შეთანხმება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქონების მართვის სააგენტოსა და შპს „კლასიკო 2020“-ს (ს/კ: 402010701) შორის 2021 წლის 29 აპრილს გაფორმებულ „პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-582-1-26243 ხელშეკრულებაში“ ცვლილებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე

ქ. თბილისი 28 / სექტემბერი **/ 2023 წელი**

ერთი მხრივ, **ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქონების მართვის სააგენტო** (შემდგომში: **გამყიდველი/სააგენტო**), წარმოდგენილი მისი უფროსის - ირაკლი თავართქილაძის (პ/ნ: 01024052796) მიერ;

მეორე მხრივ, **შპს „ალფა ფროფერთი“** (ს/კ: 404605094) (შპს „კლასიკო 2020“-ის (ს/კ: 402010701) უფლებამონაცვლე) (შემდგომში: **მყიდველი**), წარმოდგენილი გიორგი თანდილაშვილის (პ/ნ: 01024038969) მიერ;

შემდეგში ერთობლივად წოდებული, როგორც: **მხარეები**,

ვინაიდან, სააგენტოსა და შპს „კლასიკო 2020“-ს (ს/კ: 402010701) შორის 2021 წლის 29 აპრილს დაიდო „პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-582-1-26243 ხელშეკრულება“, რომელშიც შპს „კლასიკო 2020“-ის უფლებამონაცვლედ განისაზღვრა შპს „ალფა ფროფერთი“ (ს/კ: 404605094). შესაბამისად, დღეის მდგომარეობით, ხელშეკრულებაში მყიდველის მხარეს წარმოადგენს შპს „ალფა ფროფერთი“;

ვინაიდან, ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ო. კაპანაძის ქუჩა №4-ში მდებარე 26 132 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (№1-დან №13-ის ჩათვლით) (მიწის ნაკვეთის ს/კ: 01.16.03.058.062) (შემდგომში: **პრივატიზებული ქონება**), ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების პირობით;

ვინაიდან, ხელშეკრულებით მყიდველის ვალდებულებად განისაზღვრა პრივატიზებული ქონების საზღვრებში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის (შემდგომში: **მუნიციპალიტეტი**) 7 000 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში გადაცემა 2024 წლის 29 აპრილამდე;

ვინაიდან, პრივატიზებული ქონება დაიყო №01.16.03.058.076, №01.16.03.058.077, №01.16.03.058.078, №01.16.03.058.079, №01.16.03.058.080, №01.16.03.058.081, №01.16.03.058.082 და №01.16.03.058.083 საკადასტრო ერთეულებად. სააგენტოს 2022 წლის 22 აგვისტოს №61-01222351271 წერილით, მყიდველს მიეცა თანხმობა მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი 7 000 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში გადმოცემა განხორციელდეს №01.16.03.058.078, №01.16.03.058.080, №01.16.03.058.081, №01.16.03.058.082 და №01.16.03.058.083 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთებიდან თანაბარწილად - 1 400 კვ.მ.-ის ოდენობით. ამასთან „ქალაქ თბილისში, ო. კაპანაძის ქუჩა №4, პალიასტომის ქუჩის მოპირდაპირედ, პალიასტომის ქუჩა №1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.16.03.058.062; №01.16.03.058.061) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 29 დეკემბრის №440 განკარგულების შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა დაგეგმილია №01.16.03.058.080, №01.16.03.058.081, №01.16.03.058.082 და №01.16.03.058.083 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე (თითოეული საკადასტრო ერთეული შემდგომში მოხსენიებულია,

როგორც: **ლოტი**, ხოლო ერთად: **ლოტები**). განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, №01.16.03.058.078 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია სასტუმროს მშენებლობა და აღნიშნულ საკადასტრო ერთეულზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება დაგეგმილი არ არის. შესაბამისად, №01.16.03.058.078 საკადასტრო ერთეულის ნაცვლად, ფართების გადმოცემა განხორციელდება ლოტებზე მშენებარე შენობა-ნაგებობებიდან.

ვინაიდან, მუნიციპალიტეტისთვის გადმოსაცემი 7 000 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის ნაწილის საბოლოო მიმღებ პირებს შესაძლოდ წარმოადგენენ:

ა) ქ. თბილისში, პაატა სააკაძის ქუჩა №19-ში მდებარე №01.16.04.048.003 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეები (შემდგომში: **მესაკუთრეები**);

ბ) პირები, რომელთაც, თვითნებურად/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გარეშე/ფაქტობრივად აქვთ დაკავებული საცხოვრებელი ფართები პრივატიზებულ ქონებასა და ქ. თბილისში, პაატა სააკაძის ქუჩა №19-ში მდებარე №01.16.04.048.003 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებში (შემდგომში: **მფლობელები**);

(მესაკუთრეები და მფლობელები ერთად, შემდგომში: **სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირები**, ხოლო მუნიციპალიტეტი და სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირები ერთად, შემდგომში: **ქონების მიმღები პირები**).

სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირების მონაცემები, მათ საკუთრებაში/მფლობელობაში არსებული და მათთვის გადასაცემი ფართები საჭიროებს დაზუსტებას, რის გამოც, შესაბამისი დაზუსტებული ინფორმაცია მყიდველს წარედგინება წინამდებარე შეთანხმების გაფორმების შემდგომ, სააგენტოს მიერ წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის გზით;

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 29 დეკემბრის №440 განკარგულებით დამტკიცდა ქალაქ თბილისში, ო. კაპანაძის ქუჩა №4, პალიასტომის ქუჩის მოპირდაპირედ, პალიასტომის ქუჩა №1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.16.03.058.062; №01.16.03.058.061) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლითაც გათვალისწინებულია პრივატიზებულ ქონებაზე განსათავსებელი შენობა-ნაგებობების სართულიანობა და კონტური. ამასთან, სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირების მიერ მისაღები ფართების მონაცემები არ იყო გათვალისწინებული პრივატიზებულ ქონებაზე გამოცხადებული აუქციონისა და გაფორმებული ხელშეკრულების პირობებით, ასევე, ზემოაღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისა და შესაბამისად, მყიდველის მიერ მშენებლობის პროექტის შედგენის ეტაპზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, პრივატიზებულ ქონებაზე მყიდველის მიერ შეთანხმებული მშენებლობის პროექტები და ნებართვები შესაძლოა არ ითვალისწინებდეს შეთანხმებით გათვალისწინებული პირების მიერ მისაღები ფართების ზუსტ პარამეტრებს და აღნიშნული პირების ნაწილის დაკმაყოფილება განიხილება მყიდველის მიერ ალტერნატიული შესრულების განხორციელების გზით;

ვინაიდან, შესაბამისი ფართების (ან ალტერნატიული შესრულების) მიღების სანაცვლოდ, მესაკუთრეებმა მუნიციპალიტეტს უნდა გადასცენ საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, პაატა სააკაძის ქუჩა №19-ში მდებარე №01.16.04.048.003 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობიდან მათ საკუთრებაში არსებულ ფართებზე (და მათზე წილობრივად დამაგრებულ მიწის ნაკვეთზე), ხოლო მფლობელებმა უარი უნდა განაცხადონ მათ მიერ თვითნებურად

დაკავებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით ყოველგვარ მოთხოვნის უფლებაზე. ასევე, შესაბამისი ფართების მიღების სანაცვლოდ, სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირები გამოათავისუფლებენ მათ მიერ ფაქტობრივად დაკავებულ ფართებს, კერძოდ, აღნიშნული პირები №01.16.04.048.003 საკადასტრო კოდით არსებულ უძრავ ქონებაში მათ მიერ ფაქტობრივად დაკავებულ ფართებს მფლობელობაში გადასცემენ მუნიციპალიტეტს, ხოლო პრივატიზებულ ქონებაზე ფაქტობრივად დაკავებულ ფართებს - მყიდველს.

ვინაიდან, მყიდველის მიერ მოთხოვნილია ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა კერძოდ, ფართების გადმოცემისათვის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადის გაზრდა ერთი წლით - არაუგვიანეს 2025 წლის 29 აპრილისა. ამასთან, მყიდველი აცხადებს მზადყოფნას გაიღოს მაქსიმალური ძალისხმევა ქონების მიმღები პირების შესაბამისი ფართებით ან ალტერნატიული შესრულებით დაკმაყოფილებისათვის. მყიდველი ითხოვს ფართების შესაბამისი ლოტებიდან გადმოცემის პირობა გაიწეროს ხელშეკრულებაში და ვალდებულებების შესრულების პარალელურად, ქონება (შესაბამისი ლოტები) ეტაპობრივად გათავისუფლდეს საპრივატიზებო პირობებისგან;

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 20 სექტემბრის №23.1371.1523 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 22 სექტემბრის №463 განკარგულებების გათვალისწინებით, ვდებთ წინამდებარე შეთანხმებას (შემდგომში: **შეთანხმება**) შემდეგზე:

შეთანხმების მოქმედების სფერო

1. წინამდებარე შეთანხმება აზუსტებს და განავრცობს პრივატიზებულ ქონებასთან დაკავშირებით, მხარეთა შორის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილ ურთიერთობებს. ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, მხარეები ადასტურებენ, რომ შეთანხმებასთან ერთად იურიდიულ ძალას ინარჩუნებს ხელშეკრულება. ამასთან, წინამდებარე შეთანხმებასა და ხელშეკრულებას შორის ნებისმიერი წინააღმდეგობის შემთხვევაში, უპირატესობა მიენიჭება ამ შეთანხმების პირობებს.
2. ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, წინამდებარე შეთანხმებით მყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები წარმოადგენს პრივატიზებული ქონების საპრივატიზებო პირობებს.

შეთანხმების ძირითადი პირობები

3. წინამდებარე შეთანხმების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვის ვადაში სააგენტო მყიდველს წერილობით წარუდგენს სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირების სიას, რომელიც შეიცავს მონაცემებს აღნიშნულ პირთა უფლებრივი მდგომარეობის (მფლობელი/მესაკუთრე), მათთვის გადასაცემი ფართებისა და სანაცვლოდ, მათ მიერ გამოსათავისუფლებელი/მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართების თაობაზე.
   - 3.1. აღნიშნული სია ასევე შესაძლოა შეიცავდეს, ამ შეთანხმების მე-5 პუნქტით განსაზღვრულ პირობებზე დამატებით, სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირებისათვის შესაბამის ფართებზე საკუთრების უფლების გადაცემის საპრივატიზებო პირობებს.
   - 3.2. სააგენტო უფლებამოსილია, მყიდველისათვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის გზით, შეიტანოს ცვლილებები სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ პირთა სიაში/მონაცემებში, შესაბამისი პირის მიმართ მყიდველის მიერ წინამდებარე შეთანხმების მე-4 – მე-5 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებამდე.
4. მყიდველი ვალდებულია, არაუგვიანეს 2025 წლის 29 აპრილისა, ქონების მიმღებ პირებს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადასცეს არანაკლებ 7 000 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი პრივატიზებულ

ქონებაზე, უფლებრივად უნაკლო, თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, მშენებლობადასრულებულ შენობა-ნაგებობაში, შემდეგი პირობებით:

4.1. მყიდველი ვალდებულია სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ პირებს საკუთრებაში გადასცეს შეთანხმების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული სიით განსაზღვრული ფართობის მქონე საცხოვრებელი ფართები (რაც ითვლება ზემოაღნიშნული 7000 კვ.მ. ფართის ანგარიშში), მათზე საკუთრების უფლების სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში (შემდგომში: **საჯარო რეესტრი**) რეგისტრაციისა და მათი ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემის გზით.

4.2. მყიდველი ვალდებულია ქონების მიმღები პირებისათვის გადასაცემი 7000 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართიდან, სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირებისათვის შეთანხმების 4.1 პუნქტის შესაბამისად გადასაცემი ფართების გამოკლებით, დარჩენილი ფართები გადასცეს მუნიციპალიტეტს, მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და მათი ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემის გზით. სააგენტო უფლებამოსილია აღნიშნული ქონება ნებისმიერი ფორმით განკარგოს, მათ შორის, საკუთრების უფლებით გადასცეს იგი ნებისმიერ მესამე პირს, რასაც არ ესაჭიროება მყიდველის თანხმობა.

4.3. მყიდველის მიერ საცხოვრებელი ფართების გადაცემა უნდა განხორციელდეს ლოტებიდან შემდეგი ოდენობით: №01.16.03.058.083 საკადასტრო კოდით არსებული ლოტიდან - არანაკლებ 2 200 კვ.მ.-ის ოდენობით, №01.16.03.058.082 საკადასტრო კოდით არსებული ლოტიდან - არანაკლებ 1 300 კვ.მ.-ის ოდენობით, ხოლო №01.16.03.058.080 და №01.16.03.058.081 საკადასტრო კოდებით არსებული ლოტებიდან - თანაბარწილად, თითოეული ლოტიდან არანაკლებ 1 750 კვ.მ.-ის ოდენობით. ამასთან, მყიდველის დასაბუთებული წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია გასცეს თანხმობა ქონების მიმღები პირებისათვის გადასაცემი ფართების ლოტებს შორის სხვა პროპორციულობით გადანაწილების თაობაზე.

4.4. წინამდებარე შეთანხმების მიზნებისათვის, ქონების მიმღები პირებისათვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართების „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობა მოიცავს (მაგრამ შესაძლოა არ შემოიფარგლებოდეს) შემდეგს:

1) დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი;

2) ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინა პაკეტით) დამონტაჟებული;

3) ბინაში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული;

4) ბინამდე შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი) დგარები, მრიცხველის მონტაჟის ჩათვლით. ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, აბონენტად რეგისტრაციის ხარჯი არ ეკისრება მყიდველს;

5) ბინის/ფართის შიდა ტიხრები მოწყობილი და კედლები გალესილი გაჯით ან სხვა მასალით;

6) ბინის იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით (ე.წ „სტიაშკა“);

7) ბინის აივნები მოწყობილი შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად;

8) სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული;

4.5. სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირების თანხმობით, მყიდველი უფლებამოსილია უზრუნველყოს აღნიშნულ პირთა დაკმაყოფილება შეთანხმების 4.1 პუნქტით განსაზღვრულისგან განსხვავებული, ალტერნატიული შესრულებით. ასეთი შესრულება, მათ შორის, შესაძლოა მოიცავდეს აღნიშნულ პირთა მიერ მისაღები ფართის ღირებულების სრულად ან ნაწილობრივ ფულად ანაზღაურებას, ან სხვა უძრავი ქონების გადაცემას.

4.6. წინამდებარე შეთანხმების საფუძველზე, მყიდველის მიერ ქონების მიმღები პირებისათვის შესაბამისი ლოტებიდან გადაცემული ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების აივნების საერთო ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს ამავე ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების ჯამური ფართობის 18%-ს. ამასთან, მყიდველის მიერ მუნიციპალიტეტისთვის შეთანხმების 9.2 პუნქტის საფუძველზე გადასაცემი ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართები წინასწარ წერილობით უნდა შეთანხმდეს სააგენტოსთან.

4.7. მყიდველი ვალდებულია, კანონმდებლობით განსაზღვრულ ვადაში უზრუნველყოს თითოეულ ლოტზე იმ შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღება, რომელთა ფარგლებშიც იგი ახორციელებს ხელშეკრულების პუნქტების 4.1 – 4.2 პუნქტებით გათვალისწინებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების ქონების მიმღები შესაბამისი პირებისათვის გადაცემას.

5. მყიდველი ვალდებულია სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირების მიერ შეთანხმების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შესრულების მიღების მიზნით, აღნიშნულ პირებთან წერილობითი ფორმით, ნოტარიული წესით გააფორმოს შესაბამისი ინდივიდუალური ხელშეკრულებები, შეთანხმების მე-4 პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში. ამასთან, ასეთი ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული უნდა იყოს სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირების მიერ შეთანხმების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შესრულების მიღების შემდეგი პირობები:

5.1. **მესაკუთრეებისათვის,** რომელთა მიმართ შესრულება სრულად ან ნაწილობრივ ხორციელდება **უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემით:**

5.1.1. შესაბამის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში მესაკუთრე უზრუნველყოფს შეთანხმების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ სიაში მითითებულ სანაცვლო უძრავ ქონებაზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

5.1.2. შეთანხმების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შესრულების მიღებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში მესაკუთრე უზრუნველყოფს შეთანხმების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ სიაში მითითებული სანაცვლო უძრავი ქონების გამოთავისუფლებას და აღნიშნულ ქონებას მფლობელობაში გადასცემს მუნიციპალიტეტს.

5.1.3. მესაკუთრის მიერ მიღებულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირდება მუნიციპალიტეტის მიმართ მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები შემდეგი ჩანაწერით: **„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით“**. აღნიშნული პირობის რეგისტრაციის გაუქმება შესაძლებელია მხოლოდ სააგენტოს მიერ გაცემული შესაბამისი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

5.1.4. მესაკუთრის მიერ მუნიციპალიტეტის მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია ვალდებულებით დატვირთულ ქონებაზე შეწყვიტოს მესაკუთრის საკუთრების უფლება და დაარეგისტრიროს იგი თავის საკუთრებად. აღნიშნულ ქონებაზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდება და მესამე პირთა უფლებები გაუქმდება

სააგენტოს ცალმხრივი მიმართვის საფუძველზე და იგი არ საჭიროებს მყიდველის, მესაკუთრის ან/და ნებისმიერი მესამე პირის, მათ შორის, იპოთეკარის, თანხმობას/მიმართვას.

5.2. **მესაკუთრეებისათვის,** რომელთა მიმართ შესრულება ხორციელდება **უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის გარეშე**:

5.2.1. შესაბამისი შესრულების მიღებამდე მესაკუთრე უზრუნველყოფს შეთანხმების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ სიაში მითითებულ სანაცვლო უძრავ ქონებაზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

5.2.2. შესაბამისი შესრულების მიღებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში მესაკუთრე უზრუნველყოფს შეთანხმების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ სიაში მითითებულ სანაცვლო უძრავი ქონების გამოთავისუფლებას და აღნიშნულ ქონებას მფლობელობაში გადასცემს მუნიციპალიტეტს.

5.3. **მფლობელებისათვის,** რომელთა მიმართ შესრულება სრულად ან ნაწილობრივ ხორციელდება **უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემით**:

5.3.1. ხელშეკრულებით მფლობელი უარს ამბობს პრივატიზებულ ქონებაზე ან/და ქ. თბილისში, პაატა სააკაძის ქუჩა №19-ში მდებარე №01.16.04.048.003 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე და მათზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებში, მათ მიერ თვითნებურად დაკავებულ ფართებთან დაკავშირებით ყოველგვარი მოთხოვნის უფლებაზე;

5.3.2. შეთანხმების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შესრულების მიღებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში მფლობელი უზრუნველყოფს შეთანხმების 5.3.1 პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონების გამოთავისუფლებას.

5.3.3. მფლობელის მიერ მიღებულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირდება მუნიციპალიტეტის მიმართ მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები შემდეგი ჩანაწერით: **„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით“**. აღნიშნული პირობის რეგისტრაციის გაუქმება შესაძლებელია მხოლოდ სააგენტოს მიერ გაცემული შესაბამისი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

5.3.4. მფლობელის მიერ მუნიციპალიტეტის მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია ვალდებულებით დატვირთულ ქონებაზე შეწყვიტოს მფლობელის საკუთრების უფლება და დაარეგისტრიროს იგი თავის საკუთრებად. აღნიშნულ ქონებაზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდება და მესამე პირთა უფლებები გაუქმდება სააგენტოს ცალმხრივი მიმართვის საფუძველზე და იგი არ საჭიროებს მყიდველის, მფლობელის ან/და ნებისმიერი მესამე პირის, მათ შორის, იპოთეკარის, თანხმობას/მიმართვას.

5.4. **მფლობელებისათვის,** რომელთა მიმართ შესრულება ხორციელდება უძრავი ქონების **საკუთრებაში გადაცემის გარეშე**:

5.4.1. ხელშეკრულებით მფლობელი უარს ამბობს პრივატიზებულ ქონებაზე ან/და ქ. თბილისში, პაატა სააკაძის ქუჩა №19-ში მდებარე №01.16.04.048.003 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებში, მათ მიერ

თვითნებურად დაკავებულ ფართებთან დაკავშირებით ყოველგვარი მოთხოვნის უფლებაზე;

5.4.2. შეთანხმების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შესრულების მიღებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში მფლობელი უზრუნველყოფს 5.4.1 პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონების გამოთავისუფლებას.

5.5. სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირები შეასრულებენ შეთანხმების 3.1 პუნქტის შესაბამისად დამატებით დადგენილ საპრივატიზებო პირობებს, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

5.6. სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირები უარს იტყვიან უძრავი ქონებით დაკმაყოფილების თაობაზე მუნიციპალიტეტის მიმართ შესაძლოდ არსებულ ნებისმიერ დავაზე ან/და მოთხოვნის უფლებაზე.

5.7. სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირები ითანამშრომლებენ მყიდველთან ხელშეკრულებითა და შეთანხმებით გათვალისწინებული პროექტის განხორციელების მიზნით და არ შეუშლიან ხელს აღნიშნული პროექტის ფარგლებში მშენებლობის პროცესის წარმოებას.

5.8. შეთანხმების 5.1-5.7 პუნქტებით გათვალისწინებული პირობები სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირებისათვის წარმოადგენს მათ მიერ შეთანხმების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შესრულების მიღების საპრივატიზებო ვალდებულებებს/პირობებს.

6. მყიდველი ვალდებულია გამოიყენოს მაქსიმალური ძალისხმევა სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირების მიმართ ამ შეთანხმების მე-4 – მე-5 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისათვის. ამ მიზნით, მყიდველი ვალდებულია სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ პირებს წერილობით შესთავაზოს შეთანხმების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული შესაბამისი ერთ-ერთი ალტერნატივა მაინც, გონივრული პირობებით. წინამდებარე პირობის შესრულება დასტურდება, სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ პირებთან გაგზავნილი შესაბამისი წერილობითი შეტყობინებ(ებ)ით.

7. მყიდველი ვალდებულია სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირების მიმართ შეთანხმების მე-4 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით, აღნიშნული პუნქტით გათვალისწინებული ვადის გასვლიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში, სააგენტოს წარუდგინოს სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ პირთა მიერ გაცემული, ნოტარიული წესით დამოწმებული თანხმობები მყიდველის მიერ მათ მიმართ ვალდებულებების სრულად შესრულების თაობაზე.

8. მყიდველი ვალდებულია შეთანხმების მე-5 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით, სააგენტოში წარმოადგინოს სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ პირებთან გაფორმებული ხელშეკრულებები, შეთანხმების მე-7 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში, თუმცა არაუგვიანეს სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ თითოეულ პირთან შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღისა.

9. იმ შემთხვევაში, თუ სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ პირებთან შეთანხმების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული ხელშეკრულების გაფორმება ვერ განხორციელდა ამავე პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში, სააგენტო უფლებამოსილია:

9.1. მყიდველს დამატებით განუსაზღვროს ვადა სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ შესაბამის პირებთან მოლაპარაკების წარმოების მიზნით, ან

9.2. გასცეს თანხმობა სააგენტოს მიერ განსაზღვრული შესაბამისი პირების მიერ მისაღები ფართების მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადმოცემის თაობაზე. ყოველგვარი

ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, ასეთ შემთხვევაში, მყიდველის მიერ ვალდებულების შესრულებად მიიჩნევა ქონების მიმღები შესაბამისი პირებისათვის გადასაცემი ჯამური ფართობის მქონე ფართების მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადმოცემა შეთანხმების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში.

10. მყიდველი უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ, განახორციელოს შეთანხმებით გათვალისწინებული გადასაცემი ფართების პროექტირება და შეიტანოს მასში ცვლილებები ქონების მიმღები პირების წინასწარი თანხმობის გარეშე, გარდა გადასაცემი ბინების ფართობის, რაოდენობის ან/და ამ შეთანხმებით გათვალისწინებული სხვა პირობების ცვლილებისა. იმ შემთხვევაში, თუ გადასაცემი ფართი აღემატება ამ შეთანხმების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ სიაში მითითებულ ფართს, მყიდველი ქონების მიმღებ პირს გადასცემს გაზრდილ ფართს და მის ან მუნიციპალიტეტის/სააგენტოს მიმართ არ წარმოეშობა რაიმე პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება. დასაშვებია მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ქონების ფართობის ცდომილება - ფართის შემცირების შემთხვევაში, ჯამში მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ქონების საერთო ფართობის არაუმეტეს 1%-ის ოდენობით.

11. მყიდველი ვალდებულია შეთანხმების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული სიის სააგენტოს მიერ მისთვის წარდგენიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში სააგენტოს შესათანხმებლად წარუდგინოს შეთანხმების 4.2 პუნქტით გათვალისწინებული, მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ფართების მონაცემები.

12. მყიდველი ვალდებულია შეთანხმების 4.2 პუნქტით გათვალისწინებულ, მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემ ფართებზე გადასცეს მუნიციპალიტეტს საკუთრების უფლება უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში, მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით, სააგენტოს მიერ მათი შეთანხმებიდან (შესაბამისი წერილობითი თანხმობის მყიდველის მიერ მიღებიდან) არაუგვიანეს 2 (ორი) თვის ვადაში.

13. მყიდველი ვალდებულია უზრუნველყოს პრივატიზებული ქონების ტერიტორიისა და უსაფრთხოების დაცვა, რაც მოიცავს, მათ შორის, პრივატიზებულ ქონებაზე/ქონებაში მესამე პირების შესაძლო თვითნებურად შეჭრისა და მათ მიერ ტერიტორიის/შენობ(ებ)ის დაკავების აღკვეთას.

14. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, შეთანხმებით მყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებულად ითვლება გამყიდველის მიერ წერილობითი ფორმით, კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით მათი შესრულების დადასტურების მომენტიდან.

ვალდებულებების რეგისტრაცია და ქონების განკარგვა

15. მყიდველი ვალდებულია შეთანხმების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში უზრუნველყოს საჯარო რეესტრში პრივატიზებულ ქონებაზე რეგისტრირებული პირობის ცვლილებისა და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია შემდეგი სახით: პრივატიზებულ ქონებაზე რეგისტრირდება პირობა **„ხელშეკრულებითა და შეთანხმებით გათვალისწინებული საპრივატიზებო და სხვა ვალდებულებების შესრულების პირობით“**. აღნიშნული პირობა ასევე ვრცელდება პრივატიზებულ ქონებაზე შესაბამისი სამშენებლო პროექტის ფარგლებში წარმოქმნილ ინდივიდუალურ ფართებზე.

16. მყიდველი ვალდებულია შეთანხმების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში პრივატიზებული ქონების შესაბამისი ლოტებიდან, სააგენტოსთან წინასწარ წერილობითი შეთანხმებით, ჯამში არანაკლებ 7 000 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართებზე უზრუნველყოს საჯარო

რეესტრში შემდეგი პირობის რეგისტრაცია: **„შეთანხმებით გათვალისწინებულ პირთათვის გადაცემის მიზნით“**. აღნიშნული პირობის რეგისტრაცია მყიდველის მიერ უნდა განხორციელდეს თითოეული ლოტის ფარგლებში არანაკლებ შეთანხმების 4.3 პუნქტით დადგენილი ჯამური ფართობის მქონე საცხოვრებელ ფართებზე. აღნიშნული პირობით რეგისტრირებული საცხოვრებელი ფართების ჩანაცვლება პრივატიზებულ ქონებაზე არსებული სხვა ბინა-ერთეულებით შესაძლებელია კომპანიის დასაბუთებული მიმართვის საფუძველზე, სააგენტოს წერილობითი თანხმობით.

17. შეთანხმების მე-16 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მიზნით, მყიდველი ვალდებულია შეთანხმების მე-16 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა რეგისტრირებული ჰქონდეს არანაკლებ ქონების მიმღები პირებისათვის შესაბამისი ლოტიდან (შეთანხმების მე-4 – მე-5 პუნქტებით გათვალისწინებული წესით) გადასაცემი, დარჩენილი ჯამური ფართობის მქონე საცხოვრებელ ბინა-ერთეულებზე.

18. შეთანხმების მე-15 – მე-16 პუნქტებით გათვალისწინებული პირობების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გაუქმება შესაძლებელია მხოლოდ სააგენტოს მიერ გაცემული შესაბამისი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

19. მყიდველის მიერ ქონების მიმღებ პირთა ნაწილის მიმართ შეთანხმების მე-4 – მე-5 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შემდგომ, ჯამურად არაუმეტეს ამ პირთა მიერ მისაღები ფართობის მქონე, კომპანიის მიერ საკუთარი შეხედულებისამებრ შერჩეულ ბინა-ერთეულებზე შეთანხმების მე-15 და მე-16 პუნქტებით გათვალისწინებული პირობების რეგისტრაცია გაუქმდება სააგენტოს წერილობითი თანხმობით.

20. მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში, თითოეულ ლოტზე არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული სამშენებლო პროექტის/პროექტების ფარგლებში წარმოქმნილი შესაბამისი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის (შეთანხმების მე-4 პუნქტის შესაბამისად ქონების მიმღები პირებისთვის გადასაცემი ფართების ჯამური ფართობის გამოკლებით) არაუმეტეს 30%-ზე შეთანხმების მე-15 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის რეგისტრაცია გაუქმდება სააგენტოს წერილობითი თანხმობით.

21. შეთანხმების მე-12 და მე-16 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებისა და შესაბამისი ლოტის ფარგლებში გაცემული მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის საფუძველზე ასაშენებელი ყველა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (შენობა-ნაგებობის) ძირითადი მონოლითური კონსტრუქციული სისტემის, რკინა-ბეტონის კარკასის, გადახურვისა და საფასადე კედლების მშენებლობის დასრულების შემდგომ, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში, შესაბამის ლოტზე არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული სამშენებლო პროექტ(ებ)ის ფარგლებში წარმოქმნილი შესაბამისი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის (შეთანხმების მე-4 პუნქტის შესაბამისად ქონების მიმღები პირებისთვის გადასაცემი ფართების ჯამური ფართობის გამოკლებით) დამატებით არაუმეტეს 20%-ზე (შეთანხმების მე-20 პუნქტის გათვალისწინებით, ჯამში, არაუმეტეს 50%) შეთანხმების მე-15 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის რეგისტრაცია გაუქმდება სააგენტოს წერილობითი თანხმობით.

22. შესაბამისი ლოტის ფარგლებში გაცემული მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის საფუძველზე ასაშენებელი ყველა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (შენობა-ნაგებობის) მშენებლობის დასრულების შემდეგ, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში, შესაბამის ლოტზე არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული სამშენებლო პროექტ(ებ)ის ფარგლებში წარმოქმნილი შესაბამისი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის (შეთანხმების მე-4 პუნქტის შესაბამისად ქონების

მიმღები პირებისთვის გადასაცემი ფართების ჯამური ფართობის გამოკლებით) დამატებით არაუმეტეს 40%-ზე (შეთანხმების მე-20 და 21-ე პუნქტების გათვალისწინებით, ჯამში, არაუმეტეს 90%) შეთანხმების მე-15 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის რეგისტრაცია გაუქმდება სააგენტოს წერილობითი თანხმობით. წინამდებარე შეთანხმების მიზნებისათვის, მშენებლობის დასრულება გულისხმობს შესაბამისი შენობა-ნაგებობის ამ შეთანხმების 4.4 პუნქტით გათვალისწინებულ, ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანას.

23. შეთანხმების 21-ე პუნქტის შესაბამისად, შესაბამისი ლოტის ფარგლებში გაცემული მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის საფუძველზე ასაშენებელი ყველა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (შენობა-ნაგებობის) ძირითადი მონოლითური კონსტრუქციული სისტემის, რკინა-ბეტონის კარკასის, გადახურვისა და საფასადე კედლების მშენებლობის დასრულება, ასევე, შეთანხმების 22-ე პუნქტის შესაბამისად, შესაბამისი ლოტის ფარგლებში ასაშენებელი ყველა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (შენობა-ნაგებობის) მშენებლობის დასრულება სააგენტოს მიერ დასტურდება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე. მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში, აღნიშნული ასევე შესაძლებელია დადასტურდეს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული აუდიტორული ფირმის მიერ გაცემული აუდიტორული დასკვნის ან კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით აკრედიტირებული შესაბამისი ინსპექტირების ორგანოს მიერ გაცემული დასკვნის საფუძველზე.

24. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ინდივიდუალურ ფართებს, რომლებზეც შეთანხმების მე-20, 21-ე და 22-ე პუნქტების შესაბამისად, შესაძლებელია გაუქმდეს პირობის რეგისტრაცია, განსაზღვრავს მყიდველი, საკუთარი შეხედულებისამებრ და აღნიშნული არ მოიცავს მე-16 პუნქტის საფუძველზე შეზღუდვით რეგისტრირებულ ფართებს. ამასთან, „ინდივიდუალური ფართი“ გულისხმობს შესაბამისი სამშენებლო პროექტის ფარგლებში ინდივიდუალური ფართების განაწილების ოქმის (ე.წ. „განშლის ოქმი“) საფუძველზე რეგისტრირებულ/დასარეგისტრირებელ როგორც საცხოვრებელ, ისე არასაცხოვრებელ ფართს.

25. შესაბამისი ლოტის ფარგლებში ქონების მიმღები პირების მიმართ მყიდველის მიერ შეთანხმების მე-4 – მე-5 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შემდგომ, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში, სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, შესაბამის ლოტზე უქმდება შეთანხმების მე-15 – მე-16 პუნქტებით გათვალისწინებული პირობების რეგისტრაცია. ასეთ შემთხვევაში, მყიდველი უფლებამოსილია შესაბამისი ლოტი და მასზე წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართები განკარგოს, გადასცეს სხვას სარგებლობის უფლებით, ან სხვაგვარად უფლებრივად (მათ შორის, იპოთეკით) დატვირთოს იგი გამყიდველის თანხმობის გარეშე;

26. პრივატიზებული ქონების (მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით შეძენილი მიწის ნაკვეთი) გასხვისება მყიდველის მიერ შესაძლებელია მხოლოდ სააგენტოს თანხმობით. ასეთ შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია პრივატიზებული ქონება ახალ მესაკუთრეზე გაასხვისოს იმავე პირობებით/შეზღუდვებით, რაც გათვალისწინებულია ხელშეკრულებითა და წინამდებარე შეთანხმებით. პრივატიზებული ქონების სრულად გასხვისების შემთხვევაში, ახალი მესაკუთრე სრულად ჩაენაცვლება მყიდველს ხელშეკრულებასა და წინამდებარე შეთანხმებაში, ხოლო ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, ახალი თანამესაკუთრე მყიდველთან ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს ხელშეკრულებითა და წინამდებარე შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე.

27. მყიდველის მიერ შეთანხმების მე-12 და მე-16 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების სააგენტოს მიერ დადასტურებამდე, მყიდველი უფლებამოსილია პრივატიზებულ

ქონებაზე წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართები განკარგოს (მათ შორის, გაასხვისოს, იპოთეკით ან სხვაგვარად დატვირთოს) მხოლოდ სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, ხოლო აღნიშნული პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების სააგენტოს მიერ დადასტურების შემდგომ - სააგენტოს თანხმობის გარეშე, შეთანხმების მე-18, მე-20, 21-ე, 22-ე და 25-ე პუნქტებით განსაზღვრული პირობების გათვალისწინებით.

28. მყიდველის მიერ ქონების მიმღები პირების მიმართ შეთანხმების მე-4 – მე-5 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად (ყველა ლოტზე) შესრულების სააგენტოს მიერ დადასტურების შემდგომ, მყიდველის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში, სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, შეთანხმების მე-15 – მე-16 პუნქტებით გათვალისწინებული პირობების რეგისტრაცია უქმდება მთელს პრივატიზებულ ქონებაზე (მათ შორის, იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებზეც არ ხორციელდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა). ასეთ შემთხვევაში, მყიდველი უფლებამოსილია პრივატიზებული ქონება და მასზე წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართები განკარგოს თავისუფლად, მათ შორის და არამხოლოდ, გაასხვისოს, გადასცეს სხვას სარგებლობის უფლებით, ან სხვაგვარად უფლებრივად (მათ შორის, იპოთეკით) დატვირთოს იგი გამყიდველის თანხმობის გარეშე.

მხარეთა პასუხისმგებლობა

29. მხარეები პასუხს აგებენ შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევისათვის, წინამდებარე შეთანხმებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

30. შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, ქონების მიმღები პირი უფლებამოსილია მყიდველს დააკისროს ზრდადი პირგასამტეხლო დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვალდებულების სრულად შესრულებამდე, დღიურად შემდეგი ოდენობით:

    30.1. შეთანხმების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებისათვის - დარჩენილი გადასაცემი ქონების საბაზრო ღირებულების 0,01%;

    30.2. შეთანხმებით გათვალისწინებული ნებისმიერი სხვა ვალდებულებისათვის - 100 (ასი) ლარი.

31. ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, მყიდველის მიერ შეთანხმების მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემთხვევაში, სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირების მიერ შეთანხმების მე-4 – მე-5 პუნქტებით გათვალისწინებული შესრულების მიღებაზე უარის თქმა არ მიიჩნევა მყიდველის მიერ შეთანხმების მე-4 – მე-5 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევად.

32. მყიდველის მიერ შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, დარღვევის აღმოფხვრის მიზნით, სააგენტო მყიდველს განუსაზღვრავს დამატებით ვადას. დამატებითი ვადის დაწესება არ აჩერებს შეთანხმების 30-ე პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს დაკისრებას.

33. დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მყიდველს შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

34. მყიდველის მიერ შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევის და სააგენტოს მიერ დაწესებულ დამატებით ვადაში შეუსრულებლობის, აგრეთვე გამყიდველის მიერ დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობის შემთხვევაში, გამყიდველს უფლება აქვს ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება და შეთანხმება. ასეთ შემთხვევაში, ქონება, რომელზეც ხელშეკრულების და შეთანხმების შეწყვეტის მომენტში ვრცელდება/რეგისტრირებულია შეთანხმების მე-15 პუნქტით

გათვალისწინებული პირობა, ბრუნდება გამყიდველის საკუთრებაში, მასზე რეგისტრირებული მესამე პირის (პირთა) უფლება (უფლებები), მათ შორის, იპოთეკის უფლება (უფლებები) უქმდება, ხოლო მყიდველს არ აუნაზღაურდება ხელშეკრულებასთან/შეთანხმებასთან დაკავშირებით ან მისგან გამომდინარე გადახდილი თანხები და გაწეული ხარჯები, მათ შორის, განხორციელებული ინვესტიცია. ასეთ ქონებაზე საჯარო რეესტრში მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდება და მესამე პირთა უფლებები გაუქმდება სააგენტოს ცალმხრივი მიმართვის საფუძველზე და იგი არ საჭიროებს მყიდველის ან/და ნებისმიერი მესამე პირის, მათ შორის, იპოთეკარის, თანხმობას/მიმართვას.

შეტყობინებები

35. მხარეებს შორის სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი კომუნიკაცია წარიმართება წერილობითი ფორმით, მატერიალური ან ელექტრონული სახით (ელ-ფოსტით ან შეტყობინების სხვა ტექნიკური საშუალებით), სახელმწიფო ენაზე. ამასთან, მატერიალური წერილობითი შეტყობინება შეიძლება გადაცემული იქნას პირადად ან საფოსტო გზავნილის მეშვეობით.

36. შეთანხმების მიზნებისთვის მხარეთა რეკვიზიტებია:

36.1. გამყიდველის შემთხვევაში:

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო

მისამართი: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა №7

ელექტრონული ფოსტა: infoauction@tbilisi.gov.ge

36.2. მყიდველის შემთხვევაში:

შპს „ალფა ფროფერთი“

მისამართი: ქ. თბილისი, ჩუბინაშვილის ქ. N 1/9

ელექტრონული ფოსტა: info@gardenhills.ge

37. მყიდველი ვალდებულია, შეატყობინოს გამყიდველს მის საიდენტიფიკაციო მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების (მათ შორის, მისამართის ცვლილების) შესახებ, ამგვარი ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღისა. მისამართის ცვლილების შეუტყობინებლობის შემთხვევაში, გამყიდველის მიერ მყიდველის ძველ მისამართზე გაგზავნილი ნებისმიერი კორესპონდენცია, მათ შორის, წერილობითი გაფრთხილება, გაგზავნის პირველი ჯერზე ჩაითვლება ჩაბარებულად.

38. შეთანხმების 37-ე პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, თუ გამყიდველის მიერ მყიდველის მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინების ჩაბარება ვერ განხორციელდა ზედიზედ ორჯერ, კორესპონდენცია ჩაითვლება მყიდველისათვის ჩაბარებულად მისი გამყიდველისათვის ხელმეორედ დაბრუნების დღიდან.

გარდამავალი დებულებები

39. შეთანხმება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

40. მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში, დავას წყვეტს საქართველოს საერთო სასამართლოები, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

41. შეთანხმება გაფორმებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად, რომლებიდანაც ერთი რჩება გამყიდველს, ხოლო ორი გადაეცემა მყიდველს (აქედან ერთს მყიდველი წარუდგენს საჯარო რეესტრს).

42. შეთანხმების გაფორმებასთან და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯების გადახდას უზრუნველყოფს მყიდველი.

მხარეთა ხელმოწერები:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო

ირაკლი თავართქილაძე

შპს „ალფა ფროფერთი“

გიორგი თანდილაშვილი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N231368474
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	28.09.2023 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ქეთევან ოდილავაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	თბილის ჟ. შარტავას ქ 14ა
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	599514451
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	09102696894823

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

მე ქეთევან ოდილავაძეს, ნოტარიუსს ქ. თბილისში, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, შარტავას ქ.`14 ა-ში მომმართეს: **ირაკლი თავართქილაძემ და გიორგი თანდილაშვილმა**

მათ მოითხოვეს **შეთანხმებაზე** ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება, მხარეს წაეკითხა ხმამაღლა და განემარტა, რომ ხელისმოწერით დოკუმენტის შინაარსი არ მოწმდება, მე შევამოწმე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **ირაკლი თავართქილაძემ (დაბ.21.01.1988წ. პ/ნ** 01024052796) **და გიორგი თანდილაშვილმა (დაბ.21.09.1985წ პ/ნ** 01024038969) მომმართეს.

მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავრწმუნდი მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობაში და ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს თავიანთი ხელმოწერები, რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური 78.00 ლარი, თანახმად „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის `507-ე დადგენილების 31-ე მუხლისა აგრეთვე გადახდილია ელეტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური 5 ლარი, თანახმად „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის `507-ე დადგენილების 39-ე მუხლისა.

ნოტარიუსი ---------- ქ. ოდილავაძე

სს "ხალიკ ბანკი საქართველო"
საქართველო, თბილისი, 0160,
შარტავას ქ.40.
ტელ: +995 /32 / 224 07 07
info@hbg.ge, www.halykbank.ge

ხალიკ ბანკი საქართველო
HALYK BANK
HALYK BANK GEORGIA

JSC "Halyk Bank Georgia"
Georgia, Tbilisi, 0160,
40 Shartava str.
Tel: +995 / 32 / 224 07 07
info@hbg.ge, www.halykbank.ge

07.03.2023 № 09/022

№ _____ _____

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
არქიტექტურის სამსახურს

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“ გაცნობებთ, რომ ბანკსა და მესაკუთრე **შპს „ალფა ფროფერთს“** (ს/ნ 404605094) შორის, უძრავ ქონებაზე, მდებარე მისამართზე:

1. ქ. თბილისი. ო.კაპანაძის ქუჩა N4; უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.16.03.058.080; გაფორმებულია იპოთეკის ხელშეკრულება N000107.028-ა; დამოწმებული 19/08/2021 წელს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.
2. ქ. თბილისი. ო.კაპანაძის ქუჩა N4; უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.16.03.058.081; გაფორმებულია იპოთეკის ხელშეკრულება N000107.028-ა; დამოწმებული 19/08/2021 წელს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“ თანახმაა, იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ქონებაზე (ს/კ 01.16.03.058.082) განხორციელდეს შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობა, სს „ხალიკ ბანკი საქართველოს“ სასარგებლოდ არსებული იპოთეკის უფლების (საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისი ჩანაწერის) აუცილებლად შენარჩუნების პირობით.

პატივისცემით,
სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“-ს
გენერალური დირექტორის მოადგილე
კონსტანტინე გორდეზიანი

07/03/2023 წ.

სს "ხალიკ ბანკი საქართველო" JSC "HALYK BANK GEORGIA" AO "ХАЛЫК БАНК ГРУЗИЯ" 205236537

№ 0852211 ბლანკი სერიული ნომრის გარეშე ბათილია