აღნაგობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 17 მარტი 2014 წელი

ერთის მხრივ **შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კორპორაცია“** წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორი ზურაბ გოზალიშვილის სახით, შემდგომში წოდებული როგორც **„მეაღნაგე“** და მეორეს მხრივ **შპს “ჰოლდინგი საქართველოს ინდუსტრიული ჯგუფი”** წარმოდგენილი მისი აღმასრულებელი დირექტორის ვლადიმერ ბაკურაძის სახით, შემდგომში წოდებული როგორც “მესაკუთრე"

„მესაკუთრე“ და **„მეაღნაგე“** ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი არიან როგორც **„მხარე“**, ხოლო ერთად როგორც **„მხარეები“**,

მხარეები მოქმედებენ რა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში **„ხელშეკრულება“**) და თანხმდებიან შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებისა და მოთხოვნების თანახმად, მესაკუთრე ვადიან სარგებლობაში გადასცემს, ხოლო მეაღნაგე იღებს წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთს დროებით სარგებლობაში, შემდგომში ახალი შენობა-ნაგებობის აღმართვის უფლებით.

1.2 მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია: საკადასტრო კოდი: 01.18.05.001.023, მის: ქ. თბილისი, გულუას ქუჩა №22, ნაკვეთის ტიპი – საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი-1020 კვ.მ,.

1.3 წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი 1020 კვ.მ, რომელიც გადაეცემა მეაღნაგეს აღნაგობის უფლებით წარმოადგენს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქონებას;

2. ხელშეკრულების მიზანი

2.1 წინამდებარე აღნაგობის ხელშეკრულებით მიწის ნაკვეთი მეაღნაგეს გადაეცემა შენობა-ნაგებობის აღმართვის უფლებით და საკუთარი შეხედულებისამებრ სამეწარმეო საქმიანობის წარმართვისათვის (შემდგომში საქმიანობა).

3. გარანტიები და უფლებამოსილების დადასტურება

3.1. მხარეები აცხადებენ და გარანტიას იძლევიან, რომ:

3.1.1. მესაკუთრე წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის კანონიერ და იურიდიულად რეგისტრირებულ მესაკუთრეს და არ არსებობს სხვა რომელიმე თანამესაკუთრე ან მოდავე და რომ არ არსებობს სხვა სამართლებრივი ურთიერთობა მიწის ნაკვეთზე გარდა წარმოშობილისა წინამდებარე ხელშეკრულებიდან;

3.1.2. მოაღნაგე აცხადებს, რომ მისი მიზანია მიწის ნაკვეთზე ნაგებობების აღმართვა და შემდგომ მიწის ნაკვეთის გამოყენება სამეწარმეო საქმიანობისათვის და რომ მიწის ნაკვეთი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის;

3.1.3. მხარეებს გააჩნიათ იურიდიული უფლებამოსილება იკისრონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და მიიღონ ყველა საჭირო ზომა ამ ხელშეკრულების

ძალაში შესვლისა და შესრულების მიზნით; ამასთანავე აღნაგობის უფლების მქონე მესაკუთრისგან იღებს ვადიან სარგებლობაში არასასოფლოსამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, ისე რომ მოაღნაგეს უფლება აქვს აღმართოს ამ ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა, ასევე მესაკუთრეს წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე ამ უფლების თხოვების, გაქირავების/გასხვისების და/ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება.
3.1.4. ეს ხელშეკრულება ხელმოწერილი იქნა შესაბამისი წესით მხარეების მიერ და წარმოადგენს მხარეებისათვის იურიდიულად სავალდებულო დოკუმენტს;

4. აღნაგობის საზღაური

4.1 წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად მოაღნაგე მიწის ნაკვეთით სარგებლობისათვის ყოველთვიურად გადაუხდის მესაკუთრეს საზღაურს 500 (ხუთასი) ლარს დღგ-ს ჩათვლით;

4.2 ყოველთვიური სააღნაგო თანხის გადახდა მოაღნაგეს მიერ იწარმოებს ყოველი საანგარიშსწორებო თვის მომდევნო თვის 10 (ათი) რიცხვამდე, უნაღდო ანგარიშსწორებით ქართულ ლარებში მესაკუთრის საანგარიშსწორებო ანგარიშზე, წინასწარი ინვოისის, შეტყობინების ან მოთხოვნის და ყოველგვარი დაქვითვების, ჩათვლებისა და შემხვედრი პრეტენზიების გარეშე, თუკი სხვაგვარად არ იქნა დადგენილი წინამდებარე ხელშეკრულების სხვა პუნქტებით;

4.3 ყოველთვიური საზღაური არ მოიცავს მუნიციპალური წყაროებიდან მიღებული კომუნალური მომსახურების გადასახადებს;

5. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

5.1. მესაკუთრის უფლება-მოვალეობები:

5.1.1 მესაკუთრე უფლებამოსილია წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში დაათვალიეროს მეაღნაგისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთი;

5.1.2 მესაკუთრე უფლებამოსილია მოითხოვოს მეაღნაგისაგან წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დაცვა;

5.1.3 მესაკუთრე უფლებამოსილია მოითხოვოს მეაღნაგისაგან საზღაურის გადახდა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის შესაბამისად.

5.1.4 მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას გადაიხადოს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად გათვალისწინებული მიწის გადასახადი კუთვნილი მიწის ნაკვეთისათვის;

5.1.5 მესაკუთრე კისრულობს ვალდებულებას აღნაგობით გადაცემული მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით არ დადოს ისეთი გარიგება, რამაც შეიძლება გააძნელოს ან შეუძლებელი გახადოს მოაღნაგის მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების შესრულება და/ან სრულად სარგებლობა;

5.1.6 მესაკუთრე ვალდებულია მის მიერ მიწის ნაკვეთის გაყიდვის, გაჩუქების ან/და უფლების სხვაგვარად მესამე პირებზე გადაცემის შემთხვევაში, გაითვალისწინონ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები ახალ მფლობელთან დადებულ გარიგებაში, რაც უნდა ნიშნავდეს იმას რომ ამ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის მანძილზე აქ მოცემული შეთანხმებები მოქმედებს მთელი სისრულით;

5.2 მეაღნაგის უფლება-მოვალეობები:

5.2.1 მეაღნაგე ვალდებულია მიიღოს მიწის ნაკვეთი და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გამოიყენოს საკუთარი მიზნებისათვის;

5.2.2 მეაღნაგე ვალდებულია მშენებლობის დასრულების შემდეგ უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში შესვლა და საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობა-ნაგებობების რეგისტრაცია საჯარო-რეესტრში;

5.2.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუკი წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში კანონმდებლობით დადგენილი მიწის გადასახადი გაიზრდება 100 ან/და მეტი %-ით, მეაღნაგე კისრულობს ვალდებულებას სანახევროდ გადაიხადოს აღნაგობის უფლების საგნის მიწის გადასახადი;

5.2.4 მეაღნაგე ვალდებულია უზრუნველყოს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმება შესაბამისი წესით და ამასთანავე გაფორმებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი მოსაკრებლების გადახდა;

5.2.5 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში გადაიხადოს შენობა-ნაგებობის მშენებლობასა და ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული მოსაკრებლები;

5.2.6 მეაღნაგე უფლებამოსილია არსებული ნორმების დაცვით დაამონტაჟოს მიწის ნაკვეთზე მშენებლობისათვის საჭირო ტექნიკური და სხვა დანადგარები;

5.2.7 მეაღნაგე უფლებამოსილია მესაკუთრის წინასწარი წერილობითი თანხმობით აღნაგობის ხელშეკრულების საგანი დატვირთოს იპოთეკით, დააგირავოს ან/და სხვაგვარად უფლებრივად დატვირთოს;

5.2.8 მეაღნაგე უფლებამოსილია ისარგებლოს აღნაგობით გადაცემული მიწის ნაკვეთის უპირატესი შესყიდვის უფლებით მესაკუთრეების მიერ წერილობითი შემოთავაზებიდან ერთი თვის ვადის განმავლობაში;

5.2.9 მეაღნაგე უფლებამოსილია აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას განახორციელოს მის მიერ აგებული ნაგებობებისა და შენობების დაშლა და გატანა და ასევე სხვა ტექნიკური მოწყობილობა თუ დანამატი რაც შეიძლება მოიხსნას, გაიტანოს აღნაგობის საგნიდან;

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1. მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ბრალეულად დარღვევის შემთხვევაში დამრღვევი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ასეთი მოქმედებით გამოწვეული ზიანი;

6.2. წინამდებარე ხელშეკრულების მეოთხე მუხლით გათვალისწინებული თანხის დროულად გადაუხდელობის შემთხვევაში, აღნაგობის უფლების მქონე ჯარიმის სახით იხდის ყოველთვიურად გადასახდელი თანხის 0.01%-ს ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის;

7. პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლება

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან ყოველგვარი პასუხისმგებლობისაგან, თუ მათი ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეული იქნა მათთვის დაუძლეველი ძალის (ფორს-მაჟორის) მოქმედების პირობებში. ასეთ გარემოებებად მიიჩნევა: ომი, საბრძოლო

მოქმედებები, სტიქიური უბედურება, დივერსია, ხანძარი (თუკი იგი არ იქნა გამოწვეული აღნაგობის უფლების მქონის დაუდევარი და/ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით), წყალდიდობა ან ნებისმიერი სხვა მსგავსი სახის ბუნებრივი მოვლენა, ან ნებისმიერი ისეთი გარემოება, რაც არ ექვემდებარება მხარეთა კონტროლს;

7.2 დაუძლეველი ძალის მოქმედების დაწყების შემდეგ მხარე აგზავნის შესაბამის შეტყობინებას, სადაც მიუთითებს ასეთი გარემოებების წარმოშობასა და მოქმედების სავარაუდო ვადას.

8. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის თარიღიდან ("ძალაში შესვლის თარიღი") და მისი მოქმედების ვადა განისაზღვრება 5 წლის ვადით;

8.2. თუკი ხელშეკრულების ვადის დასრულებამდე 3 (სამი) თვით ადრე მხარეები წერილობით არ გამოთქვამენ ხელშეკრულების შეწყვეტის ან/და მასში ცვლილებების განხორციელების სურვილს, ხელშეკრულება ავტომატურად გრძელდება იგივე ვადითა და იგივე პირობებით. ავტომატური გაგრძელების მექანიზმი მოქმედებს ვადის ყოველი ამოწურვისას;

9. დავათა გადაწყვეტა

9.1 მხარეები იღებენ ყველა ზომას, რათა ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა დავა ან წინააღმდეგობა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით;

9.2. საკითხის მოლაპარაკების საფუძველზე გადაწყვეტის შეუძლებლობის შემთხვევაში, ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოქმნილი ნებისმიერ დავა, მათ შორის თვით ამ ხელშეკრულების არსებობის, ნამდვილობის, შეწყვეტის ან ბათილობის საკითხი განიხილება და გადაწყდება საქართველოს სასამართლოს მიერ ქონებრივი განსჯადობის შესაბამისად.

10. დასკვნითი დებულებები

10.1 წინამდებარე ხელშეკრულება და მისგან გამომდინარე მხარეთა უფლება-მოვალეობები რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;

10.2 ნებისმიერ ცვლილებას ან დამატებას ძალა აქვს მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ ისინი შედგენილია წერილობით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ იმ ფორმით, როგორც წინამდებარე ხელშეკრულებაა შედგენილი;

10.3. არც ერთ მხარეს არ აქვს უფლება მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე გადასცეს სხვა პირს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები;

10.4 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე პუნქტის შეცვლა, უარყოფა, გაუქმება ან შეწყვეტა გავლენას არ იქონიებს მხარეების მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შესრულებაზე;

10.5. წინამდებარე ხელშეკრულება (მისი ნებისმიერი დანართით) შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 4 (ოთხი) ეგზემპლარად ქართულ ენაზე, რომელთაგანაც თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს, ერთი ეგზემპლარი

გადაეცემა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ერთი ეგზემპლარი რჩება ნოტარიუსთან.

11 *მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები*

მესაკუთრე

შპს "ჰოლდინგი საქართველოს ინდუსტრიული ჯგუფი"

საიდ.კოდი: 205138493

მის: გაზაფხულის ქ.№14

აღმასრულებელი დირექტორი

ვლადიმერ ბაკურაძე

მეაღნაგე

შპს "საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კორპორაცია"

საიდ კოდი: 230866783

მის: მანგლისი, სტალინის ქ.66

გენერალური დირექტორი

ზურაბ გოზალიშვილი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N140239503
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	17.03.2014 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ნატა გრძელიშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ.თბილისი. ჭავჭავაძის გამზირი 56.
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	832 222--01-16
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	99803079515714

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის მესახებ ინფორმაციის (მისი მექმნის, მეცვლის და/ან გაუქმების მესახებ) მიღება–გადამოწმება მეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე მეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

საქართველო

ორი ათას თოთხმეტი წლის ჩვიდმეტ მარტს მე, ნოტარიუს ნატა გრძელიშვილს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №56 მომართა თინათინ ფილიამ (პ/ნ 01008018509). მისი თხოვნით და მასთან შეთანხმებით გამოვცხადდი მისამართზე ქ. თბილისი გაზაფხულის ქ. №14, სადაც მომმართა შპს „საქართველოს საერთაშორისო ენერგეტიკული კორპორაცია"-ს (ს/კ 230866783) გენერალურმა დირექტორმა **ზურაბ გოზალიშვილმა,** (რაც დასტურდება ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან, ს/კ 230866783 განაცხადის ნომერი: 725970 განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი B14025908 ამონაწერის მომზადების თარიღი 14/03/2014 12:04:34) და შპს „ჰოლდინგი საქართველოს ინდუსტრიული ჯგუფი"-ს (ს/კ 205138493) აღმასრულებელმა დირექტორმა **ვლადიმერ ბაკურაძემ,** (რაც დასტურდება ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან, ს/კ 205138493 განაცხადის ნომერი: 700666 განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი B14001744 ამონაწერის მომზადების თარიღი 13/01/2014 12:17:58). მათ წარმოადგინეს 17.03.2014 წლის აღნაგობის ხელშეკრულების 4 (ოთხი) ეგზემპლარი და მოითხოვეს მასზე თავიანთი ხელმოწერების ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე **მათი** - პირადობა, მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი რომ მე ნამდვილად **ზურაბ გოზალიშვილმა** (დაბადებული 26.11.1968 წელს, თბილისში, პირადი №01017006100, მის: ქ. თბილისი, არსენას ქ. №27) და **ვლადიმერ ბაკურაძემ** (დაბადებული 27.12.1962 წელს, ქუთაისში, პირადი №01021002264, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, გ. ცაბაძის ქ. №2, ბ.16) მომმართეს. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. შემდეგ დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობა და განვუმარტე: წინამდებარე **დოკუმენტზე** ხელმოწერის დამოწმებისას ნოტარიუსი ამოწმებს, რომ დოკუმენტზე შესრულებული ხელმოწერა ნამდვილად ჰქმოაღნიშნულ პირს ეკუთვნის. ნოტარიუსი არ ადასტურებს დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას და შესაბამისად პასუხს არ აგებს მის ნამდვილობაზე, ამის შემდეგ **მან** ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულა ხელმოწერა წინამდებარე **დოკუმენტზე**.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური ოთხი ეგზემპლარისთვის საქართველოს მთავრობის 29.12.2011 წლის დადგენილება №507-ის „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების" შესახებ 31-ე მუხლის შესაბამისად 80.00 (ოთხმოცი) ლარი + ამავე დადგენილების 34.2-ე მუხლის შესაბამისად სანოტარო ბიუროს გარეთ მომსახურებისათვის 20.00 (ოცი) ლარი + 2.00 (ორი) ლარი იგივე დადგენილების 39-ე მუხლის შესაბამისად, სულ 102.00 (ას ორი) ლარი.

ნოტარიუსი ---------- ნატა გრძელიშვილი