საქართველო

აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულება
და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება

ხელშეკრულების დადების ადგილი: საქართველო, ქალაქი თბილისი
ხელშეკრულების დადების თარიღი: 19 სექტემბერი 2024 წელი

მუხლი 1. მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) მესაკუთრე: შპს რომკო(ს/კ 206312523), წარმომადგენლობით უფლებამოსილი პირი, დირექტორი რომან ოდიკაძე (პ#01011000626)

ბ) მეაღნაგე: შპს დეკო 21 (ს/კ 402173562), წარმომადგენლობით უფლებამოსილი პირი, დირექტორი თედო ონიანი (პ# 12001099829)

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტების შესახებ

1. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) მიწის ნაკვეთი: მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ს/კ: 01.72.14.034.646, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იტვირთება აღნაგობის უფლებით და რომელზედაც მეაღნაგემ უნდა აღმართოს ნაგებობა.

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

მუხლი 3. მიწის ნაკვეთის აღნაგობის უფლებით დატვირთვის შესახებ

1. მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი დაიტვირთა მეაღნაგის სასარგებლოდ, კერძოდ: მეაღნაგეს აქვს უფლება და, ამასთანავე, ვალდებულია, მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა.

2. აღნაგობის უფლებით დაიტვირთა მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომლის მახასიათებლებია:

- ზონა: თბილისი 01
- სექტორი: 72
- კვარტალი: 14
- ნაკვეთი: 034/646
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი
- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
- ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო
- დაზუსტებული ფართი: 1150,00 კვ.მ
- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.72.14.034.646

მუხლი 4. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ

1. მესაკუთრე ადადასტურს, რომ მიწის ნაკვეთზე მას აქვს საკუთრების უფლება, დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია 892024161250 - 07/08/2024 12:25:34 მომზადების თარიღი: 13/08/2024 13:49:07.

2. მესაკუთრე ადასტურებს, რომ:

ა) წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთი უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლოა, არ ადევს ყადაღა, დატვირთულია ვალდებულებით:

- საგანი: დაზუსტებული ფართი 1150,00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში, შენობა ნაგებობებაში არსებული ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობა, საფუძველი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2023 წლის 27 ნოემბერს დამოწმებული გადაწყვეტილება #6777110.
- სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსთან დადებული უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი 07/08/2024, საქართველოს

იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, განაცხადის რეგისტრაციის # 892024161250 თარიღი 07/08/2024 12:25:34)

- რეგისტრირებულია შეზღუდული სარგებლობა (საგანი: 42,00კვ.მ და 44.00 კვ.მ-ზე ვრცელდება სერვიტუტის უფლება, საფუძველი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 26 იანვარს დამოწმებული გადაწყვეტილება, რეგისტრაციის # 6858466), რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოცემული ამონაწერით განაცხადის # 892024161250 . - 07/08/2024 12:25:34 მომზადების თარიღი: 13/08/2024 13:49:07.

3. მესაკუთრე აცხადებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის შეცვლილი მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა.

4. სხვა უფლებრივი ნაკლის, რომლის არსებობაც მეაღნაგისთვის უცნობია წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტში, აღმოჩენის შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე გონივრულ ვადაში თავისი ხარჯით არ უზრუნველყოფს უფლებრივი ნაკლის გამოსწორებას, ან აშკარაა, რომ მესაკუთრე ვერ შეძლებს თავისი ხარჯით უფლებრივი ნაკლის გამოსწორებას, მეაღნაგეს უფლება აქვს, თავისი შეხედულებისამებრ:

ა) მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება, მოითხოვოს გაწეული (დოკუმენტალურად დადასტურებული) ხარჯების სრულად ანაზღაურება.

ბ) საკუთარი ხარჯით გამოასწოროს უფლებრივი ნაკლი და ნაკლის აღმოფხვრისათვის გაწეული ხარჯები აინაზღაუროს მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ხარჯზე.

მუხლი 5. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მესაკუთრემ მეაღნაგეს კეთილსინდისიერად სრულად გააცნო მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.

2. მესაკუთრემ განაცხადა, რომ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მეაღნაგეს და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის მიწის ნაკვეთის წინამდებარე აქტით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას.

3. მეაღნაგემ დაადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია. მან მოიწონა ეს მდგომარეობა.

4. მეაღნაგემ განაცხადა, რომ მიწის ნაკვეთი გამოსადეგია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც აღნაგობით დაიტვირთა მიწის ნაკვეთი.

მუხლი 6. მიწის ნაკვეთზე დაშვების შესახებ

1. მესაკუთრე ვალდებულია, მეაღნაგე დაუშვას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყების _ სამშენებლო მოედნის მოწყობის მიზნით. დაშვება უნდა მოხდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 5 კალენდარული დღის ვადაში.

2. მიწის ნაკვეთზე დაშვების მომენტისათვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული დავალიანება მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით. მესაკუთრეს ეკისრება პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისათვის.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების ბრალეული დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრეს ეკისრება მეაღნაგისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება.

4. მესაკუთრეს უფლება არა აქვს, ხელი შეუშალოს მიწის ნაკვეთზე მეაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის აღმართვას (მშენებლობას), თუ მეაღნაგე სრულად იცავს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

მუხლი 7. შენობა-ნაგებობის პროექტის შესახებ

1. მოაღნაგე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-11 მუხლით დადგენილ ვადაში, განახორციელოს მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, დამტკიცებული პროექტის და მშენებლობის ნებართვის შესაბამისად.

2. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს პროექტით, რომელიც შეთანხმებულია შემდეგი დოკუმენტით: ბრძანება №7190267, გამოცემული 21/08/2024 წ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ).

3. ამ მუხლის 1-ლი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულების, შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტებში ცვლილებების შეტანის (პროექტის კორექტირების) და მშენებლობის

ნებართვის მისაღებად საჭირო ყველა ხარჯს იხდის მოაღნაგე. საპროექტო სამუშაოების შესრულებისა და სამშენებლო ნებართვის მოპოვება არ საჭიროებს მესაკუთრისაგან დამატებითი თანხმობის გაცემას. საპროექტო სამუშაოები შესრულდება და სამშენებლო ნებართვის ვადა გაგრძელდება წინამდებარე ხელშეკრულებაში გაცხადებული თანხმობის საფუძველზე. საჭიროების შემთხვევაში თანხმობა მოაღნაგემ შეიძლება მიიღოს ცალკე დოკუმენტის სახითაც, რომელიც მისცემს მას სახელმწიფო და კერძო სანებართვო სამსახურებთან და ორგანიზაციებთან მშენებლობის ინტერესების შესაბამისად მოქმედების საშუალებას. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება/მოიშლება/გაუქმდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საფუძვლებით და მესაკუთრეს გადაეცემა შენობა-ნაგებობის საპროექტო დოკუმენტები, მესაკუთრეს არ ეკისრება საპროექტო დოკუმენტებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

4. მოაღნაგის არასაკმარისი/არაჯეროვანი მოქმედების ან უმოქმედობის მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების მე-11 მუხლით დადგენილ ვადაში, მოაღნაგის მიერ ამ მუხლით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა/გაუქმება. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეს არ ეკისრება მოაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება.

5. შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება საჭიროებს მესაკუთრის თანხმობას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კორექტირება ეხება მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართის ფართობსა და კონფიგურაციას.

6. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს იმ მასალებით, რაც გათვალისწინებულია სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით. მოაღნაგე ვალდებულია, დაიცვას სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი ყველა ნორმა; შენობა-ნაგებობის ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს ნორმატიული აქტებით დადგენილ სტანდარტებს, ხოლო თუ ნორმატიული აქტებით არ არის დადგენილი ამგვარი სტანდარტი, ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს სამშენებლო საქმიანობაში დამკვიდრებულ კარგი ხარისხის სტანდარტს.

7. მესაკუთრეს უფლება აქვს, მშენებლობის პროცესში მოითხოვოს თავისი ხარჯით სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი სამშენებლო მასალების ხარისხისა და მშენებლობის ხარისხის შემოწმება, შესაბამისი სერთიფიკატებისა და ექსპერტიზის დასკვნების გაცნობა, სამშენებლო ობიექტის დათვალიერება.

მუხლი 8. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული მშენებარე შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვადის შესახებ

1. მოაღნაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ფართების რეგისტრაცია მშენებარე ფართებად (ე. წ. „ფართების განშლა“) უზრუნველყოს **პირველი მიწისზედა სართულის რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის (მონოლითის) აშენებამდე** და ამავე ვადაში განშლის გეგმის რეგისტრაციასთან ერთად დაარეგისტრიროს მესაკუთრისათვის გადასაცემ ფართებზე მესაკუთრის სამომავლო საკუთრების უფლება, რომლის რეგისტრაციის ხარჯს იხდის მოაღნაგე.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების (შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ფართების რეგისტრაციის ვალდებულების) შეუსრულებლობის შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 20,00 (ოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. პირგასამტეხლო გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ათდღიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში.

მუხლი 9. აღნაგობის უფლების ვადის შესახებ

1. აღნაგობის უფლება დადგინდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული ვადის შესაბამისად.

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

მუხლი 10. აღმართული/აშენებული შენობისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის შესახებ

ა) მხარეთა შეთანხმება აღნაგობის შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც განისაზღვრება აღნაგობის უფლების შეწყვეტის პირობები (მათ შორის, პირობები, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობების დასრულებას წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების დაცვით).

ბ) სასამართლოს გადაწყვეტილება (მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში).

3. ყოველგვარი გაუგებრობისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები მკაფიოდ აცხადებენ, რომ ამ მუხლის წინა პუნქტების საფუძველზე წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის/გაუქმების შემთხვევაში მესაკუთრეს არ გადაეცემა მეაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ.

მუხლი 13. სხვადასხვა შემთხვევაში აღნაგობის ბედის შესახებ

1. იმ შემთხვევაში, თუ აღნაგობის უფლება ამ უფლების გასხვისების შედეგად ან სხვა საშუალებით შეიძინეს მესაკუთრე, აღნაგობის უფლება აღირიცხება მესაკუთრეთა სახელზე (აღნაგობის უფლების გადასვლა მესაკუთრეზე).

2. თუ აღნაგობის უფლებისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება ერთი და იგივე პირი, აღნაგობის უფლება შეწყდება და აღნაგობის უფლება ამოიშლება საჯარო რეესტრიდან ამ პირის განცხადების საფუძველზე. ამასთან, აღნაგობის უფლება შეწყდება და შესაბამისად, საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლება ამოიშლება მხოლოდ და მხოლოდ იმ ყველა ვალდებულების მოხსნის შემდეგ, რომლითაც დატვირთულია აღნაგობის უფლება მესამე პირთა სასარგებლოდ.

3. აღნაგობის უფლება არ წყდება მიწის ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის განადგურების შემთხვევაში.

4. მეაღნაგეს უფლება აქვს, თავისი შეხედულებისამებრ დადოს აღნაგობის საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ფართების გასხვისების/ ვალდებულებებით დატვირთვის ხელშეკრულებები (ძირითადი და/ან წინარე) მესაკუთრეების/მომავალი მესაკუთრეების უფლებები (სამომავლო საკუთრების უფლებები და სხვა) დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში.

5. მეაღნაგე უფლებამოსილია, მესაკუთრის წერილობითი თანხმობით, გაასხვისოს თავისი უფლება სრულად ან ნაწილობრივ, რაც შესაბამისად დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

მუხლი 14. მიწის ნაკვეთისა და ფართების გადაცემის ვალდებულების შესახებ

1. მხარეები ვალდებულნი არიან, დადონ ხელშეკრულება, რომლითაც მესაკუთრე მიწის ნაკვეთს საკუთრებაში გადასცემს მეაღნაგეს, ხოლო მეაღნაგე ამ მიწის სანაცვლოდ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცემს მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილს - წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანილ ინდივიდუალიზებულ ფართებს. საკუთრებაში გადაცემული ინდივიდუალიზებული ფართები საჯარო რეესტრში აღირიცხება მესაკუთრის შეუზღუდავ და ვალდებულებებისაგან თავისუფალ საკუთრებად. ფართებისა და მიწის ნაკვეთის გადაცემის დრო და ყველა სხვა პირობა დგინდება წინამდებარე ხელშეკრულებით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების სრულად შესრულების შედეგად წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობა შეწყდება. საჯარო რეესტრში ჩანაწერი აღნაგობის შესახებ ამოიშლება შესაბამისი დოკუმენტის/დოკუმენტების წარდგენის საფუძველზე. ამასთანავე, აღნაგობის უფლების შეწყვეტისათვის წარსადგენი დოკუმენტების წარდგენის ვადა არ უნდა აღემატებოდეს აღნაგობის ვადას.

3. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი ნორმები მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის შესახებ არის უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების ნორმები. შესაბამისად, მხარეები ვალდებულნი არიან, დაიცვან ეს ნორმები.

მუხლი 15. უძრავი ნივთების გადაცემის ვალდებულების შინაარსის შესახებ

1. მესაკუთრე და მეაღნაგე შეთანხმდნენ, რომ მესაკუთრე მეაღნაგეს საკუთრებაში გადასცემს თავის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, ხოლო ამ მიწის სანაცვლოდ მეაღნაგე მესაკუთრეს შეუზღუდავ და ვალდებულებებისაგან თავისუფალ საკუთრებაში გადასცემს ამავე მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილს - ინდივიდუალიზებულ ფართებს (შემდგომში - ფართები),

2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული ვალდებულებების შესრულების მიზნით მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე დადებენ შესაბამისი შინაარსის ძირითად ხელშეკრულებებს.

3. მეაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს სრულ და შეუზღუდავ საკუთრებაში გადასცეს:

— 6 ერთეული ავტოსადგომი: -3,00 ნიშნულზე, ავტოსადგომი #9, ავტოსადგომი #10, ავტოსადგომი #11, ავტოსადგომი #12, ავტოსადგომი #13, ავტოსადგომი #14.
— კომერციული ფართი: D-E ღეძებს შორის, მარჯვენა კუთხეში, საერთო ფართით 136,1 კვმ.
— საცხოვრებელი და საზაფხულო ფართი:
  - +10,10 ნიშნული, IV სართული ბინა #16, 44,1 კვ.მ
  - +10,10 ნიშნული, IV სართული ბინა #20, 49,4 კვ.მ
  - +10,10 ნიშნული, IV სართული ბინა #21, 50,5 კვ.მ
  - +13,40 ნიშნული, V სართული ბინა #23,24,25,26,27,28,29,30, ჯამში 445,6 კვ.მ
  - +29,9 ნიშნული, X სართული ბინა #64, 132,7 კვ.მ
  - საცხოვრებელი და საზაფხულო ფართი ჯამში არანაკლებ 137,5 კვ.მ-სა, რომელიც განკუთვნილი იქნება, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსთან დადებული უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებით (დამოწმების თარიღი 07/08/2024, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, განაცხადის რეგისტრაციის # 892024161250 თარიღი 07/08/2024 12:25:34) განსაზღვრული ვალდებულების შესასრულებლად. ფართების განლაგება და ერთეულის ოდენობა განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე.

4. მესაკუთრისათვის გადასაცემი ბინების ფართობში იგულისხმება ყველა ლესვითი სამუშაოების შემდეგ მიღებული შიდა გარშემოწერილობითი სიდიდე და აივნების ფართობი. ტექნიკური მიზეზების გამო შეიძლება შეიცვალოს ფართების მოცულობა მესაკუთრესთან შეთანხმებით.

5. შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილიც უნდა იყოს მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართები, მიყვანილ უნდა იქნას საპროექტო მდგომარეობამდე, რაც გულისხმობს შენობა-ნაგებობის მიყვანას არანაკლებ შემდეგ მდგომარეობამდე:

- შენობა-ნაგებობის ფასადი უნდა იყოს გალესილი და შეღებილი, სადარბაზო მოპირკეთებული, თითოეული ინდივიდუალიზებული ფართის (საცხოვრებელი ბინის, ოფისის, კომერციული ფართის) შესასვლელში დამონტაჟებული უნდა იყოს კარი ჩვეულებრივი (სტანდარტული) საკეტით, საფასადე ღიობებში დამონტაჟებული მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები, იატაკი უნდა იყოს მოშანდაკებული. შენობა-ნაგებობის სახურავი გადახურული პროექტის შესაბამისად, ეზო კეთილმოწყობილი პროექტის შესაბამისად, ელექტროგაყვანილობა მიყვანილი ინდივიდუალიზებულ ფართებამდე, სანიტარული კვანძების ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული, ლიფტი დამონტაჟებული, იატაკი ცემენტის ხსნარით მოჭიმული, საერთო ავტოსადგომში გზის კეთილმოწყობა.

6. მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართები მიყვანილ უნდა იქნას შემდეგ მდგომარეობამდე: (ე. წ. თეთრი კარკასის მდგომარეობით) შემდეგ მდგომარეობაში:

- ფართის შიდა ტიხრების მოწყობა თანამედროვე საკედლე მასალით, უშუალოდ მესაკუთრესთან შეთანხმებით.
- კედლები შელესილი
- ელექტროგაყვანილობა დამონტაჟებული (თითოეულ ოთახში არანაკლებ 4 წერტილისა, ერთი ნათურისა და ჩამრთველისა);
- სანიტარული კვანძები დამონტაჟებული;
- იატაკი უნდა იყოს მოშანდაკებული, იატაკი ცემენტის ხსნარით მოჭიმული.
- მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები;
- შესასვლელში დამონტაჟებული უნდა იყოს კარი ჩვეულებრივი (სტანდარტული) საკეტით.
- აბონირების ხარჯებს იხდის მესაკუთრე.

7. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის, ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილია, თავად გაწიოს ხარჯები ფართის შეთანხმებულ კონდიციამდე მისაყვანად და მეაღნაგეს მოსთხოვოს მის მიერ დოკუმენტალურად დადასტურებული ხარჯების ანაზღაურება.

მუხლი 16. მიწის ნაკვეთისა და ფართების ღირებულების შესახებ

1. მხარეები თანხმდებიან, რომ:

ა) მიწის ნაკვეთის ღირებულებაა 450 000,00 (ოთხას ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი ეროვნული ბანკის კურსის შესაბამისად, დღგ-ს გარეშე.

მოქმედებებს, სამოქალაქო არეულობებს/ომს, ხელისუფლების ორგანოების (საჯარო სამართლის იურიდიული პირების) მოქმედებებს/უმოქმედობებს, რაც ხელს უშლის ვალდებულ მხარეს ვალდებულების შესრულებაში. ასეთი გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით. თუ ეს გარემოებები გრძელდება მხარეებისათვის მიუღებელი პერიოდით, ისინი უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოშალონ წინამდებარე ხელშეკრულება. მოშლის პირობებზე მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან.

4. მხარეთა შორის სადავო საკითხები წყდება საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე შესაბამისი იურისდიქციის სასამართლოს მიერ, ამასთან მხარეები თანხმდებიან, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მიექცევა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, თანახმად სსსკ-ს 268-ე 1^1 მუხლისა;

5. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა ქართულ ენაზე 3 იდენტურ ეგზემპლარად, ერთი ეგზემპლიარი წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისთვის, ორი ეგზემპლიარი გადაეცემა მხარეებს.

მესაკუთრე:
შპს რომკო(ს/კ 206312523)
წილის 100%-ს (რაოდენობა 100) მფლობელი და დირექტორი
რომან ოდიკაძე (პ#01011000626)

მეაღნაგე: **შპს დეკო 21** (ს/კ 402173562)
წილის 100%-ს (რაოდენობა 100) მფლობელი და დირექტორი
თედო ონიანი (პ# 12001099829)

უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი „07" „08" 2024 წელი

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

შპს „რომკო" (ს/ნ: 206312523), წარმოდგენილი **რომან ოდიკაძის (პ/ნ: 01011000626)** მიერ **(შემდგომში - „კომპანია")** და

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

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 111 ე მუხლის, „ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.034.646) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 90% - ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 1 მარტის N№01.012206012 ბრძანების **(შემდგომში - „ბრძანება")** შესაბამისად:

ვდებთ უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ წინამდებარე ხელშეკრულებას **(შემდეგში - „ხელშეკრულება")** შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ამ ხელშეკრულებით, კომპანია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცემს, ქ. თბილისში, სოფელ დიღომში არსებულ **N01.72.14.034.646** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე **(შემდგომში - „მიწის ნაკვეთი"),** ბრძანების შესაბამისად ასაშენებელი/აშენებული შენობა-ნაგებობიდან საცხოვრებელი ფართების ნაწილს **(შემდგომში - „უძრავი ქონება"),** რომლის საერთო ფართობიც განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონისთვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ 2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის სააგნარიშო ფართის **4%-ის** ოდენობით, რაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს **2024 წლის 5 ივნისის N16-01241573556** წერილის შესაბამისად, შეადგენს საცხოვრებელ ფართს - არანაკლებ **137.54 კვ.მ-ს.**

1.2 უძრავი ქონება განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით - უძრავი ქონების შესახებ კომპანიის მიერ მიწოდებული მონაცემების სააგენტოს მიერ მოწონებისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის შესაბამისად.



მუხლი 2. საკუთრების უფლების გადაცემა

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

2.2 ამ მუხლის 2.1 პუნქტის მიხედვით სააგენტოს მიერ შეთავაზების დადასტურებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში, კომპანიის მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება, უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში (მათ შორის, რაიმე შეზღუდვის/აკრძალვის/ვალდებულებისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში), მუნიციპალიტეტს გადაეცემა მიწის ნაკვეთზე არსებული მშენებარე მრავალბინიანი/მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის (ე.წ. „განშლის“) საფუძველზე.

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

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

2.5 წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში, კომპანია ვალდებულია უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთზე ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, სააგენტოს წინაშე კომპანიის მიერ ნაკისრი ვალდებულების რეგისტრაცია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რაც შესაბამის ამონაწერში აისახება შემდეგი ჩანაწერით: **„ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით“.**

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

კომპანიის მიერ ამ ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების, კერძოდ, სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ ინდივიდუალურ ფართებზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის შემდგომ, ხელშეკრულების 2.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება მიწის ნაკვეთზე გაუქმდება, სააგენტოსთვის კომპანიის მიმართვისა და სააგენტოს შესაბამისი გადაწყვეტილების საფუძველზე.

მუხლი 3. მხარეთა განცხადებები და ვალდებულებები

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

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

3.3 კომპანია ვალდებულია, მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა დაასრულოს და სააგენტოს საცხოვრებელი ფართები, თეთრი კარკასის მდგომარეობით, ფაქტობრივ მფლობელობაში გადასცეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტისა და ნებართვის შესაბამისად, პირველად გაცემული მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ვადაში, საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და სტანდარტების დაცვით.

3.4 კომპანია ვალდებულია შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება უზრუნველყოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ვადებში და წესით.

3.5 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „თეთრი კარკასის მდგომარეობა" გულისხმობს შემდეგს:

- დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი;
- ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინა პაკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში/ფართში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში/ფართში შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი) დგარები მრიცხველის მონტაჟის ჩათვლით;
- ბინის/ფართის შიდა ტიხრები მოწყობილი და კედლები გალესილი გაჯით ან სხვა მასალით;
- ბინის/ფართის იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით (ე.წ „სტიაშკა");
- ბინის/ფართის აივნები მოწყობილი შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად;
- სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული;

3.6. თითოეული უძრავი ქონების აივნის ფართი არ უნდა აღემატებოდეს სააგენტოსათვის გადაცემული ინდივიდუალური ფართის საერთო ფართობის 10%-ს (წინააღმდეგ შემთხვევაში, აივნის დამატებითი ფართი სააგენტოს გადაეცემა უსასყიდლოდ, ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ სააგენტოსთვის გადასაცემ ფართზე დამატებით).

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

3.8. კომპანია ვალდებულია, მოთხოვნის შემთხვევაში, სააგენტოს მიაწოდოს მშენებლობის მიმდინარეობასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ინფორმაცია წერილობით, სააგენტოს მიერ ამგვარი მოთხოვნის წარდგენიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში.

3.9. ამ ხელშეკრულების 2.1 და 3.3 პუნქტების მიზნებისთვის, „პირველად გაცემული მშენებლობის ნებართვა" გულისხმობს ბრძანების შესაბამისად და მათი გამოცემის შემდგომ სსიპ - თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ პირველად გაცემულ ნებართვას და არ მოიცავს შემდგომში შესაძლოდ კორექტირებულ ან/და ახალ მოპოვებულ ნებართვას, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

3.10. მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის გასხვისების შემთხვევაში, კომპანია ვალდებულია, სააგენტოს წინასწარ წერილობით შეატყობინოს აღნიშნულისა და ახალი მესაკუთრის შესახებ. მიწის ნაკვეთის ახალი მესაკუთრე მიიჩნევა წინამდებარე ხელშეკრულებაში კომპანიის უფლებამონაცვლედ და კისრულობს ამ ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას. კომპანია ვალდებულია, აღნიშნული პირობა გაითვალისწინოს მიწის ნაკვეთის ახალ მესაკუთრეზე განკარგვის ხელშეკრულებაში/შეთანხმებაში.

11. სააგენტო უფლებამოსილია, ნებისმიერ დროს, ნებისმიერ მესამე პირს გადასცეს წინამდებარე შეთანხმებიდან გამომდინარე თავისი მოთხოვნები ან/და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება, რასაც არ ესაჭიროება კომპანიის თანხმობა.

მუხლი 4. ხელშეკრულების შეწყვეტა და მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1 ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

4.1.1 მხარეთა ორმხრივი შეთანხმებით;

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

4.1.3 კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

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

4.3 კომპანიის მიერ, უძრავი ქონების მშენებლობის დასრულების, ექსპლუატაციაში მიღებისა და სააგენტოსთვის შესაბამისი ფართების ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემის ამ ხელშეკრულების 3.3 და 3.4 პუნქტებით განსაზღვრულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია კომპანიას დააკისროს პირგასამტეხლო სააგენტოსათვის გადასაცემი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების (მშენებლობადასრულებული და ექსპლუატაციაში მიღებული მდგომარეობით) 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება დგინდება ხელშეკრულების 4.4 პუნქტით გათვალისწინებული წესით.

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

4.5 სააგენტოს მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის ან/და კომპანიის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების არაჯეროვნად შესრულების/შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია განახორციელოს საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები და კომპანიას მოსთხოვოს შესაბამისი ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 5. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავის გადაწყვეტა

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

მუხლი 6. გარდამავალი დებულებები

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

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

ირაკლი ფავლენიშვილი

TBILISI MUNICIPALITY PROPERTY MANAGEMENT AGENCY *205296375*

მიხეილ ილიშვილი

6.3 ნებისმიერი კორესპონდენცია მხარეებს შორის უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით, ქართულ ენაზე. ქვემოთ მითითებულ მისამართებზე შეტყობინების გაგზავნის გზით, თითოეული მხარე ვალდებულია, ხელშეკრულების სხვა მხარეებს წერილობით აცნობოს მითითებული მისამართის ცვლილების შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ადრესატისთვის ჩაბარებულად.
სააგენტო: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7.
კომპანია: ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი, ვ. ჩიქოვანის ქ., N1-ის მიმდებარედ / ვ. ჩიქოვანის ქ., N1, სართული 1, ოფისი N2.

6.4 ხელშეკრულება შედგენილია 3 (სამი) თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე. ერთი ეგზემპლარი წარედგინება სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს (მარეგისტრირებელ ორგანოს), ხოლო თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს.

მხარეთა ხელმოწერები:

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო

ირაკლი თავართქილაძე

შპს „რომკო"

რომან ოდიკაძე