# განმარტებითი ბარათი

მოგახსენებთ, რომ აღნიშნულ მისამართზე მცხოვრები მობინადრეები არიან პროექტი „ძველი თბილისი ახალი სიცოცხლის" ფარგლებში გამარჯვებული ადამიანები. მათ ხელშეკრულება გაფორმებული აქვთ ამხანაგობა „მარს"-თან, რომელმაც უკვე შეასრულა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, ალ. ყაზბეგის №34-ში ააშენა და გაარემონტა ბინები, რომლებიც გადაეცემა ამ მისამართზე მცხოვრებ პირებს.

2009 წლის 3 ნოემბრის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, ქ. თბილისის მერიასა და ამხანაგობა „მარს" შორის ზემოთხსენებულ ტერიტორიებს ამხანაგობა „მარსი" გადასცემს ქ. თბილისის მერიას საკუთრებაში.

# ხელშეკრულება მომავალი უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ

3 ნოემბერი, 2009 წელი

ქ. თბილისი

წინამდებარე ხელშეკრულება იდება საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 6 ივლისის N121 დადგენილებით დამტკიცებული ძველი თბილისის რეაბილიტაციის სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამის ,,ძველი თბილისის ახალი სიცოცხლე" (შემდეგში "პროგრამა"), ქალაქ თბილისის მთავრობის მიერ დამტკიცებული "ძველი თბილისის რეაბილიტაციის სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამის ,,ძველი თბილისის ახალი სიცოცხლე" განხოციელების უზრუნველყოფის მიზნით კონკურსის ჩატარების წესისა და საკონკურსო პირობების" და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად,

მუხლი 1. ხელშეკრულების მხარეები

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები არიან:

ა) ქ. თბილისის მთავრობა წარმოდგენილი ქ. თბილისის მერის პირველი მოადგილის (ვიცე-მერის), მერიის ადმინისტრაციის უფროსის მამუკა ახვლედიანის სახით (დაბადებული 22.06.1973 წ. პირადი №01017007577, პირადობის მოწმობა №გ0857621);

ბ) ამხანაგობა "მარსი" (შემდგომში: ,,გამარჯვებული") წარმოდგენილი მიხეილ ძაძამიას სახით (დაბადებული 18.09.1978 წ. მცხოვრები მისამართზე: ქ. თბილისი, მ.ლერმონტოვის #29–5, პირადი №01017002718, პირადობის მოწმობა: №ბ0857675, გაცემული მთაწმინდის საპასპორტოს მრ და სარ. სამსახურის მიერ 26.01.2006 წელში).

მუხლი 2. ნასყიდობის საგანი

1. გამარჯვებული ქ. თბილისის მთავრობას საკუთრების უფლებით გადასცემს უძრავ ქონებას, ხოლო ქ. თბილისის მთავრობა საკუთრებაში მიიღებს გამარჯვებულის მიერ სამომავლოდ შესაძენ უძრავ ქონებას (მიწის ნაკვეთს მასზე არსებული შენობა–ნაგებობებით ან მათ გარეშე), მდებარე ქ. თბილისში:

ა) ვერხანის შესახვევი №1, რომლის საკადასტრო კოდია 01/16/06/030/016, ფართობი: 478 კვ.მ.

ბ) ვერხანის ქ. №7, რომლის საკადასტრო კოდია 01/16/06/022/006, ფართობი: 318 კვ.მ.

გ) ჩაისუბნის ქ. №7, რომლის საკადასტრო კოდია 01/16/06/046/001, ფართობი: 103 კვ.მ.

დ) ვეძათხევის ქ. №20, რომლის საკადასტრო კოდია 01/16/06/039/012, ფართობი: 635 კვ.მ.

ე) ვეძათხევის ქ. №18, რომლის საკადასტრო კოდია 01/16/06/039/015, ფართობი: 512 კვ.მ.

ვ) ჩერქეზიშვილის შესახვევი (ყოფ. ბოჭორიძის) №20, რომლის საკადასტრო კოდია 01/16/06/019/019, ფართობი: 614 კვ.მ.

ზ) თოიძის ქ. №4, რომლის საკადასტრო კოდია 01/16/06/044/011, ფართობი: 185 კვ.მ.

თ) წმინდა ნიკოლოზის ქ. №5/15, რომლის საკადასტრო კოდია 01/16/06/049/003, ფართობი: 375 კვ.მ.

მიწის ნაკვეთების საკადასტრო რუკები თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას.

2. ამ მუხლის 1–ლ პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთების ფართობების ქ. თბილისის მთავრობისათვის საკუთრებაში გადაცემამდე შემცირების შემთხვევაში, ქ. თბილისის მთავრობა ვალდებულია ჩაიბაროს მიწის ნაკვეთი და გადაიხადოს ნასყიდობის ფასი შემცირებული ფართობის შესაბამისად.

გამარჯვებულს უფლება აქვს დემონტაჟი გაუკეთოს გადასაცემ მიწის ნაკვეთებზე რსებულ შენობა–ნაგებობებს, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებისა, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და გადასცეს ქ. თბილისის მთავრობას უძრავი ქონება მიწის სახით.

4. გამარჯვებული ვალდებულია ნასყიდობის საგანი ქ. თბილისის მთავრობას გადასცეს არაუგვიანეს 2013 წლის 1 ნოემბრისა.

მუხლი 3. ნასყიდობის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობა

1. ნასყიდობის საგანი ქ. თბილისის მთავრობისათვის საკუთრებაში გადაცემის დროს საკუთრების უფლებით უნდა ეკუთვნოდეს გამარჯვებულს, კერძოდ ნასყიდობის საგანზე გამარჯვებულის საკუთრების უფლება უნდა დასტურდებოდეს ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ.

2. იმ შემთხვევაში თუ ნასყიდობის საგანი თანსაკუთრების უფლებით ეკუთვნის სახელმწიფოს ან თვითმმართველ ერთეულს, მაშინ მიწის ნაკვეთის შესაბამისი წილი არ გაითვალისწინება ნასყიდობის საგნის საერთო ფართობში. ამ შემთხვევაში გამარჯვებული ვალდებულია ნასყიდობის საგნის ქ. თბილისის მთავრობისთვის გადაცემამდე განახორციელოს საერთო საკუთრებაში თავისი წილის დაზუსტება საჯარო რეესტრში.

3. ნასყიდობის საგანი ქ. თბილისის მთავრობისათვის საკუთრებასი გადაცემის მომენტში:

ა) არ უნდა იყოს სადავო, არ უნდა იყოს აღზრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების ან მისგან გამომდინარე სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით;

ბ) არ უნდა არსებობდეს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია ნასყიდობის საგნის მიმართ;

გ) არ უნდა არსებობდეს დავა სასამართლოში ან არბიტრაჟში ნასყიდობის საგნის საკუთრების და მისგან გამომდინარე უფლებებთან დაკავშირებით;

დ) არ უნდა ედოს ყადაღა;

ე) არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკით, გარდა პროგრამის ფარგლებში კრედიტის გამცემი ბანკის (შემდგომში - „ბანკი") სასარგებლოდ არსებული იპოთეკისა, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

4. ნასყიდობის საგანს არ უნდა ჰქონდეს ისეთი დაფარული უფლებრივი ან ნივთობრივი ნაკლი, რაც გამარჯვებულმა დაუმალა ქ. თბილისის მთავრობას და რაც შეამცირებს ნასყიდობის საგნის ღირებულებას.

მუხლი 4. ნასყიდობის ფასი

1. ნასყიდობის საგნის ფასი არის 990 (ცხრაას ოთხმოცდაათი) აშშ დოლარი მიწის ნაკვეთის 1 კვ.მ–ზე. ნასყიდობის საგანზე არსებული შენობა–ნაგებობის დემონტაჟი არ ამცირებს ნასყიდობის საგნის ფასს;

2. ნასყიდობის ფასის გადახდა განხორციელდება ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური კურსით.

3. ქ. თბილისის მთავრობის მიერ მიერ ნასყიდობის ფასის გადახდა განხორციელდება ქვემოთ ჩამოთვლილი პირობების შესრულების შემთხვევაში ბანკის მიერ მითითებულ

ანკო ანგარიშზე:

1. გამარჯვებულის მიერ საჯარო რეესტრიდან წარმოდგენილი იქნება ნასყიდობის საგნის ხოლოდ გამარჯვებულის სახელზე (ან მასთან ერთად მხოლოდ ახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის) საკუთრებაში სრულად ყოფნის დამადასტურებელი საბუთი;

3.2. ნასყიდობის საგნის რეგისტრაცია მოხდება ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად;

3.3. გამარჯვებულის მიერ წარმოდგენილი იქნება კონკურსში შემოთავაზებული მრავალბინიანი ან მრავალფუნქციური შენობის დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში მიღების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

4. ქ. თბილისის მთავრობა ვალდებულია გამარჯვებულის მიერ ამ მუხლის მე–3 პუნქტით გათვალისწინებული პირობების შესრულების შემდეგ ჩაიბაროს ნასყიდობის საგანი და გადაიხადოს მისი საფასური მაქსიმუმ ერთი თვის განმავლობაში.

5. გამარჯვებულისა და ბანკის ერთობლივი მოთხოვნის საფუძველზე ქ. თბილისის მთავრობა ვალდებულია ჩაიბაროს მე–2 მუხლის 1–ლ პუნქტში მითითებული ერთ–ერთი მიწის ნაკვეთი, მაგრამ ასეთ შემთხვევაში გამარჯვებულის მიერ მერიისათვის ნასყიდობის საგნის სრულად გადაცემის ვადაა მერიისგან პირველი თანხის მიღებიდან მაქსიმუმ 9 თვე, მაგრამ არაუგვიანეს 2013 წლის 1 ნოემბრისა.

მუხლი 5. ვალდებულებები დოკუმენტაციის გადაცემის შესახებ

გამარჯვებული ვალდებულია ქ. თბილისის მთავრობას გადასცეს ყველა დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს ნასყიდობის საგნის გადაცემის მომენტისთვის ნასყიდობის საგანთან დაკავშირებული ყველა გადასახდელის (გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის მიწოდების ტარიფი და დასუფთავების მოსაკრებელი და სხვა მსგავსი გადასახდელები) დავალიანების არარსებობის ფაქტს. გამარჯვებული ვალდებულია, ნასყიდობის საგნის გადაცემასთან ერთად ქ. თბილისის მთავრობას გადასცეს ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც დაკავშირებულია ნასყიდობის საგანთან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

მუხლი 6. დამატებითი ვალდებულებების გამორიცხვა

1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ნასყიდობის ფასი ნასყიდობის საგნის ფასის ტოლია და რომელიმე მხარეს რაიმე დამატებითი ვალდებულების შესრულება არ ევალება.

2. გამარჯვებულის მიერ ამ პროგრამის ფარგლებში მესაკუთრის წინაშე არებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ქ. თბილისის მერია პასუხს არ აგებს მესაკუთრის წინაშე.

3. მერიის მიერ ნასყიდობის საგნის საფასურის გადაუხდელობის შემთხვევაში, თუ ეს გამოწვეულია გამარჯვებულის მხრიდან ამ პროგრამის პირობების დარღვევით, მერია პასუხს არ აგებს ბანკის წინაშე გამარჯვებულის ვალდებულებებისთვის.

4. ნასყიდობის ფასის გადახდის ვადის გადაცილების შემთხვევაში მერია ვალდებულია აუნაზღაუროს გამარჯვებულს უშუალოდ ამის შედეგად მისთვის მიყენებული ზიანი.

მუხლი 7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერისთანავე და ძალაშია მხარეთა ვალდებულებების მთლიანად შესრულებამდე.

მუხლი 8. ცვლილებათა შეტანის წესი

1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება ყველა მხარის მიერ ხელმოწერილი წერილობითი შეთანხმებით.

2. გამარჯვებულს უფლება აქვს ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თავისი უფლება–მოვალეობები დაუთმოს ბანკს, ასევე სხვა პირს რომლსაც გამარჯვებული დაუთმობს მოთხოვნის უფლებას და გადააკისრებს ვალდებულებებს გამომდინარე წინამდებარე და გამარჯვებულსა და ამ პროგრამის ფარგლებში მესაკუთრეს შორის დადებული გაცვლის ხელშეკრულებიდან, იმ პირობით რომ ამ პირის მიმართ არ იქნება დაწყებული გადახდისუუნარობის საქმის წარმოება და იარსებებს ბანკისა და მერიის წინასწარი წერილობითი თანხმობები. ამასთან, ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად, ხელშეკულების მიზნებისთვის ასეთი უფლებამონაცვლე არ ითვლება მესამე პირად და უფლებები და მოვალეობები, რაც დადგენილია გამარჯვებულისთვის წარმოადგენს უფლებამონაცვლის უფლებებს და ვალდებულებებს.

3. მხარეები აცნობიერებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდგომ შესაძლებელია შეიცვალოს ბანკი და კრედიტი გასცეს სხვა ბანკმა. ასეთ შემთხვევაში და თუ იარსებებს ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობა, წინამდებარე ხელშეკრულებით ბანკისთვის მინიჭებული უფლებები და მათთან დაკავშირებული დებულებები სრული მოცულობით დარჩება ძალაში ახალი ბანკის მიმართ.

მუხლი 9. დასკვნითი დებულებანი

მხარეთა შორის სადავო საკითხები წყდება საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე საერთო სასამართლოების მიერ.

მუხლი 10. ეგზემპლარები

წინამდებარე ხელშეკრულება, მხარეთა ნების შესაბამისად, შედგენილია ექვს თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. ეგზემპლარები გადაეცემა მხარეებს.

მხარეთა ხელმოწერები:

ქ. თბილისის მთავრობა
მამუკა ახვლედიანი

ამხანაგობა „მარსი"
მიხეილ ძაბამია

205234824