აღნაგობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

07.08.2020 წ.

ერთისმხრივ, ა.(ა).ი.პ - „საქართველოს საავტომობილო სპორტის ფედერაცია“ (ს/კ: 206344972), შემდგომში _ „მესაკუთრე“, წარმოდგენილი მისი პრეზიდენტის **დავით მჭედლიშვილის** (პ/ნ: 01024009924) სახით და მეორეს მხრივ **შ.პ.ს. „საქართველოს ავტომობილის მართვის აკადემია“**- (ს/კ: 402069006), აღნაგობის უფლების მქონე, შემდგომში _ ”მეაღნაგე”, წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მევლუდი მელაძის** (პ/ნ:01030024390) სახით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. **ხელშეკრულების საგანი და მოქმედების ვადა;**

1.1. „მესაკუთრე“ გადასცემს, ხოლო „მეაღნაგე“ აღნაგობის უფლებით დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში იღებს „მესაკუთრე“-ს საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთს, მდებარე: ქ. თბილისი, სამგორის რაიონი. ფართი: 91642 კვ.მ. ; (საკ/კ: 01.19.13.004.036).

1.2. აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადა - 99 (ოთხმოცდა ცხრამეტი) კალენდარული წელი.

1.3. ხელშეკრულების საგანია 1.1 მუხლით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე საწრთვნელ-გასართობი საავტომობილო სპორტული კომპლექსის მოწყობა/მშენებლობა და ექსპლუატაციაში მიღება 2024 წლის 31 დეკემბრამდე. ასევე საწრთვნელ-გასართობი საავტომობილო სპორტული კომპლექსის პროფილის შენარჩუნება მუდმივად. ამასთან, „მეაღნაგე“ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში ოპერირებას გაუწევს საწრთვნელ-გასართობ საავტომობილო სპორტულ კომპლექს.

1.4. ოპერირება ასევე მოიცავს: „მეაღნაგე“-ს და „მესაკუთრე“-სთან შეთანხმებულ მესამე პირის (მესამე პირი - „მესაკუთრე“-ს მიერ გაცემული ლიცენზიის მქონე ორგანიზატორი) მიერ გასამართი საწვრთნელი და სპორტული ღონისძიების გამართვის უფლების მიცემას წინამდებარე ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული პირობების მიხედვით.

2. **აღნაგობის საზღაური და ანგარიშსწორების წესი;**

2.1. აღნაგობის საზღაური (შემდგომში ”საზღაური”) ყოველწლიურად შეადგენს 458 (ოთხას ორმოცდა თვრამეტი) ლარს და 21 თეთრს (კვადრატულის ღირებულება 0,005 ლარი), გარდა ამისა „მეაღნაგე“ ყოველწლიურად გადაიხდის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ „მესაკუთრ“-ს მიმართ დარიცხულ მიწის გადასახადს და ყველა იმ ხარჯს რომელიც შესაძლოა დაერიცხოს „მესაკუთრე“-ს მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში ფლობის და მასზე აღმართული შენობა ნაგებობების ექსპლუატაციიდან გამომდინარეობს.

2.2. საზღაური ”მეაღნაგე“-მ ”მესაკუთრე“-ს უნდა გადაუხადოს ყოველი საანგარიშსწორებო წლის მომდევნო მარტის თვის 31 (ოცდათერთმეტი) რიცხვამდე.

2.3. საზღაურის და დგენილ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში „მესაკუთრე“ უფლებამოსილია “მეაღნაგე“-ს დააკისროს პირგასამტეხლო, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, გადაუხდელი თანხის 0,03% - ისოდენობით.

3. მხარეთაუფლება-მოვალეობანი

3.1. ”მესაკუთრე”-ს უფლება აქვს:

3.1.1. წინასწარი გაფრთხილების გარეშე, ნებისმიერ დროს შეუფერხებლად დაათვალიეროს აღნაგობის უფლებით გაცემული ქონება, შეამოწმოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მიმდინარეობა.

3.1.2. „მეაღნაგე“-სთან წინასწარი შეთანხმების საფუძველზე სიმბოლურ ფასად გამოიყენოს საწრთვნელ-გასართობი საავტომობილო სპორტული კომპლექსი ღონისძიების გასამართად რომელიც გათვალისწინებული იქნება „მესაკუთრე“-ს მიერ დამტკიცებული სპორტულ ღონისძიებათა კალენდარული გეგმით. წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული სიმბოლური ფასი არ უნდა აღემატებოდეს 10 (ათი) ლარს ერთ ღონისძიებაზე. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ აღნიშნული შეღავათით „მესაკუთრე“ ისარგებლებს არაუმეტეს ათი კალენდარული დღისა ღონისძიების გასამართად წლის განმავლობაში (საჭიროების შემთხვევაში, აღნიშნული პირობა გადაიხედება მხარეების მიერ).

3.1.3. გაასხვისოს აღნაგობით გადაცემული მიწის ნაკვეთი იმ პირობით, რომ ახალი მესაკუთრის ხელში აღნაგობის პირობები დარჩება იგივე. ასეთ შემთხვევაში „მეაღნაგე“ სარგებლობს უპირატესი შესყიდვის უფლებით.

3.1.4. მოსთხოვოს ”მეაღნაგე”-ს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

3.1. ”მეაღნაგე”-ს უფლება აქვს:

3.2.1. აღნაგობის უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე, „მესაკუთრე“-სთან შეთანხმებით აღმართოს შენობა-ნაგებობები, მოაწყოს სარბოლო და საწრთვნელი გზები დამტკიცებული პროექტის შესაბამისად და განახორციელოს ობიექტზე სამეწარმეო საქმიანობა რომელიც დაშვებულია მოქმედი კანონმდებლობით.

3.2.2. აღნაგობის უფლებით აშენებული შენობა ან/და მისი ნაწილი ქვე იჯარით ან/და მართვის უფლებით გადასცეს მესამე პირ(ებ)ს ისე, რომ არ შეილახოს ”მესაკუთრე“-ს უფლებები.

3.2.3. მოსთხოვოს ”მესაკუთრე”-ს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

3.2.4. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ შენობა-ნაგებობაზე ”მეაღნაგე“-ს გააჩნია ისეთი უფლება-მოვალეობები, რაც საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით

გათვალისწინებულია უძრავი ქონების „მესაკუთრე“-ს მიმართ, წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების გათვალისწინებით, ხელშეკრულების 3.4. პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევების ჩათვლით.

3.3. ”მესაკუთრე” ვალდებულია:

3.3.1. ამ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან ვადიან სარგებლობაში გადასცეს ”მეაღნაგე“-ს მიწის ნაკვეთი.

3.3.2. „მეაღნაგე“-ს მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის დარღვევისას / შეუსრულებლობისას, შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, „მეაღნაგე“-სთვის მიცემული დამატებითი გონივრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში.

3.3.3. აღნაგობით გადაცემულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით არ დადოს ისეთი გარიგება, რამაც შეიძლება შეუძლებელი გახადოს „მეაღნაგე“-ს მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების შესრულება.

3.3.4. „მესაკუთრე“-ს არ აქვს უფლება უარი უთხრას ”მეაღნაგე”-ს აღნაგობის უფლების გასხვისებაზე ან დროებით სარგებლობაში გადაცემაზე, თუ აღნიშნული ქმედება უკავშირდება საინვესტიციო ვალდებულების შესრულებას.

3.4. ”მეაღნაგე” ვალდებულია:

3.4.1. განახორციელოს „მესაკუთრე“-სთან შეთანხმებული პროექტის თანახმად საწრთვნელ-გასართობი საავტომობილო სპორტული კომპლექსის მოწყობა / მშენებლობა და ექსპლუატაციაში მიღებისთვის ინვესტიცია, არანაკლებ 1 600 000 (ერთი მილიონ ექვსასი ათასი) ლარის ოდენობით 2024 წლის 31 დეკემბრამდე, რომელიც მთლიანად დაფინანსდება „მეაღნაგე“-ს მიერ მისი საკუთარი ან/და მის მიერ მოზიდული სახსრების მეშვეობით. პროექტის განხორციელების ღირებულება მოიცავს ყველა ხარჯს, რაც პირდაპირ იქნება დაკავშირებული სპორტული კომპლექსის მინიმალური სტანდარტით დასრულებასთან. იგი მოიცავს (თუმცა შესაძლოა, არ შემოიფარგლოს) პროექტირების, მშენებლობის, შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობის, საექსპერტო დასკვნების, ოპერირები სდაწყებისათვის აუცილებელ და სხვა საჭირო ან/და მიზნობრივ ხარჯებს.

3.4.2. გადაუხადოს ”მესაკუთრე“-ს აღნაგობის საზღაური იმ ოდენობითა და პირობებით, რაც გათვალისწინებულია ამ ხელშეკრულებით. აღნაგობის საზღაურის გადახდა დაიწყოს წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისი წესით ხელმოწერისა და რეგისტრაციის თანავე.

3.4.3. უზრუნველყოს გადაცემული მიწის ნაკვეთის მოვლა-პატრონობა, კეთილსინდისიერად ისარგებლოს აღნიშნული ქონებით.

3.4.4. მისი საქმიანობის განხოციელების პროცესში, დაიცვას საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობა, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობები და საერთაშორისო ნორმები.

3.4.5. მიწის ნაკვეთი გამოიყენოს მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის.

3.4.6. მოიპოვოს ყველა ლიცენზია / ნებართვა, რაც საჭირო გახდება აღნაგობის უფლებით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე ისეთი საქმიანობის წარმოებისას, რომლის განხორციელებისათვის საჭიროა ასეთი სახის დოკუმენტი.

3.4.7. აღნაგობით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე მის მიერ წარმოებული საქმიანობიდან გამომდინარე დამდგარი მატერიალური ან/და სხვაგვარი პასუხისმგებლობის დაკისრების შემთხვევაში, აანაზღაუროს დაკისრებული თანხა.

3.4.8. წარუდგინოს "მესაკუთრე"-ს აღნაგობის უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის პროექტი, მოსაწყობი ობიექტის გეგმა და პროექტი.

3.4.9. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ (ასაშენებელ) შენობა-ნაგებობის, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მშენებლობაზე და ექსპლუატაციაზე სრული პასუხისმგებლობა და ვალდებულებები ეკისრება "მეაღნაგე"-ს.

3.4.10. საკუთარი ხარჯებითა და დადგენილი წესით, ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან, საჭიროებისამებრ, უზრუნველყოს კომუნალური გადასახადებისათვის საჭირო მრიცხველების დაყენება და შესაბამისად, გადაიხადოს აღნიშნული კომუნალური გადასახდები.

4. **მიწის ნაკვეთის გადაცემის წესი და აღნაგობის ვადის გასვლის შედეგები;**

4.1. მიწის ნაკვეთის გადაცემა ხორციელდება აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციიდან მაქსიმუმ 2 (ორი) სამუშაო დღის ვადაში, მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, სადაც აღწერილი იქნება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდგომარეობა და მხარეთა შენიშვნები.

4.2. მიწის ნაკვეთის დაბრუნება განხორციელდება ხელშეკრულების ვადის ამოწურვიდან 20 (ოცი) სამუშაო დღის ვადაში, მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. თუ მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმება არ მოხდება აღნიშნულ ვადაში, ვადის გასვლის შემდგომ ქონება ავტომატურად უბრუნდება „მესაკუთრე"-ს.

4.3. „მესაკუთრე"-ს მიერ „მეაღნაგე"-ს ბრალეულობის გარეშე აღნაგობის უფლების ვადამდე ადრე შეწყვეტისას, „მესაკუთრე" ვალდებულია ქონების გადაფორმებამდე და ფლობის შეწყვეტამდე გადაუხადოს „მეაღნაგე"-ს წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში აშენებული ან/და მოწყობილი ინფრასტრუქტურის საბაზრო ღირებულება. რის შემდეგაც

აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობა სათანადო წესით რეგისტრირდება მიწის ნაკვეთის „მესაკუთრ“-ს სახელზე.

4.4. აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემდეგ, „მეაღნაგე“ „მესაკუთრე“-ს, უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში, უსასყიდლოდ გადასცემს მიწის ნაკვეთს და მასზე აღმართულ შენობა–ნაგებობებს იქ განთავსებული მოძრავი ქონების ჩათვლით, ასევე ყველა სახის ინფრასტრუქტურას.

4.5. აღნაგობი სუფლების ვადის გასვლისას, ”მესაკუთრე” უფლებამოსილია შეწყვიტოს აღნაგობის უფლება და მოახდინოს შენობა-ნაგებობის მის საკუთრებად რეგისტრაცია.

4.6. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას, „მესაკუთრე“ უფლებამოსილია მოითხოვოს ”მეაღნაგე”-ს მიერ დადებული ქირავნობის ან იჯარის ხელშეკრულებაში მხარედ ჩანაცვლება.

5. **ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები**

5.1. ხელშეკრულების 1.3 და 3.4.1 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებულად ითვლება შესაბამისი აუდიტორული დასკვნის წარმოდგენის საფუძველზე. აუდიტორული დასკვნა გაცემული უნდა იყოს ს.ს.ი.პ. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან მხარეთა შეთანხმებით შერჩეული სხვა აუდიტორული კომპანიის/ექსპერტიზის მიერ.

5.2. მხარეები ვალდებული არიან მკაცრად დაიცვან და შეასრულონ ყველა ის პირობა რომელიც გათვალისწინებულია 2020 წლის 25 თებერვლის უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ ხელშეკრულებით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 29 იანვრის #20.115.125 და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 18 თებერვლის #17 განკარგულებით.

6. **მხარეთა პასუხისმგებლობა და ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლები**

6.1. ”მესაკუთრე”-ს უფლება აქვს ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ “მეაღნაგე” უხეშად დაარღვევს ხელშეკრულების პირველი მუხლით გათვალისწინებულ ვადებს, მიცემული გონივრული ვადის ჩათვლით.

6.2. თუ „მეაღნაგე“ ზედიზედ ორჯერ არ გადაიხდის ან ზედიზედ სამჯერ ვადის დარღვევით გადაიხდის ყოველწლიურად და დგენილ აღნაგობის საზღაურს;

6.3. ხელშეკრულების შეწყვეტის სხვა პირობები:

a) ხელშეკრულების ვადის გასვლა;

b) თუ მიწის ნაკვეთი ”მეაღნაგე“-სგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო განადგურდა და ”მეაღნაგე“-სთვის შეუძლებელი ხდება ქონებით სარგებლობა;

c) თუ საინვესტიციო ვალდებულებების სრულად შესრულებისთვის რჩება იმაზე ნაკლები ვადა, ვიდრე გათვალისწინებულია მშენებლობის ნებართვით და აშკარაა, რომ ვალდებულება ვერ შესრულდება ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადამდე (2024 წლის 31 დეკემბრამდე);

6.4. "მესაკუთრე" აცხადებს, რომ მის მიერ აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მიმართ, ხელშეკრულების დადების მომენტში, არ არსებობს მისთვის ცნობილი მესამე პირის მხრიდან რაიმე პრეტენზია.

6.5. პასუხისმგებლობა აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთის და აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობის მართლზომიერ ექსპლუატაციაზე ეკისრება "მეაღნაგე"-ს.

7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები პასუხს არ აგებენ ხელშეკრულების შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით (წყალდიდობა, მიწისძვრა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ეპიდემია, ომი და ა.შ.).

7.2. ფორს-მაჟორული გარემოებების გასვლის შემდეგ მხარეთა ურთიერთობები გრძელდება ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით, გარდა იმ შემთხვევისა თუ ეს შეუძლებელია აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის მთლიანად ან ნაწილობრივ (ისეთი მდგომარეობა, როდესაც შეუძლებელი ხდება ქონების ხელშეკრულების მიზნების განხორციელებისათვის გამოყენება) განადგურების გამო.

7.3. ფორს-მაჟორული მდგომარეობის შემთხვევაში, გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, როდესაც მოქმედებს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დებულებები.

8. დავის გადაწყვეტა

8.1. მხარეები მიიღებენ ყველა შესაძლო ზომას, რათა მათ შორის წარმოშობილი უთანხმოება და დავა გადაწყვიტონ ურთიერთ შეთანხმებით.

8.2. თუ მხარეებმა ვერ მიაღწიეს შეთანხმებას, დავას გადაწყვეტენ საქართველოს საერთო სასამართლოები.

9. დასკვნითი დებულებები

9.1. თითოეული მხარე იღებს ვალდებულებას მკაცრად დაიცვას ხელშეკრულების პირობები.

9.2. მხარეები კისრულობენ ვალდებულებას არ გაახმაურონ კონფედენციალური ცნობები, რომელიც მათთვის ცნობილი გახდება ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში.

9.3. ნებისმიერი შეტყობინება, დაკავშირებული ამ ხელშეკრულების ცვლილებასთან, დგება წერილობითი ფორმით.

9.4. ნებისმიერი შეთანხმება, დაკავშირებული ამ ხელშეკრულების ცვლილებასთან, დგება წერილობითი ფორმით და საჭიროებს ორივე მხარის მიერ ხელმოწერას.

9.5. ის საკითხები, რომელიც ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არ არის, გადაწყდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

9.6. მხარეები ვალდებული არიან, მისამართებისა და რეკვიზიტების შეცვლის თაობაზე ერთმანეთს წერილობით აცნობონ 15 დღის ვადაში.

9.7. მხარე, რომლის მიმართაც დაიწყება გაკოტრების საქმის წარმოება, ვალდებული ააცნობოს მეორე მხარეს აღნიშნულის შესახებ.

9.8. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ვალდებულებების სრულ შესრულებამდე.

9.9. აღნაგობის უფლება საჯარო რეესტრში შეიტანება მიწის ნაკვეთზე არა მესაკუთრეთა სანივთო უფლებებს შორის მხოლოდ პირველი რიგის უფლებად. ეს რიგი არ შეიძლება შეიცვალოს.

9.10. „მეაღნაგე“ ვალდებულია, მოახდინოს ამ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაცია. ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯები ანაზღაურდება „მეაღნაგე“-ს მიერ.

9.11. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ინახება „მეაღნაგე“-სთან, ერთი –„მესაკუთრე“-სთან და ერთი – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

9.12. თუ ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიჩნეული იქნება ბათილად, სხვა დანარჩენი პირობები იმოქმედებს უცვლელად.

10. მხარეთა რეკვიზიტები

“ მესაკუთრე ”

ა.(ა).ი.პ. „საქართველოს საავტომობილო სპორტის ფედერაცია“
ს/კ: 206344972
მის: ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის 2
ბანკი: ს.ს. საქართველოს ბანკი
ა/ა: GE05 BG00 0000 0274 1460 00

დავით მჭედლიშვილი

პრეზიდენტი

“მეაღნაგე”

შ.პ.ს. „საქართველოს ავტომობილის მართვის აკადემია“
ს/კ: 402069006
მისამართი: ქ. თბილისი,
ბანკი: ს.ს. „თიბისი ბანკი“
ა/ა: GE26 TB70 2473 6020 1000 11

მევლუდი მელაძე

დირექტორი