აღნაგობის ხელშეკრულება

თბილისი

03 მაისი 2017

ერთის მხრივ, , წარმოდგენილი დირექტორის სახით, შემდგომში წოდებული „მესაკუთრე"და მეორეს მხრივ, წარმოდგენილი მისი დირექტორის სახით, შემდგომში წოდებული „მოსარგებლე" ხოლო ერთობლივად წოდებულნი როგორც - მხარეები,წინამდებარე ხელშეკრულებით შევთანხმდით შემდეგზე:

1. მიწი სნაკვეთის მონაცემები

1.1 მიწის ნაკვეთის (შემდგომში "მიწის ნაკვეთი") წარმოადგენს მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელიდიღომი, ფარსადანის ქ. #9. საკ.კოდი 01.72.14.034.683. ფართობი: 4147კვ.მ.,დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო.

1.2. მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა: წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთი არის თავისუფალ მდგომარეობაში, კერძოდ მასზე არ არის განთავსებული მესაკუთრის მიერ აშენებული/დამონტაჟებული და მის საკუთრებაში მყოფი შენობა-ნაგებობები ან/და კომუნიკაციები.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1 ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს მოსარგებლის აღნაგობის უფლება მესაკუთრის მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

2.2 მოსარგებლე უფლებამოსილია ხელმოწერის დღიდან 3 (სამი) წლი სგანმავლობაში უწყვეტად ფლობდეს და სარგებლობდეს მიწის ნაკვეთით. მას აქვს უფლება და ამასთანავე ვალდებულია მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) შესაბამის უწყებასთან შეთანხმებული პროექტით მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ნაგებობა/ნაგებობები.

2.3

მიწისნაკვეთითსარგებლობისთვისდაალნაგობისუფლებისათვისმოსარგებლეუხდისმესაკუთრესსაზღაურსწინამდებარეხელშეკრულებითდადგენილიოდენობითადაწესით.

2.4 მხარეთა შეთანხმებით, აღნაგობის უფლების გასხვისების ან გაქირავებისთვის საჭიროა მიწის მესაკუთრის თანხმობა

3. ფინანსური პირობები და ანგარიშსწორების წესი

3.1 მიწის ნაკვეთით სარგებლობისა და აღნაგობის უფლების საზღაურის ყოველთვიური ოდენობა შეადგენს 1000 ლარს (შემდგომში "საზღაური").

3.2 მოსარგებლე ვალდებულია გადაუხადოს მესაკუთრეს საზღაური ყოველთვიურად, არა უგვიანეს თვის 15 რიცხვამდე.

3.3 მოსარგებლე ვალდებულია გადაიხადოს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული, მის მიერვე მოხმარებული ელექტროენერგიის, მუნიციპალური დასუფთავების, ბუნებრივი აირითა და წყლით სარგებლობის და სხვა გადასახადები.

3.4 ანგარიშსწორება ხორციელდება ეროვნულ ფულად ვალუტაში – ლარში, ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშწორებით. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში ფულადი ვალდებულება უნდა განხორციელდეს შესაბამისი მხარის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვით.

4. აღნაგობის პირობები

4.1 მესაკუთრე აცხადებს, რომ მიწის ნაკვეთი უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლოა:

ა) „უფლებრივად უნაკლო" მიწის ნაკვეთის ქვეშ მხარეები გულისხმობენ იმას, რომ ამსამე პირს არ შეუძლია წაუყენოს მოთხოვნები მოსარგებლეს მიწის ნაკვეთის გამო;

ბ) „ნივთობრივად უნაკლო" მიწის ნაკვეთის ქვეშ მხარეები გულისხმობენ იმას, რომ იგი ვარგისია ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის, მათ შორის, აღნაგობის უფლების გამოყენებისათვის.

4.2 თუ მიწის ნაკვეთს აღმოაჩნდება ნაკლი ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხისაგან მის დასაცავად საჭირო იქნება აუცილებელი ზომების მიღება ან მესამე პირი განაცხადებს თავისუფლებებს მასზე, მაშინ მოსარგებლე მაშის შესახებ დაუყოვნებლივ წერილობითი სახით უნდა აცნობოს მესაკუთრეს, რომელმაც თავის მხრივ ყოველი დონე უნდა იხმაროს ამ გარემოებების თავიდან ასაცილებლად.

4.34.2პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში მოსარგებლე ასევე უფლებამოსილია მესაკუთრესთან შეთანხმებით თავად გამოასწოროს ნაკლი ან მიიღოს აუცილებელი ზომები მიწის ნაკვეთის საფრთხისაგან დასაცავად. ასეთ შემთხვევაში მოსარგებლე უფლებამოსილია მესაკუთრეს მოსთხოვოს მის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება ან/და გამოქვითოს ეს ხარჯები საზღაურიდან.

4.4 მოსარგებლე უფლებამოსილია გამოიყენოს მიწის ნაკვეთი ან/და მასზე აღმართული ნებისმიერი ნაგებობანების მიერი კანონიერი სამეწარმეო საქმიანობისა.

4.5 მოსარგებლე უფლებამოსილია აღმართოს მიწის ნაკვეთზე შესაბამისი დამტკიცებული პროექტის შესაბამისი ნაგებობა/ნაგებობები.

4.6 მესაკუთრე ვალდებულია მოსარგებლის მოთხოვნისთანავე გასცეს ყველა აუცილებელი თანხმობა, დოკუმენტი და ინფორმაცია, რაც მოსარგებლეს ესაჭიროება მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების განსახორციელებლად.

4.7 მესაკუთრე თანახმაა, ხოლო მოსარგებლე უფლებამოსილია, დაამონტაჟოს მიწის ნაკვეთზე ან მასზე აღმართულ რომელიმე ნაგებობაზე მისი საქმიანობის აღმნიშვნელი ნიშანი/ნიშნები და მშენებლობის საწარმოებლად შეუზღუდავად დაუშვას მასზე ნებისმიერი მესამე პირი.

4.8 მოსარგებლე ვალდებულია გაუფრთხილდეს მიწის ნაკვეთს და დაიცვას იგი დაზიანებისაგან/დაგანადგურებისაგან.

4.9 მოსარგებლე ვალდებულია გადაიხადოს ამ ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებისმიერი სახის გადასახადი.

4.10 მოსარგებლე უფლებამოსილია შეუფერხებლად ისარგებლოს მიწის ნაკვეთზე არსებული კომუნიკაციებით (მაგ.: ელექტროენერგიით, წყლით, კანალიზაციით, ბუნებრივიაირითდაა.შ.). ასეთ შემთხვევაში მოსარგებლე იხდის შესაბამის კომუნალურ გადასახადებს.

4.11 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში მესაკუთრეს ეკრძალება მიწის ნაკვეთის ნებისმიერი ფორმით (მაგ: გაყიდვის, გაჩუქების, გაცვლის და ა.შ.) გასხვისების ან მისი უფლებრივად დატვირთვის (მაგ: იპოთეკა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი) უფლება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ასეთი შეზღუდვა რეგისტრირდება სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე.

4.12 4.11 პუნქტი არის საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადით შესაბამისი შეზღუდვის დარეგისტრირების საფუძველი.

4.13. მხარეთა შეთანხმებით, აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემდეგ, მოსარგებლის მიერ აღმართული შენობა-ნაგებობისთვის მიწის მესაკუთრე არ იხდის ანაზღაურებას.

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1 მხარეები ვალდებული არიან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შეასრულონ ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად, წინააღმდეგ შემთხვევაში პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.2 მოსარგებლე პასუხს არაგებს მიწის ნაკვეთის ისეთი გაუარესებისათვის, რომელიც გამოწვეულია ნორმალური ცვეთითან/და მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებით.

5.3 მოსარგებლის მიერ 3.2 პუნქტით დადგენილი ვალდებულების ამავე პუნქტით დადგენილ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია მოსთხოვოს მესაკუთრეს პირგასამტეხლო ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის ასეთი შეუსრულებული ვალდებულების 0.05%-ოდენობით.5.4 არცერთი მხარე არაგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია სტიქიური უბედურებებით და ტექნოლოგიური კატასტროფებით, ხანძრით, საომარი მოქმედებებით, სამთავრობო გადაწყვეტილებებით ან დაუძლეველი ძალის სხვა გარემოებებით (შემდგომში „ფორსმაჟორული გარემოება") და ეს მოვლენები დაიწყო ან განკითარდა ხელშოწერის დღის შემდეგ.

5.5 ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობის შემდეგ, მხარე, რომლისთვისაც ცნობილი გახდა აღნიშნული გარემოების შესახებ, ვალდებულია, აცნობოს მეორე მხარეს წერილობით დაუყოვნებლივ, ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის (თუ შესაძლებელია ხანგრძლივობის განსაზღვრა) და ხელშეკრულებაზე მისი შესაძლო ზემოქმედების, ისევე როგორც ფორს-მაჟორული გარემოების დასრულების შესახებ. შეუტყობინებლობა ან დაგვიანებით შეტყობინება უფლებას ართმევს მხარეს ვალდებულების შეუსრულებლობის საფუძვლად მიუთითოს ასეთ გარემოებაზე. ეს წესი არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როდესაც ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობის შესახებ გამოცხადებულია მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით.

5.6 თუ ფორს-მაჟორული გარემოება იწვევს ხელშეკრულებიდან გამომდინარე რომელიმე ვალდებულების შესრულების უწყვეტ შეყოვნებას, შესრულების ეს ვადა გაგრძელდება ფორს-მაჟორული გარემოების დასრულების შემდეგ.

6. დავების გადაწყვეტა

6.1მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით, ხოლო მხარეთა შორის შეთანხმების მოუღწეველობის შემთხვევაში საქმე წარდგენილი იქნება განსჯად სასამართლოში საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

7. შეტყობინება

7.1ერთი მხარის მიერ მეორე მხარის ან/და ნებისმიერი შეტყობინება უნდა განხორციელდეს წერილობით. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ ადრესატი მხარე უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე.

8. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და შეწყვეტა

8.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერის დღეს და მოქმედებს 2019 წლის 31 დეკემბრამდე.

8.2 ხელშეკრულება შეიძლება ვადამდე შეწყდეს:

ა) მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით;

ბ) ერთ-ერთი მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების ისეთი დარღვევის შემთხვევაში, როდესაც ობიექტურად შეუძლებელი ხდება მხარეთა მორის სახელშეკრულებო ურთიერთობების გაგრძელება,

გ) კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

8.3. თუ აღნაგობის უფლებისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება მოხარგებლე, აღნაგობის უფლება ავტომატურად შეწყდება და აღნაგობის უფლება ამოიშლება საჯარო რეესტრიდან.

9. სხვა პირობები

9.1 ხელშეკრულება შედგენილია მხარეთა შორის 2017 წლის 11 აპრილს დადებული ხელშეკრულებისა და შეთანხმების საფუძველზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამ) ეგზემპლარად ქართულ ენაზე, ერთი ეგზემპლიარი წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისთვის, ხოლო დანარჩენი მხარეებს.

9.2 ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილება-დამატების შეტანა ხდება მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, წერილობითი ფორმით. ცვლილება-დამატება იურიდიულ ძალას იძენს და ხელშეკრულების გახუფოფელი ნაწილი ხდება მხარეების მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან.

9.3 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე რომელიმე უფლება ან ვალდებულება არ შეიძლება მთლიანად ან ნაწილობრივ გადაეცეს რომელიმე მესამე პირს სხვა მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, თუ ეს სხვაგვარად არ არის დადგენილი ხელშეკრულებით.

9.4 თუ ხელშეკრულების რომელიმე დებულება გახდა ბათილი, ეს არ მოახდენს გავლენას ამ ხელშეკრულების სხვა დებულებების ნამდვილობაზე, თუ სავარაუდოა, რომ ხელშეკრულება ამ ბათილი ნაწილის გარეშეც დაიდებოდა. ამ შემთხვევაში ბათილი დებულება უნდა შეიცვალოს ისეთი ნამდვილი და აღსრულებადი დებულებით ან დებულებებით, რომლებიც რაც შ ეიძლება მიახლოვებულად ასახავენ ბათილ დებულებასთან დაკავშირებულ მხარეთა განზრახვას.

9.5 ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება საქართველოს კანონმდებლობა.

შეთანხმება

(აღნაგობის ხელშეკრულებაში ცვლილება-დამატების შესახებ)

ერთის მხრივ, _ _ წარმოდგენილი დირექტორის სახით, შემდგომში წოდებული „მესაკუთრე" და მეორე მხრივ, , წარმოდგენილი მისი დირექტორის სახით, შემდგომში წოდებული „მოსარგებლე" ხოლო ერთობლივად წოდებულნი როგორც - მხარეები, წინამდებარე შეთანხმებით თანხმდებიან შემდეგზე:

1. მხარეებს შორის გაფორმებული, 03.05.2017 წლის ნოტარიუს თ. ბაქრაძის მიერ დამოწმებული აღნაგობის ხელშეკრულებას რ#170468181, განც.რეგისტრაციის #882017359847, დაემატოს შემდეგი შინაარსის 2.5 პუნქტი: "მოსარგებლე უფლებამოსილია 27.01.2016 წლის ბრძანება #2394180-ით შეთანხმებული პროექტის საფუძველზე და საჯარო რეესტრში განხორციელებული გაწილის რეგისტრაციის 882017371670 (გაწილის ოქმი #170468181)შესაბამისად, საკუთარი შეხედულებისამებრ განკარგოს მშენებარე ობიექტში არსებული ყველა სახის ფართი. ასევე, მესაკუთრე თანახმაა, მოსარგებლემ გაასხვისოს მშენებარე ობიექტის ყველა სახის ფართი, მშენებლობის მიზნებიდან გამომდინარე პროექტის კორექტირების და ახალი გაწილის შემთხვევაშიც".

2. მხარეებს შორის გაფორმებული, 03.05.2017 წლის ნოტარიუს თ. ბაქრაძის მიერ დამოწმებული აღნაგობის ხელშეკრულებაში რ#170468181, განც.რეგისტრაციის # 882017359847, 2.4 პუნქტი შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: "მხარეთაშეთანხმებით, მოსარგებლესუფლებააქვსაღნაგობისუფლებისგასხვისებაან დაგირავებასხვამშენებე ლზე."

3. მხარეთაშეთანხმებით, ნოტარიუს თ. ბაქრაძის მიერ 03.05.2017 წლის დამოწმებული აღნაგობის ხელშეკრულებას რ#170468181, განც.რეგისტრაციის # 882017359847 2.4 პუნქტის ცვლილების საფუძველზე განხორციელდეს შესაბამისი ცვლილება, ქ. თბილისში, სოფელ დიღომში, ვარსადანის ქუჩა #9-ში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (01.72.14.034.683) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიმდინარე ვალდებულების რეგისტრაციაში(წინამდებარე შეთანხმების მე-2 პუნქტის შესაბამისად და საფუძველზე).
4. ხელშეკრულების დანარჩენი პუნქტები დარჩეს უცვლელი.