : აუცილებელ გზასთან დაკავშირებით,

მოსარჩელე : გიორგი გოგოლაძე, მოპასუხე: ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005" , დავის საგანი 55 000 აშშ დოლარის დაკისრება,

მოსარჩელე დავით ებანოიძე (იგივე შალიკო გეგეშიძე) მოპასუხე: ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005", დავის საგანი, თანხის დაკისრება.

აუცილებელ გზასთან მიმართებით სასამართლო პროცესის უზრუნველყოფა არის ინვესტორის მხარეზე, ხოლო დანარჩენ ორ საქმეზე ამ პირთა მიერ იძულებითი აღსრულების დაწყების შემთხვევაში, ისინი დაკმაყოფილებული იქნებიან ინვესტორის მიერ, საბოლოოდ ამხანაგობისთვის გადასაცემი ფართი შემცირდება ინვესტორის მიერ გადახდილი თანხების პროპორციულად (უპირველესად შემცირდება დანართში მოცემული პირის ელგუჯა მარსაგიშვილის მიერ მისაღები ფართი).

2.8. **მიწის ნაკვეთზე** საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად რეგისტრირებულია მიბმული ვალდებულებები, რომლებიც გადაყვება მიწის ნაკვეთს და იარსებებს ბინის ერთეულების განშლის შესახებ დოკუმენტის შექმნასა და რეგისტრაციამდე.

2.9 მესაკუთრე აცხადებს, რომ მიწის ნაკვეთი ვარგისია მრავალბინიანი კორპუსის ასაშენებლად, მასზე არ გადის ისეთი ხაზობრივი ნაგებობა, რომელიც ხელის შემშლელი იქნება ნებართვის მიღებისა და მშენებლობისთვის და არ არსებობს სხვა ხელის შემშლელი გარემოება.

2.10. **მხარეები** მათ მიერ შესასრულებელ ვალდებულებებს მიიჩნევენ ტოლფარდოვნად, კერძოდ, საკუთრებაში გადასაცემი მიწის ნაკვეთის ღირებულება, ასევე დანართი # 1 ით და დანართი #2-ით განსაზღვრული პირების მიერ გადასახდელი თანხები ჯამში ტოლფარდოვანია ინვესტორის მიერ ასაშენებელი და ხელშეკრულების დანართი #1 ით, დანართი # 2 - ით განსაზღვრული პირებისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულებისა და არცერთ მხარეს არ ეკისრება დამატებითი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება.

2.11. *წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციით, ინვესტორი საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება მიწის ნაკვეთის (მისამართი: ქალაქი თბილისი, გამზირი ალ. ყაზბეგი, #34; დანიშნულება: არასაოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 5237.00 კვ.მ.; საკადასტრო კოდი:*

*01.14.03.040.220) მესაკუთრედ და მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული ვალდებულებების უცვლელად შენარჩუნებით.*

2.12. მესაკუთრეს წერილობითი თანხმობის გარეშე ინვესტორს ეკრძალება 2.11. პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთის მთლიანად ან ნაწილობრივ გასხვისება, იპოთეკით დატვირთვა, ან ნებისმიერი სახით უფლებრივი დატვირთვა; შეზღუდვა რეგისტრირებული უნდა იქნას საჯარო რეესტრში, ასევე უნდა დარეგისტრირდეს 2.1. პუნქტში დაფიქსირებული ინვესტორის ვალდებულება.

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1. **ინვესტორი** ვალდებულია:

ა) უზრუნველყოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირველი მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებების ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად და სათანადო ხარისხით შესრულება.

ბ) მშენებლობა აწარმოოს სამშენებლო სტანდარტებისა და უსაფრთხოების წესების სრული დაცვით მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალით.

გ) დაუშვას **მესაკუთრე** ან/და **მესაკუთრის** მიერ დანიშნული სპეციალისტი/ექსპერტი ობიექტზე მშენებლობის ხარისხის შესამოწმებლად.

დ) უზრუნველყოს არქიტექტურული პროექტის დაცვა მაქსიმალურად, წინააღმდეგ შემთხვევაში დააკორექტიროს პროექტი და მიიღოს შესაბამისი ნებართვა განსახორციელებელ სამუშაოებზე. იგი ცალმხრივადაა ვალდებული, როგორც არქიტექტურულ სამშენებლო საქმიანობის მომწესრიგებელი რეგულაციების დარღვევის გამო დაკისრებულ სანქციებზე, ისე **მესაკუთრისათვის** მიყენებულ ზიანზე.

ე) მოახდინოს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების სრული უზრუნველყოფა საკუთარი ფინანსებით, მასალებით, მოწყობილობებითა და მუშახელით, აგრეთვე სხვა ობიექტებითა და ინვენტარით, რაც საჭიროა ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ნარდობის სამუშაოთა წარმოებისათვის. ამასთან, **ინვესტორი** ვალდებულია იქონიოს არქიტექტურული პროექტის შესაბამისი ტექნიკური დოკუმენტაცია, რომელსაც არ ესაჭიროება არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმება, თუმცა საჭიროა სამშენებლო სამუშაოების საწარმოებლად - მათ შორის, კონსტრუქციული პროექტი და გეოლოგიური დასკვნა რაც საჭიროა შენობის აღმართვისა და ექსპლუატაციაში მისაღებად.

ვ) ხელშეკრულების დანართი #1 - ით და დანართი #2- ით განსაზღვრულ პირებს ამავე დანართებით განსაზღვრული ფართები გადასცეს თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს: სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული; ექსტერიერზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა ორმაგი შემინვით; იატაკი მოჭიმული; ტიხრები ამოყვანილი პროექტის მიხედვით; კედლები და ტიხრები გალესილი გაჯით; ბუნებრივი აირი ბინამდე მიყვანილი; კანალიზაციის დგარები მიყვანილი ბინაში შესაბამის წერტილებამდე; ელექტროობა ბინამდე მიყვანილი; ბინის შესასვლელში რკინის კარი; ლიფტი დამონტაჟებული.

ზ) პროექტის (მათ შორის შეთანხმებული პროექტის არქიტექტურულ ნაწილში შესატანი ცვლილების) არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებამდე პროექტის არქიტექტურული ნაწილი შეთანხმებული უნდა იქნეს მესაკუთრესთან.

ა) წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი #1- ით და დანართი #2 - ით განსაზღვრულ პირებთან გააფორმოს ინდივიდუალური ხელშეკრულებები წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პრინციპების დაცვით.

3.2. **მესაკუთრე** ვალდებულია:
ა) დროულად გადასცეს **ინვესტორს** ყველა სახის დოკუმენტაცია, თანხმობა და ნებართვა, რომელიც საჭირო იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების შესასრულებლად.
ბ) დაუსაბუთებლად, არ ჩაერიოს **ინვესტორის** მიერ პროექტის შეთანხმებისა და სამშენებლო სამუშაოების წარმოების პროცესში.
გ) უზრუნველყოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად შესრულება.
დ) **ინვესტორის** მოთხოვნისას დაუყოვნებლივ გასცეს **ინვესტორის** მიერ შერჩეულ პირზე მშენებლობისთვის და დაკავშირებული პროცედურისთვის საჭირო მინდობილობა რომლითაც აღნიშნულ პირს მიეცემა წარმომადგენლობის უფლება სხვადასხვა სახელმწიფო სტრუქტურებში, მშენებლობასა თუ სხვა პროცესებთან მიმართებაში, რომელიც საჭირო იქნება აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელებისთვის. რაც ერთმნიშვნელოვნად არ გულისხმობს მესაკუთრის წერილობით თანხმობას ამ ხელშეკრულებით დათქმულ იმ საკითხებზე, რომლებიც საჭიროებს მესაკუთრის წერილობით თანხმობას.
ე) **მესაკუთრე** ვალდებულია უზრუნველყოს ყველანაირი თანხმობის მოძიება, რაც წინამდებარე ხელშეკრულების რეესტრში სარეგისტრაციოდ არის აუცილებელი.

## 4. ხელშეკრულების ვადა

4.1. **ინვესტორმა** მშენებლობის ნებართვა უნდა მიიღოს ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში.
4.2. **ინვესტორმა** მშენებლობა უნდა განახორციელოს არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული მშენებლობის გეგმა-გრაფიკით განსაზღვრულ ვადებში. **ინვესტორი** ვალდებულია მშენებლობა დაასრულოს მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 48 თვეში, ეს გულისხმობს, რომ მშენებლობა მიყვანილი უნდა იყოს ექსპლუატაციაში მისაღებ კონდიციამდე და მიმართოს განცხადებით შესაბამის უწყებას. ექსპლოატაციაში მიღების პროცედურა უნდა დასრულდეს 1 წლის ვადაში, (თუმცა თუკი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს უმოქმედობით დაირღვევა ეს ვადა, აღნიშული არ ჩაითვლება ინვესტორის მიერ ხელშეკრულების პირობის დარღვევად) წინააღმდეგ შემთხვევაში, ინვესტორი პასუხს აგებს ამით მიყენებულ ზიანზე.
4.3. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
4.4. ხელშეკრულების ვადები შეიძლება შეიცვალოს მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით.

## 5. განსაკუთრებული პირობები

5.1. ხელშეკრულების მხარეები პასუხს აგებენ, ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების მთლიანად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად.

5.2. **ინვესტორი** უფლებამოსილია წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დაცვით განახორციელოს სამშენებლო სამუშაოები ხელშეკრულებაში მითითებულ **მიწის ნაკვეთზე**. მხოლოდ **მესაკუთრის** წერილობითი თანხმობით მოახდინოს სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტში განაშენიანების რეგულირების გეგმის, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და კორექტირება, იყოს პროექტის დამკვეთი, მშენებლობის მწარმოებელი პირი, მოახდინოს მშენებარე ფართების განაწილება და მათი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, განსაზღვროს სართული, ბინის ნუმერაცია, კორექტირების შედეგად მოახდინოს ბინის ნომრის ცვლილება, მიწის ნაკვეთის (იგულისხმება ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც უნდა განხორციელდეს მრავალსართულიანი კორპუსის მშენებლობა) გამოჯვნა, გაერთიანება, მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის (წითელი ხაზების) კორექტირება.

5.3. პროექტის დამტკიცების და ქვაბულის სამუშაოების დასრულების შემდეგ **მხარეები** ერთობლივად შეადგენენ დოკუმენტს ბინების განაწილების (განშლის) შესახებ. ბინების განაწილების გეგმა იმგვარად უნდა იქნეს შედგენილი, რომ დანართი 1 და დანართი 2 ში ხსენებული სუბიექტებისთვის გადასაცემი ფართები შეადგენდეს თითოეულ სართულზე არანაკლებ 30 %-ს, ხოლო 70% განაწილდეს **ინვესტორზე** შეზღუდული საკუთრების უფლებით.

5.4. **ინვესტორს შეზღუდული ექნება უფლება, მესაკუთრის წერილობითი თანხმობის გარეშე გაასხვისოს ან იპოთეკით დატვირთოს განშლის (ბინების განაწილების გეგმის) დოკუმენტით მისთვის განკუთვნილი ფართები. ეს შეზღუდვა განშლასთან ერთად რეგისტრირებული უნდა იქნას საჯარო რეესტრში.**

5.5. **მესაკუთრე** ვალდებულია **ინვესტორის** მიერ შესრულებული სამუშაოების პროპორციულად ( კერძოდ, თუ **ინვესტორი** შეასრულებს პროექტის შესაბამისად მშენებლობის განსახოციელებლად შესასრულებელი სამუშაოების 10%-ს, **ინვესტორს** უფლება ექნება გაასხვისოს ან იპოთეკით დატვირთოს განშლის დოკუმენტში **ინვესტორისთვის** განკუთვნილი ჯამური ფართის 10% ) გასცეს ნოტარიულად ან საჯარო რეესტრის შესაბამისი მოხელის მიერ დამოწმებული წერილობითი თანხმობა შესრულებული სამუშაოს შესაბამის ფართზე რეგისტრირებული შეზღუდვის გაუქმების თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

5.6. თუკი მიწის **მესაკუთრე** ბრალეულად დაარღვევს 5.5. პუნქტში მითითებულ ვალდებულებას, მას დაეკისრება ზიანის ანაზღაურება.

5.7. იმ შემთხვევაში თუ **ინვესტორს** ფინანსური რესურსის მოსაძიებლად **დასჭირდა** განშლის დოკუმენტის შესაბამისად მისი კუთვნილი ფართების რომელიმე ფინანსური ინსტიტუტის/ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვა, მან **მესაკუთრისგან** უნდა მიიღოს ამის თაობაზე წერილობითი თანხმობა და უზრუნველყოს ფინანსურ ინსტიტუტთან/ბანკთან გასაფორმებელი ხელშეკრულების მომზადებაში **მესაკუთრის** მონაწილეობის მიღება.

5.8. წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი #1 და დანართი #2-ით გათვალისწინებული პირების (რომელთაც თანხის გადახდის ვალდებულება ეკისრებათ) მიერ ინვესტორისთვის 1 კვ.მ.-ზე დასამატებელი თანხა არ უნდა აღემატებოდეს 180 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნული ბანკის კურსის

მიხედვით გადახდის დღეს არსებული კურსით. გარდა ამისა აღნიშნული პირების მიერ უნდა მოხდეს ასევე დებიტორული დავალიანების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადახდა ინვესტორისთვის. თანხები გადახდილი უნდა იქნას ინდივიდუალურად განსაზღვრული გრაფიკის (არანაკლები 2 წლიანი ვადით) შესაბამისად. თანხების გადახდის საორიენტაციო პერიოდი უნდა დაიწყოს ე.წ. „ქვაბულის" სამუშაოების დაწყებისთანავე. ამასთან, მშენებლობის შეჩერების შემთხვევაში შეჩერებული იქნება თანხების გადახდის ვალდებულება და განახლდება მხოლოდ სამშენებლო სამუშაოების განახლების შემდეგ. **ინვესტორი** ვალდებულია გახსნას განცალკევებული საბანკო ანგარიში, (სპეციალური ანგარიში) სადაც მოხდება ამ მუხლში მითითებული პირების მიერ თანხების აკუმულირება (სულ შესატანი თანხა შეადგენს დაახლოებით 1 600 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში). აღნიშნულ განცალკევებულ საბანკო ანგარიშზე აკუმულირებული თანხები გამოყენებული უნდა იქნას პროექტის განხორციელების მიზნობრიობით. აღნიშნულ განცალკევებულ საბანკო ანგარიშზე თანხების ხარჯვის მიზნობრიობის გაკონტროლების მიზნით, **ინვესტორმა** ანგარიშის გახსნის დღესვე უნდა გასცეს მინდობილობა **მესაკუთრეზე,** რის საფუძველზეც **მესაკუთრეს** შეეძლება ნახოს ანგარიშის ამონაწერი ნებისმიერ დროს, ამასთან უნდა უზრუნველყოს **მესაკუთრე** სპეციალური ანგარიშისათვის განკუთვნილი ინტერნეტ ბანკინგის მომხმარებლითა და პაროლით.

5.9. **მესაკუთრე** უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა თუ სახეზე იქნება, რომ ინვესტორი არამიზნობრივად ხარჯავს ამ ანგარიშზე ჩარიცხულ სახსრებს, არ ახმარს მას მშენებლობას.

5.10.**ინვესტორი** ვალდებულია დანართ #1 და დანართ #2-ში მითითებულ პირებთან ინდივიდუალურად გასაფორმებული ხელშეკრულებების შინაარსი სრულიად შეუსაბამოს წინამდებარე ხელშეკრულებას. ამასთან, თუ დანართ # 1და დანართ #2 მითითებული პირები არაერთჯერადად დაარღვევენ გადახდის გრაფიკს, ინვესტორს უფლება ექნება მოშალოს მათთან დადებული ხელშეკრულება. დამრღვევს ამ ფართის რეალიზაციიდან 1 თვის ვადაში უნდა დაუბრუნდეს გადახდილი თანხები.

5.11. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ნებისმიერი უფლების და ვალდებულების, შეთანხმების, ხელშეკრულებისა თუ სხვა დოკუმენტაციის რეგისტრაციის ხარჯების, ასევე ნებისმიერი სანოტარო ხარჯების გადახდა ეკისრება **ინვესტორს.** ასევე წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის შემდეგ მიწის გადასახადის გადახდის ვალდებულება ეკისრება **ინვესტორს.**

5.12. **ინვესტორმა წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის დღიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) თვისა უნდა უზრუნველყოს კრედიტორების:**

თამარ ხიზანიშვილისა და გრიგოლ დუნდუას

(რომელთა მიმართ მესამე პირების (ივანე ხამოევი, ელგუჯა მარსაგიშვილის) მიერ განხორციელებულია უზრუნველყოფის ღონისძიებები) დაკმაყოფილება ან მათი მოთხოვნების უზრუნველყოფა, კერძოდ, იპოთეკის საგნის ჩანაცვლება საკუთარი ქონებით ან სხვა საშუალებით იმგვარად, რომ მათ არ მიმართონ იძულებით აღსრულებას. ამასთან, ინვესტორს უფლება აქვს გამოისყიდოს ხსენებული მოთხოვნის უფლებები მთლიანად ან ნაწილობრივ.

6. ფორს-მაჟორი

6.1. ამ მუხლის მიზნებისათვის „ფორს-მაჟორი“ ნიშნავს მხარეებისათვის გადაულახავ და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომლებიც არ არიან დაკავშირებული ინვესტორის ან/და მესაკუთრის შეცდომებსა და დაუდევრობასთან და რომლებსაც გააჩნია წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი, კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, აფეთქებები, ხანძარი, ავარია, ომი და საომარი მოქმედებები, ბლოკადა, გაფიცვები, კანონმდებლობის ცვლილებები, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას, სუბიექტის სამართლებრივ სტატუსსა და რეჟიმს, მშენებლობის ნებართვის შეჩერება სასამართლოს ან სახელმწიფო ორგანოს მხრიდან საჩივრის ან ნებისმიერი სხვა საფუძვლით, ასევე ნებისმიერი ისეთი იურიდიული საკითხის წამოჭრა, რომელიც უცნობია ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აღნიშნულის მიზეზი გახდა ინვესტორის ქმედება). თუ ნებისმიერმა ზემოთ ხსენებულმა გარემოებამ უშუალოდ იმოქმედეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროის თანაბარზომიერად გაიზრდება.

6.2. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში ხელშეკრულების დამდებმა მხარემ, რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, უნდა გაუგზავნოს მეორე მხარეს წერილობითი შეტყობინება ასეთი გარემოებების და მათი გამომწვევი მიზეზების შესახებ.

6.3. შეტყობინების არ გაგზავნის და დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების საფუძველს. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები შემდგომში უნდა დასტურდებოდეს.

7. ხელშეკრულების შეწყვეტა და მხარეთა პასუხისმგებლობა

7.1. ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს მხარეთა შეთანხმებით.

7.2. ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს კანონით ან ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შემთხვევებისას.

7.3. იმ შემთხვევაში თუ ამ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 12 თვის ვადაში **ინვესტორი** ვერ უზრუნველყოფს მშენებლობის ნებართვის აღებას, **მესაკუთრეს** წარმოეშობა უფლება ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება (გარდა 6.1. პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) და მოითხოვოს მიწის ნაკვეთის თავის საკუთრებაში დაბრუნება.

7.4. 7.3. მუხლის შესაბამისად ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში **მესაკუთრეს ინვესტორის** მიერ გადასახდელი პირგასამტეხლოს სახით რჩება **ინვესტორის** მიერ გაღებული ნებისმიერი ხარჯი (მათ შორის გადახდილი მიწის გადასახადი, პროექტი ან სხვა ნებისმიერი ხარჯი.)

7.5. ხელშეკრულება ასევე შეიძლება შეწყდეს ამ ხელშეკრულების არსებითი პირობების მნიშვნელოვნად დარღვევისას, მათ შორის, თუ მშენებლობა არ იწარმოებს ინტენსიურად, პროექტით გათვალისწინებული გეგმა-გრაფიკის შესაბამისად და დარღვევა გაგრძელდება 6 თვით, რაც დადასტურდება შესაბამისი დოკუმენტაციით (ექსპერტიზის დასკვნით ან ფაქტების კონსტანტაციის აქტით ან სხვ) . **მესაკუთრეს**

წარმოეშობა უფლება ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს მიწის ნაკვეთის თავის საკუთრებაში დაბრუნება.

7.6 7.5. პუნქტის შესაბამისად ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ინვესტორს დარჩება მხოლოდ უკვე განხორციელებული ინვესტიციის პროპორციულად მისაღები ფართები. განხორციელებული ინვესტიციის მოცულობა განსაზღვრული უნდა იყოს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ბიუროს მხრიდან.

7.7 7.3., 7.5., 5.9. და 7.8. პუნქტების შესაბამისად ხელშეკრულების შეწყვეტისას წარმოშობილი დავისას პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ შევა კანონიერ ძალაში.

7.8 ხელშეკრულება ასევე შეიძლება შეწყდეს ცალმხრივად მესაკუთრის გადაწყვეტილებით ინვესტორის მიერ ამ ხელშეკრულების 5.12 პუნქტის შეუსრულებლობის გამო.

## 8. კომუნიკაცია მხარეთა შორის

8.1. მხარეთა შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას. მხარისათვის გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად, ან გაეგზავნოს კურიერის, ან საფოსტო გზავნილის ან ელექტრონული ფოსტის საშუალებით, იმ პირობით, რომ მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, ამგვარი მოთხოვნიდან გონივრულ ვადაში მას წარედგინება შეტყობინება წერილობითი ფორმითაც.

8.2. შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება, თუ იგი გაგზავნილია ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე და განსაზღვრული ტექნიკური საშუალებით, ან მიღება დადასტურებულია უშუალოდ ადრესატის უფლებამოსილი პირის მიერ.

8.3. მხარეები ურთიერთობას განახორციელებენ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მისამართებზე ან სხვა ნებისმიერ მისამართზე, რომლის შესახებ ერთმანეთს აცნობებენ წერილობით. მხარე ვალდებულია მონაცემის ცვლილების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე მხარეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ აღნიშნულ მისამართზე განხორციელებული ურთიერთობა (შეტყობინების გაგზავნა და სხვა) ჩაითვლება ჯეროვნად შესრულებულად.

## 9. დასკვნითი დებულებები

9.1. ხელშეკრულება იდება ქართულ ენაზე, ცხრა ფურცლად, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი რჩება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ხოლო დანარჩენი ორი გადაეცემათ ხელშეკრულების ხელმომწერ მხარეებს.

9.2. ნებისმიერი ცვლილება და დამატება რომელიც განხორციელდება ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით, წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს და დაერთვის მას.

9.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით ძალადაკარგულად ცხადდება აქამდე არსებული ყველა სხვა შეთანხმება მხარეებს შორის ხელშეკრულების საგანთან მიმართებით.
9.4. ნებისმიერი უთანხმოების მოლაპარაკებით გადაწყვეტის შეუძლებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო.
9.5. ხელშეკრულების შესრულების ადგილია ქ. თბილისი.

10. მხარეთა ხელმოწერები:

შპს „იქსორი ქავთარაძეზე"-ს (ს/კ 405341447 ) დირექტორი
ვალერიან ტურძელაძე (პ/ნ 61001060512)

ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა
„აგრარული აკადემია 2005" -ის (ს/კ 205197945) თავმჯდომარე
კონსტანტინე სარაჯიშვილი (პ/ნ 01017003812)

# შეთანხმება

## (შეთანხმებაზე თანდართული დოკუმენტის შეცვლის შესახებ)

ქ. თბილისი, 31 აგვისტო, 2022 წ.

ჩვენ ერთის მხრივ, შპს „იქსორი ქვთარაძეზე" (ს/კ 405341447 / შემდგომში - **„იქსორი ქავთარაძეზე"**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ვალერი ტურძელაძის** (პ/ნ 61001060512) მინდობილი პირის **ნინო ლეჟავას** (პ/ნ 35001075204) ( თანახმად მინდობილობისა დამოწმებული ნოტარიუს ნ.გინტურის მიერ 26.08.2022 წელს რN 221108411) -სახით და მეორე მხრივ, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობა ამხანაგობა „აგრარული აკადემია 2005" (ს/კ 2051979450 შემდგომში - **„აგრარული აკადემია 2005"** წარმოდგენილი თავმჯდომარის გიორგი თოიძის (პ/ნ.: 01024054283) და თანათავმჯდომარის ბადრი ჭელიძის (პ/ნ.: 55001002403) სახით, შევთანხმდით (შემდგომში - **„შეთანხმება"**) შემდეგზე:

მხარეთა შორის 2022 წლის 24 აგვისტოს გაფორმდა შეთანხმება (სახელშეკრულებო პირობების გადასინჯვისა და მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით გადაცემის / რეგისტრაციის შესახებ), რომელიც ნოტარიუს ნ.გინტურის მიერ სანოტარო წესით დამოწმდა 2022 წლის 24 აგვისტოს რN 221094121, რომელსაც დანართი 2-ის სახით დაერთვის ხელშეკრულება (უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ) 5-ფურცლად.

მხარეებმა გადავწყვიტეთ, რომ გაუქმდეს ''დანართი 2''-ის ძველი რედაქცია და მას ჩაენაცვლოს ახალი ''დანართი 2'' -ხელშეკრულება (უძრავი ქონების გადაცემის შესახებ) ახალი რედაქციით. დანართი შედგება 7 (შვიდი) ფურცლისგან, რომელიც ჩაენაცვლება შეთანხმებაზე (სახელშეკრულებო პირობების გადასინჯვისა და მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით გადაცემის / რეგისტრაციის შესახებ) , რომელიც ნოტარიუს ნ.გინტურის მიერ სანოტარო წესით დამოწმდა 2022 წლის 24 აგვისტოს რN 221094121, თანდართულ დანართ 2-ს და იქნება სხვა დანართებთან ერთად ამ შეთანხმების (სახელშეკრულებო პირობების გადასინჯვისა და მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით გადაცემის / რეგისტრაციის შესახებ) რN 221094121-ის განუყოფელი ნაწილი.

შეთანხმება (სახელშეკრულებო პირობების გადასინჯვისა და მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით გადაცემის / რეგისტრაციის შესახებ), რომელიც ნოტარიუს ნ.გინტურის მიერ სანოტარო წესით დამოწმდა 2022 წლის 24 აგვისტოს რN 221094121 და მასზე თანდართული დანარჩენი მასალები რჩება უცვლელი

ეს შეთანხმება შედგენილია ხუთი თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად საიდანაც ერთი ინახება ნუნუ გინტურის არქივში. ხოლო, დანარჩენი გადაეცემათ მხარეებს.
წინამდებარე შეთანხმება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

მხარეთა ხელმოწერები:

შპს "იქსორი ქავთარაძეზე" (ს/ნ 405341447)

დირექტორის მინდობილი პირი

(ნინო ლეჟავა (პ/ნ 35001075204)

ნინო ლეჟავა

ი/მ ამხანაგობა აგრარული აკადემია 2005"-ის

თავჯდომარე გიორგი თოიძე (პ/ნ.: 01024054283)

გიორგი თოიძე

თანათავჯდომარე ბადრი ჭელიძე (პ/ნ.: 55001002403)

ბადრი ჭელიძე

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

25097433585422

# საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

## იურიდიული პირის (ასევე, ინდივიდუალური მეწარმის მიერ) მიერ მინდობილობის/რწმუნებულების დადასტურება

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

**N22108411**

რეგისტრაციის თარიღი

**26.08.2022 წ**

ნოტარიუსი: ნუნუ გინტური
მისამართი: ქ. თბილისი, ბიბინა კვერნაძის 13, მე-2 სართული, ბინა #2
ტელეფონი: 599512505

---

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

# ს ა ნ ო ტ ა რ ო  ა ქ ტ ი

საქართველო

ორიათასოცდაორი წლის ოცდაექვსი აგვისტოს მე, ნოტარიუსს ნ. გინტურს, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართით ქ.თბილისი, ს.კვერწაძის 13, მე-2 სართული, ს. 2-ში, მომმართა **შპს " იქსორი ქავთარაძეზე" -ის (საიდენტიფიკაციო N 40534144 დირექტორმა ვალერი ტურძელაძემ**, მან განაცხადა, რომ კომპანიის სახელით სურს მინდობილობის შედგენა **ნინო ლეჟავას** მიმარ და მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე **ვალერი ტურძელაძის** პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობ დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მანდვილად **ვალერი ტურძელაძემ** (დაბადების თარიღი: 24.06.19 დაბადების ადგილი: საქართველო, ქობულეთი, მისამართი: საქართველო, ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ქობულეთი, აპრილის ქუჩა, N 13. პირადი ნომერი: N 61001060512 ) მომმართა.

მე დავადგინე **ვალერი ტურძელაძის** უფლებამოსილება და იგი უფლებამოსილია წარმოადგინოს **შპს " იქსორი ქავთარაძეზე"** ის (საიდენტიფიკაციო N 405341447 ) თანახმად ამონაწერისა მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირებ რეესტრიდან: განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მიმზადების თარიღი: 819069358, 21/06/2019 17:21:33.

მე შეკამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვიდასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. შემდ შევადგინე წინამდებარე მინდობილობა, რომელიც წავუკითხე და განვუმარტე მას მან წაიკითხა მინდობილობა და განაცხადა, რო ტექსტი ზუსტად გამოხატავს მის ნებას. შემდეგ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა ხელი წინამდებარე მინდობილობას:

მინდობილობა

ორიათასოცდაორი წლის ოცდაექვსი აგვისტო . **შპს " იქსორი ქავთარაძეზე"** (საიდენტიფიკაციო N 405341447 ) დირექტორ **ვალერი ტურძელაძე** (დაბადების თარიღი: 24.06.1991 დაბადების ადგილი: საქართველო, ქობულეთი, მისამართი: საქართველო ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ქობულეთი, 9 აპრილის ქუჩა, N 13. პირადი ნომერი: N 61001060512 ) რომელიც შემდეგშ მოხსენიებულია, როგორც **"მინდობი ", ნინო ლეჟავას** (დაბადების თარიღი: 03.05.1988 წელი პირადი N 35001075204 ) რომელი შემდეგში მოხსენიებულია როგორც "მინდობილი პირი" კომპანიის სახელით მიანიჭა შემდეგი უფლებამოსილება : მინდობილ პირი უფლებამოსილი იყოს მომწდობის წარმომადგენელი და დაიცვას მისი ინტერესები ნებისმიერ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან, ყველა სახელმწიფო დაწესებულებასა და ორგანიზაციაში, სამინისტროებში, მათ ნებისმიერ სამსახურებში, მა დაქვემდებარებაში არსებულ ნებისმიერ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებთან, იუსტიციის სახლში, საჯარო რეესტრ ეროვნულ სააგენტოში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურში, ფინანსთა სამინისტრო შემოსავლების სამსახურში, საქართველოს რკინიგზაში, საწყარო ბიუროში, სამოქალაქო რეესტრში, აღსრულების ეროვნულ ბიუროში, ადგილობრივ თვითმმართველ ორგანოებში, მერიაში, საკრებულოში, სამართალდამცავ ორგანოებში, ყველა არქივშ წარდგინის/მოითხოვოს და მიიღოს ნებისმიერი სახის ინფორმაცია/ცნობა/დოკუმენტაცია. შეიტანოს განცხადებები, ხელ მოაწეროს ნებისმიერ დოკუმენტაციას მათ შორის: ხელშეკრულებებს, შეთანხმებებს, გარიგებებს, მათ დანართებს, შეიტანოს მათშ ცვლილებები, საჭიროების შემთხვევაში გააგრძელოს მათი მოქმედების ვადა და ასევე საჭიროების შემთხვევაში მოახდინოს მათ გაუქმება.

მინდობილი პირი ასევე უფლებამოსილია მიმდობის სახელით შეასრულოს ნებისმიერი მოქმედება, რაც სრულად არ არის მითითებული მინდობილობაში მაგრამ აუცილებელია დავალების შესასრულებლად.

**მინდობილობა გაცემულია განუსაზღვრელი ვადით და ძალაშია მის გაუქმებამდე.**

წინამდებარე მინდობილობა შედგენილია სამ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ინახება ნოტარიუს ნ გინტურის სანოტარო არქივში, ხოლო დანარჩენი გადაეცა მინდობილ პირს.

წინამდებარე მინდობილობა ''მინდობმა'' ხმამაღლა წაუკითხა ნოტარიუსმა. 'მინდობმა" მოიწონა წინამდებარე მინდობილობა და მას ხელი მოაწერა პირადად და ნოტარიუსის თანდასწრებით.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური: ოცდაათი (30) ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის #272 დადგენილების სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდდგინების წესისა და მომსახურების ვადების დაშტკიცების შესახებ 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ: ხუთი (5) ლარი და ორმოცი (40) თეთრი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა, ხუთი (5) ლარი თანახმად საქართველოს მთავრობის #272 დადგენილების 39 მუხლისა, სულ გადახდილია: ორმოცი (40) ლარი და ორმოცი (40) თეთრი.

მიმწდობი: ---------- ვალერი ტურძელაძე

ნოტარიუსი: ---------- / ნ. გინტური /

| | |
|---|---|
| სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი | N221128786 |
| სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი | 31.08.2022 წ |
| სანოტარო მოქმედების დასახელება | ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება |
| ნოტარიუსი | ნუნუ გინტური |
| სანოტარო ბიუროს მისამართი | ქ. თბილისი, ბიმინა კვერნაძის 13, მე-2 სართული, ბინა #2 |
| სანოტარო ბიუროს ტელეფონი | 599512505 |
| სანოტარო მოქმედების იდენტიფიკაციური ნომერი | 33150267833622 |

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შეტანის, 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

ორიათას ოცდაორი წლის ოცდათერთმეტე აგვისტოს, მე, ნოტარიუსს ნ. გინტურს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ბ.კვერნაძის 13, მე-2 სართული, ბ. 2-ში, მომმართეს შპს „იქსორი ქვთარაძეზე" -ს (ს/კ 405341447 დირექტორის ვალერი ტურძელაძის (პ/ნ 61001060512) მინდობილმა პირმა ნინო ლეჟავამ ( (თანახმად მინდობილობისა დამოწმებული ნოტარიუს ნ.გინტურის მიერ 26.08.2022 წელს რN 221108411), ბინათმმენებლობის ამხანაგობა "აგრარული აკადემია 2005"-ის ( ს/კ 205197945) თავმჯდომარემ გიორგი თოიძემ და თანათავმჯდომარემ ბადრი ჭელიძემ . მათ წარმოადინეს შ ე თ ა ნ ხ მ ე ბ ა (შეთანხმებაზე თანდართული დოკუმენტის შეცვლის შესახებ) და მოითხოვეს მასზე თავისი ხელმოწერების ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად ნინო ლეჟავამ (დაბადებული:03.05.1988 წელს, დაბადების ადგილი: საქართველო, რუსთავი , პ/N: 35001075204 , მისამართი : საქართველო, ქალაქი რუსთავი, ივან ტურგენევის ქუჩა, N 44) , გიორგი თოიძემ ( დაბადებული:17.05.1972 წელს, დაბადების ადგილი: საქართველო, თბილისი, პ/N: 01024054283, მისამართი : თბილისი დავით აღმაშენებლის ხეივ. XII კმ კორ. 7 ბ. 17) და ბადრი ჭელიძემ ( დაბადებული:01.04.1977 წელს, დაბადების ადგილი: საქართველო, ლენტეხი , პ/N: 55001002403 , მისამართი : თბილისი ს. დიდი ლილო აკ.წერეთლის ქ. N 1 ბ. 5) მომმართეს. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა, შემდეგ დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობა და ხელმომწერებს განვუმარტე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები, რის შემდეგაც მათ განაცხადეს, რომ წინამდებარე ტექსტი ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური ხუთი ეგზემპლარისთვის, 90,00 (ოთხმოცდაათი ლარი) ლარი თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილება №272 (2022 წლის 30 მაისი ქ. თბილისი) სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურეობის ვადების დამტკიცების შესახებ 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ: 16,20 (თექვსმეტი ლარი და ოცი თეთრი ) თეთრი თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა და ხუთი (5) ლარი თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილება №272-ის 39 მუხლისა. სულ გადახდილია 111,20 (ას თერთმეტი ლარი და ოცი თეთრი)

ნოტარიუსი: _____ / ნ. გინტური /

დანართი N: 2

# ხელშეკრულება

/უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ/.

თბილისი, ---- ----------, 2022 წ.

ერთის მხრივ შპს „იქსორი ქავთარაძეზე" (საიდ/კოდი: 405341447) შემდგომში იქსორი ქავთარაძეზე /ინვესტორი წარმოდგენილი მისი დირექტორი ვალერი ტურძელაძის სახით და მეორეს მხრივ, ფიზიკური პირი სახელი გვარი (პირადი N ----------) (შემდგომში - „ფართის მიმღები"), ერთობლივად წოდებულნი როგორც "მხარეები", წინამდებარე ხელშეკრულებაზე (შემდგომში - „ხელშეკრულება") ხელის მოწერით ვთანხმდებით შემდეგზე:

პრეამბულა

„ფართის მიმღებისთვის" ცნობილია, რომ 2019 წლის 4 ოქტომბერს, შპს „იქსორი ქავთარაძეზე"-ს და „აგრარულ აკადემია 2005"-ს შორის გაფორმდა საინვესტიციო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად შპს „იქსორი ქავთარაძეზე"-მ იკისრა „აგრარული აკადემია 2005"-ის კრედიტორების დაკმაყოფილების ვალდებულება. კრედიტორთა სია განსაზღვრულია 2019 წლის 4 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების დანართი N1-ით და დანართი N 2-ით.

2022 წლის 24 აგვისტოს, შპს „იქსორი ქავთარაძეზე"-ს და „აგრარული აკადემია 2005" შორის დამატებით გაფორმდა შეთანხმება, რომლის თანახმად ცვლილება შევიდა 2019 წლის 04 ოქტომბერს გაფორმებულ ხელშეკრულებაში და შეთანხმების მე-10 მუხლის 10.1 პუნქტის შესაბამისად, „იქსორი ქავთარაძეზე"-მ დამატებით იკისრა ვალდებულება „აგრარული აკადემია 2005"-ის მიერ დამატებით წარმოდგენილ კრედიტორებთან (წინამდებარე ხელშეკრულებით „ფართის მიმღებთან" ) გაეფორმებინა უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, მხარეები, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით ვთანხმდებით შემდეგზე:

„ფართის მიმღები" აცხადებს, რომ სხვა მოთხოვნის უფლება ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ ფართთან დაკავშირებით არ ჰქონია და არც სხვა კონტრაქტი არ არსებობს, რომელზეც მას, ან მის წარმომადგენელს ხელი აქვთ მოწერილი მოცემულ უძრავ ქონებასთან მიმართებით.

ამ შეთანხმებაზე ხელმოწერით, „იქსორი ქავთარაძეზე" ასრულებს „საინვესტიციო ხელშეკრულებით" და შეთანხმებით ნაკისრ ვალდებულებას , ხოლო, „ფართის მიმღები" მიიღებს, ამავე ხელშეკრულებით იდენტიფიცირებულ ქონებას, სახელშეკრულებო პირობების შესაბამისად.

წინამდებარე ხელშეკრულება მისი მხარეთა მიერ ხელმოწერისთანავე აუქმებს მხარეთა შორის მანამდე არსებულ ყველა სახის ხელშეკრულებასა და შეთანხმებას (აგრეთვე ყველა სხვა წერილობით დოკუმენტს, ასეთების არსებობის შემთხვევაში).

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი.

1.) წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს, ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დადგომისას ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. №34 - დაზუსტებული ფართობით 5237კვ.მ. ს/კ 01.14.03.40.220 მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ მრავალსართულიან სახლში, ინვესტორის მომავალ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე ფართის მიმღებთან საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ, ძირითადი ხელშეკრულების დადება.

მუხლი 2. ნასყიდობის საგანი.

1.) წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, „ფართის მიმღებს" უსასყიდლოდ, საკუთრების უფლებით, წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე, გადაეცემა „ბინა", „მიწის ნაკვეთზე" მშენებარე შენობა - ნაგებობის განშლის გეგმის, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ეტაპზე, ან „ფართის მიმღებს" უფლება აქვს, საცხოვრებელი ფართის ნაცვლად, მოითხოვოს და მიიღოს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საკომპენსაციო თანხა.

იმ შემთხვევაში, თუ „ფართის მიმღები", ინვესტორის მიერ გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებიდან 5 დღის ვადაში არ წარმოადგენს ნოტარიულად დამოწმებულ თანხმობას ან არ მოაწერს ხელს უძრავი ქონების განაწილების კრების ოქმს, მას „ოქსორი ქავთარაძეზე" უფლებამოსილია ფართების განაწილების კრების ოქმში საკუთარ სახელზე აღრიცხოს ფართის მიმღებისთვის გადასაცემი უძრავი ქონება და „ფართის მიმღებს" ფართის სანაცვლოდ აუნაზღაუროს საკომპენსაციო თანხა.

2.) მხარეთა შეთანხმებით „ფართის მიმღები"-სათვის მომავალ საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების მახასიათებლებია: ქ.თბილისი, მრავალფუნქციური ასაშენებელი სახლის „ბ" და/ან „ც" ბლოკში სართული ---, ნომრული ----, ბინა N-----, --- კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 01.14.03.40.220;

ფართის მიმღებს უძრავი ქონება გადაეცემა თეთრი კარკასის მდგომარეობით, ( დანართი N1-ით).

3) ფართის მიმღებისთვის გადასაცემი ფართის ოდენობა დაანგარიშდება ბინის შემომფარგვლელი კედლების შუა წერტილიდან ბინაში არსებული შიდა ტიხრების და კონსტრუქციული მზიდი ელემენტების ჩათვლით. დასაშვებია ფართის მიმღებისთვის გადასაცემმა ფართმა განიცადოს ცდომილება 3 კვ.მ -ის ოდენობით. ხოლო დაკლებული ან მომატებული კვადრატულობის ღირებულება მხარეთა მიერ ანაზღაურდება, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული 1 კვ.მ-სთვის დადგენილი ფასის შესაბამისად.

4.) წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონების (საცხოვრებელი კორპუსის) სამშენებლო სამუშაოების დასრულება მოხდება აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მშენებლობის ნებართვის და სამშენებლო სამუშაოების დაწყებიდან / განახლებიდან 4 (ოთხი)

წლის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 60 (სამოცი) თვის ვადისა, რაც გულისხმობს, რომ მწენებლობა ზემოაღნიშნულ ვადებში მიყვანილი უნდა იყოს ექსპლუატაციაში მისაღებ კონდიციამდე.

5.) „ინვესტორს" ეკრძალება „ბინის" მე-3 პირების სასარგებლოდ განკარგვა და / ან მისი დატვირთვა იპოთეკით, ან სხვა ვალდებულებით შენობა - ნაგებობის ფართების განშლის შესახებ, კრების ოქმის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე.

მუხლი 3. გარიგების ფასი.

1.) „ბინის" საბაზრო ფასი, ყოველ 1 კვ.მ-ზე გაანგარიშებით, განსაზღვრულია 800 (რვაასი) აშშ დოლარის (ექვივალენტით ლარებში) ოდენობით, მაგრამ აღნიშნულ საფასურს არ იხდის „ფართის მიმღები" და შესაბამისად, „ბინა", ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ დროში და პირობებით, გადაეცემა „ფართის მიმღებს", მხოლოდ უსასყიდლოდ, თუ მან საცხოვრებელი ფართის სანაცვლოდ ამავე მუხლის შესაბამისად, არ მოითხოვა კომპენსაციის მიღება.

2.) „ფართის მიმღები" უფლებამოსილია, შენობა - ნაგებობის განშლის გეგმის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ, ინფორმაციის მიღების დროს მოითხოვოს, „ბინის" ნაცვლად, კომპენსაციის მიღება, რომლის ოდენობაც გამოითვლება წინამდებარე ხელშეკრულებით, 1 კვ.მ-თვის დადგენილი ფასის შესაბამისად (800 აშშ დოლარი ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.) „ფართის მიმღები"-ს მიერ, ამ მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული მოთხოვნის „ინვესტორი"-სადმი წარდგენის შემთხვევაში:

3.1.) „ინვესტორი" ვალდებულია, **„ფართის მიმღებთან" გააფორმოს ახალი ხელშეკრულება,** რომლითაც უზრუნველყოფილი იქნება „ბინის" მიღების სანაცვლოდ, ამავე მუხლით განსაზღვრული, ფულადი კომპენსაციის გადაცემა (შემდეგში - **„კომპენსაციის ხელშეკრულება"**) „ფართის მიმღები"-სათვის;

3.2.) კომპენსაციის მიღების მაქსიმალური ვადა, არ უნდა აღემატებოდეს 2025 წლის 01 სექტემბერს, ამავდროულად, კომპენსაციის მოთხოვნის უფლება ფართის მიმღებს არ წარმოეშვება 2025 წლის 01 აგვისტომდე.

3.3.) **„კომპენსაციის ხელშეკრულების"** პირობები, არცერთი მხარისათვის, არ უნდა იყოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილ პირობებზე უფრო მძიმე და უნდა გამომდინარეობდეს მხოლოდ ამ ხელშეკრულების შინაარსიდან.

4.) აშშ დოლარში დადგენილი ფასის ეროვნულ ვალუტაში გამოთვლისას, მხედველობაში მიიღება, შესაბამისი ფულადი ვალდებულების შესრულების დროისათვის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

5.) ნებისმიერი ფინანსური ვალდებულების შეუსრულებლობა კრედიტორი მხარის სასარგებლოდ, გამოიწვევს პასუხისმგებელი მხარის დაჯარიმებას, ვადაგადაცილებულ ყოველ 1 დღეზე გაანგარიშებით, გადაუხდელი თანხის 0,2 %-ის ოდენობით.

6) იმ შემთხვევაში, თუ „ინვესტორის" მოთხოვნიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში ფართის მიმღები არ გააფორმებს ფართის გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებას ან კომპენსაციის მიღების შესახებ ხელშეკრულებას, „იქსორი ქავთარაძეზე" უფლებამოსილია, 2025 წლის 01 აგვისტოდან 2025 წლის 01 სექტემბრამდე „ფართის მიმღების" მიერ მითითებულ საბანკო

რეკვიზიტზე ჩარიცხოს საკომპენსაციო თანხა, რომლის ოდენობა დაანგარიშდება მისაღები ფართის პროპორციულად. „ფართის მიმღების“-თვის გადასაცემი უძრავი ქონების 1 კვ.მ-ის ღირებულება ამავე ხელშეკრულებით განისაზღვრა 800 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

ანგარიშის ნომერი :

მუხლი 4. მხარეთა უფლება - მოვალეობები.

1.) ინვესტორი ვალდებულია ფართის მიმღებს გადასცეს უფლებრივად და წივთობრივად უნაკლო ნასყიდობის საგანი.

2.) „ფართის მიმღები“ ვალდებულია, საჭიროების შემთხვევაში, „ინვესტორი“-ს სასარგებლოდ გასცეს ყველა ტიპის თანხმობა (პროექტის, ფასადების, წითელი ხაზების კორექტირება / ცვლილება, ან სხვა ტიპის თანხმობები), რაც უშუალოდ მის ქონებრივ ინტერესებს არ აზიანებს.

3.) ინვესტორი უფლებამოსილია, ცალმხრივად განახორციელოს ნებისმიერი მოქმედება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ 'ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში ასევე, მათ უფლებამონაცვლე უწყებაში, უფლებამოსილია შეათანხმოს განაშენიანების რეგულირების გეგმა, საჭიროების შემთხვევაში მოახდინოს მისი კორექტირება, შეათანხმოს არქიტექტურული პროექტი და აიღოს მშენებლობის ნებართვა, საჭიროების შემთხვევაში მოახდინოს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის კორექტირება, იყოს პროექტის დამკვეთი მშენებლობის მწარმოებელი პირი, მოახდინოს მშენებარე ფართებისათვის ნუმერაციის მიწერა და მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ,განსაზღვროს / შეცვალოს ნიშნული, სართული, ფართი, ბინის / საცხოვრებელი / კომერციული / საოფისე ფართის, ავტოფარეხების სარდაფების, სხვენის, ტერასების და ნებისმიერი სხვა ფართის ნუმერაცია და მონაცემები, მათ შორის ნიშნულები და სხვა პარამეტრები, კორექტირების შედეგად მოახდინოს, მითითებული ფართების ნომრის, ნიშნულის, სართულის, ფართის ცვლილება, მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებამდე (იგულისხმება მშენებარე კორპუსი) მართვისა და განკარგვის უფლებით გადასცეს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკუთარი წილი საერთო საკუთრებიდან და მიწის ნაკვეთიდან, ინვესტორი უფლებამოსილია ცალმხრივად: გაანახორციელოს მიწის ნაკვეთის (იგულისხმება ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მდებარეობს წინამდებარე გარიგებით განსაზღვრული უძრავი ქონება) გამოყვნა, გაერთიანება, მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვა, მიწის ნაკვეთის (წითელი ხაზების) კორექტირება, ასევე, ვალდებულია, მოახდინოს ინდივიდუალური ფართების გაზიფიცირება, აბონირება (დენის, წყლის და გაზით უზრუნველყოფის მიზნით) შესაბამისი მრიცხველებით აღჭურვასთან დაკავშირებითაც. ზემოაღნიშნულ საკითხებთან დაკავშირებით „ფართის მიმღები“ აცხადებს გამოუხმობად თანხმობას. წინამდებარე თანხმობა ძალაშია, „ფართის მიმღების“ ნებისმიერი უფლებამონაცვლისთვის საკუთრების, ან მოთხოვნის უფლების გასხვისებისას.

4.) მხარეები თანხმდებიან, რომ „ფართის მიმღები“-სათვის უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემამდე შესაძლებელია, ფართის მიმღებმა ინვესტორთან შეთანხმებით (აღნიშნული

შეთანხმება მხარეებს შორის უნდა გაფორმდეს წერილობით, მიღება-ჩაბარების აქტის სახით, ისე რომ დარღვეული არ უნდა იყოს კანონმდებლობით განსაზღვრული და სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისათვის სავალდებულო ნორმები და მოთხოვნები) განახორციელოს მისთვის ამ ხელშეკრულებით საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების სარემონტო (კეთილმოწყობის) სამუშაოები (ამ დროს მყიდველს გადაეცემა უძრავი ქონების გასაღები და მისთვის განისაზღვრება სამშენებლო ობიექტის დაცვასთან წინასწარ შეთანხმებული დრო, როდესაც მას შეეძლება გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ სამშენებლო ობიექტზე შესვლა ზემოაღნიშნული შეთანხმებით განსაზღვრული სამუშაოების განსახორციელებლად. სხვა ნებისმიერ შემთხვევაში, გარდა კონკრეტულად მისთვის განსაზღვრული დროისა, აღნიშნული სამუშაოების განსახორციელებლად მყიდველი სამშენებლო ობიექტზე არ დაიშვება).

5.„ფართის მიმღები" არ იხდის კომუნალური მომსახურების აბონირების გადასახადს, რომლის უზრუნველყოფაც, წარმოადგენს „ინვესტორი"-ს ვალდებულებას.

6.) ,,ფართის მიმღები" ინფორმირებულია, რომ მას ეკრძალება ფასადის ნებისმიერი ცვლილება, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მას დაეკისრება 15000 (თხუთმეტი ათასი) ლარიანი ჯარიმა, ასევე, თუ ,,ფართის მიმღების" მიერ განხორციელდება ისეთი სამშენებლო სამუშაოები, რომლითაც დაირღვევა არქიტექტურული პროექტი და მის მიერ განხორციელებული სამუშაოები გამოიწვევს ინვესტორის/მშენებლის დაჯარიმებას/ , აღნიშნული ჯარიმის გადახდის ვალდებულება და ფართის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა სრულად დაეკისრება ,,ფართის მიმღებს"/მყიდველს

7.) „ფართის მიმღებს" ეკრძალება სამშენებლო ნარჩენების განთავსება ნებისმიერ საერთო სარგებლობის სივრცეში გარდა მისავე ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართისა, ამ წესის დარღვევის შემთხვევაში მას დაეკისრება ჯარიმა 5000 (ხუთი ათასი) ლარის ოდენობით, ასევე თუ კი მისი სამშენებლო ნარჩენები გახდება ინვესტორის/მშენებლის დაჯარიმების ერთ-ერთი მიზეზი, იგი სრულად აგებს ამ ჯარიმაზე პასუხს.

8.) „ფართის მიმღები" ინფორმირებულია, რომ მის დაინტერესებაში მყოფ მიწის ნაკვეთზე მიმდინარეობს საპროექტო სამუშაოები და ამ ეტაპზე თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან მიმდინარეობს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების პროცესი.

მუხლი 5. დასკვნითი და გარდამავალი დებულებები.

1.ნებისმიერ სადაო საკითხს, კანონმდებლობის შესაბამისად, განიხილავს მხოლოდ თბილისის საქალაქო სასამართლო და პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის შესაბამისად, უპირობოდ ექვემდებარება დაუყოვნებლივ აღსრულებას.

2.წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის იმ მომენტიდან, როდესაც შპს „იქსორი ქავთარაძეზე"-ს და „აგრარული აკადემია 2005"-ს შორის გაფორმებული შეთანხმების თანახმად აღდგება/დარეგისტრირდება შპს „იქსორი ქავთარაძეზე"-ს საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34, დაზუსტებული ფართობი 5237 კვ.მ, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 01.14.03.040.220.

3. ნებისმიერი სახის შეტყობინება მხარეებს შეიძლება მიეწოდოს კურიერული გზავნილით, ან დაზღვეული წერილით. აგრეთვე, ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა წესით/ფორმით (მათ შორის ინვესტორის მიერ მყიდველისათვის მოკლე ტექსტური შეტყობინების - სმს-ის გაგზავნით):

ა) შეტყობინება მხარეებისათვის (კურიერული გზავნილით, ან დაზღვეული წერილით) მიწოდებულად ითვლება ქვემოთ მოცემულ მისამართებზე გაგზავნისა და ჩაბარების შემთხვევაში (აგრეთვე, თუ ფართის მიმღებს ზედიზედ ორჯერ არ ჩაბარდება შეტყობინება, ან მხარე უარს აცხადებს შეტყობინების ჩაბარებაზე, შეტყობინება ითვლება ჩაბარებულად):

_ „ინვესტორის"შემთხვევაში, შემდეგ ფაქტობრივ მისამართზე:
საქართველო, ქ. თბილისი, შარტავას ქ. #29;

_ „ფართის მიმღების"~ შემთხვევაში შემდეგ მისამართზე:
საქართველო,

ბ) „ინვესტორის" მიერ ფართის მიმღებისათვის მოკლე ტექსტური შეტყობინების - სმს-ის გაგზავნით შეტყობინება მიწოდებულად/ჩაბარებულად ითვლება ქვემოთ მოცემულ ტელეფონის ნომერზე გაგზავნის შემთხვევაში:

ტელ:

3.) დაზღვეული ფოსტით გაგზავნილ და ელექტრონულად მიწოდებულ კორესპონდენციას აქვს თანაბარი იურიდიული ძალა.

4.) ხელშეკრულება ძალაშია, სანჯარო რეესტრის მიერ, „მიწის ნაკვეთზე" „ინვესტორი"-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან, ყველა სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებამდე.

5.) ხელშეკრულებას აქვს იურიდიული ძალა, მისი ამოქმედების მომენტიდან, ხოლო, ვალდებულებათა დარღვევა, წარმოშობს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ, იურიდიულ შედეგს.

მხარეთა ხელმოწერები:

დანართი №1

ბინების ჩაბარების სტანდარტი (თეთრი კარკასი)

1. ფასადზე კარ-ფანჯარა;
2. მოპირკეთებული გარე ფასადი;
3. იატაკი მოჭიმული (გარდა სველი წერტილებისა);
4. გალესილი კედლები (გარდა სველი წერტილებისა);
5. სრულად მოპირკეთებული ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორები;
6. აივნების და კიბის უჯრედის მოაჯირები – მოწყობილი;
7. მოწყობილი სახურავი;
8. ელექტროობის, ცივი წყლის, კანალიზაციის და გაზის დგარები მიყვანილი ბინამდე , (მრიცხველების გარეშე)
9. გარეკომუნიკაციები მოწყობილი;
10. ბინის ტიხრები მყიდველთან შეთანხმებით;
11. ბინაში შესასვლელი რკინის კარი;
12. შენობაში ლიფტები დამონტაჟებული;

<u>მხარეთა ხელმოწერები:</u>