

აღნაგობის ხელშეკრულება

თბილისი

03 მაისი 2017

ეროის მხრივ,

წარმოდგენილი დირექტორის

სახით,

შემდგომში წოდებული „მესაკუთრე“ და მეორეს მხრივ,

წარმოდგენილი მისი დირექტორის

სახით, შემდგომში

წოდებული „მოსარგებლე“ ხოლო ერთობლივად წოდებულნი როგორც - მხარეები, წინამდებარე ხელშეკრულებით შევსაბმდით შემდეგნაირად:

1. მიწის ნაკვეთის მონაცემები

1.1 მიწის ნაკვეთს (შემდგომში "მიწის ნაკვეთი") წარმოადგენს მესაკუთრის საკუთარებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი დიღომი, ფარსადანის ქ. #9, საკუთრი 01.72.14.034.683. ფართობი: 4147 კვ.მ. დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო.

1.2 მიწის ნაკვეთის ძღვო მართობა: წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთი არის თავისუფალ ძღვო მართობაში, კერძოდ მასზე არ არის განთავსებული მესაკუთრის მიერ აგებული/დამონტაჟებული და მის საკუთარებაში 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 ს განსაზღვრულ ვადაში 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

მიწის ნაკვეთის სარგებლობისთვის და აღნაგობის უფლებისათვის მოსარგებლეს უნდა დაეკისრო სახელმწიფო რეგისტრაციის ხარჯები და დანაშაულები.

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 უწყებების საზღაურის ყოველთვიური ოდენობა შეადგენს 1000 ლარს (შემდგომში "საზღაური").
- 3.2 მოსარგებლე ვალდებულია გადაუხადოს შესაკუთრეს საზღაური ყოველთვიურად, არა უგვიანეს თვის 15 რიცხვამდე.
- 3.3 მოსარგებლე ვალდებულია გადაიხადოს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული, მის მიერვე მოხმარებული ელექტროენერჯის, მუნიციპალური დასუფთავების, ზეწებრივი აირითა და წყლით სარგებლობის და სხვა გადასახადები.
- 3.4 ანგარიშსწორება ხორციელდება ეროვნულ ფულად ვალუტაში – ლარში, ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშწორებით. უნაღდო ანგარიშწორების შემთხვევაში ფულადი ვალდებულება უნდა განხორციელდეს შესაბამისი მხარის საბაზო ანგარიშზე ჩარიცხვით.

4. აღნაგობის პირობები

- 4.1 შესაკუთრე აცხადებს, რომ მიწის ნაკვეთი უფლებრივად და ნიეთობრივად უნაკლოა:
 - ა) „უფლებრივად უნაკლო“ მიწის ნაკვეთის ქვეშ მხარეები გულისხმობენ იმას, რომ შესაძე პირს არ შეუძლია წაუყენოს მოთხოვნები მოსარგებლეს მიწის ნაკვეთის გამო;
 - ბ) „ნიეთობრივად უნაკლო“ მიწის ნაკვეთის ქვეშ მხარეები გულისხმობენ იმას, რომ იგი ვარგასია ჩვეულებრივი სარგებლობისთვის, მათ შორის, აღნაგობის უფლების გამოყენებისათვის.
- 4.2 თუ მიწის ნაკვეთს აღმოაჩნდება ნაკლი ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხისაგან მის დასაცავად საჭირო იქნება აუცილებელი ზომების მიღება ან შესაძე პირი განაცხადებს თავისუფლებებს მასზე, მაშინ მოსარგებლე მამის შესახებ დაუყოვნებლივ წერილობითი სახით უნდა აცნობოს შესაკუთრეს, რომელმაც თავის მხრივ ყოველი ღონე უნდა იხმაროს ამ გარემოებების თავიდან ასაცილებლად.
- 4.3.4.2 მუხტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში მოსარგებლე ასევე უფლებამოსილია შესაკუთრესთან მეთაინებებით თავად გამოასწოროს ნაკლი ან მიიღოს აუცილებელი ზომები მიწის ნაკვეთის საფრთხისაგან დასაცავად. ასეთ შემთხვევაში მოსარგებლე უფლებამოსილია შესაკუთრეს 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 სახეწარმეო საქმიანობისთვის.

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

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

4.7 შესაკუთრე თანხმობა, სოლო მოსარგებლე უფლებამოსილია, დაამონტაჟოს მიწის ნაკვეთზე ან მასზე აღმართულ რომელიმე ნაგებობაზე მისი საქმიანობის აღმნიშვნელი ნიშანი/ნიშნები და მშენებლობის საწარმოებლად შუქულუდავად 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. ელექტროენერჯით, წყლით, კანალიზაციით, ტელეზრევიზიით და ა.შ.), ასეთ შემთხვევაში მოსარგებლე იხდის შესაბამის კომუნალურ გადასახადებს.

4.11 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში შესაკუთრეს ეკრძალება მიწის ნაკვეთის ნებისმიერი ფორმით (მაგ. გაორდვის, გაჩუქების, გაცვლის და ა.შ.) გასხვისების ან მისი უფლებრივად დატვირთვის (მაგ. იპოთეკა, უზურფრუქტი, 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 შესაკუთრე 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 არ აგებს 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 შესაკუთრე უფლებამოსილია მოსაზიფოს შესაკუთრეს პირგასამტებლო ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის ასეთი შეუსრულებული ვალდებულების 0.05%-ისოდენობით, ან 4 არცერთი მხარე არაგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მათლიანად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია სტიქიური უბედურებებით და ტექნოლოგიური კატასტროფებით, ხანძრით, საომარი მოქმედებებით, სამთავრობო გადაწყვეტილებებით ან დაუძლეველი ძალის სხვა გარემოებებით (შემდგომში „ფორს-მაჟორული გარემოება“) და ეს მოვლენები დაიწყო ან განვიითარდა ხელშეკრულის დღის შემდეგ.

5.5 ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობის შემდეგ, მხარე, რომლისთვისაც ცნობილი გახდა აღნიშნული გარემოების შესახებ, ვალდებულია, აცნობოს მეორე მხარეს წერილობით დაუყოვნებლოვ, 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 ასეთი გარემოებაზე. ეს წესი არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როდესაც ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობის შესახებ გამოცხადებულია მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით.

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

6. დავების გადაწყვეტა

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

7. შეტყობინება

7.1 ერთი 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:
- მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით;
 - ერთ-ერთი მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების ისეთი დარღვევის შემთხვევაში, როდესაც ობიექტურად შეუძლებელი ხდება მხარეთა შორის სახელშეკრულებით ურთიერთობების გაგრძელება;
 - 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 ეგზემპლარით 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 გახუფილი 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 შპსის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, თუ ეს სხვაგვარად არ არის დადგენილი ხელშეკრულებით.
- 9.4 თუ ხელშეკრულების რომელიმე დებულება გახდა ჩათილი, ეს არ მოახდენს გავლენას ამ ხელშეკრულების სხვა დებულებების ნამდვილობაზე, თუ საგარაუდოა, რომ ხელშეკრულება ამ ჩათილი ნაწილის გარეშე დაიდგინდა. ამ შემთხვევაში ჩათილი დებულება უნდა შეიცვალოს ისეთი ნამდვილი და აღსრულებადი დებულებით ან დებულებებით, რომლებიც რაც შეეძლება მიახლოებულად ასახავენ ჩათილ დებულებასთან დაკავშირებულ მხარეთა განზრახვას.
- 9.5 ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება საქართველოს კანონმდებლობა.

შეთანხმება

(აღნიშონის ხელშეკრულებაში ცვლილება-დამატების შესახებ)

კომპანია „სახიო“

წარმოდგენილი დირექტორის

(სახიო), შემდგომში წოდებული „მესაკუთრე“ და მორეს მხრივ,

წარმოდგენილი მისი დირექტორის

სახიო, შემდგომში წოდებული „მოსარგებლე“ ხოლო

ერთმანეთს წოდებულნი როგორც - მხარეები, წინამდებარე შეთანხმებით განხილული საკითხების შესახებ შეთანხმდნენ:

1. მხარეებს შორის გაფორმებული, 03.05.2017 წელს ნოტარიუს თ. ბაქრაძის მიერ დამოწმებული აღნაგობის ხელშეკრულებას რ#170468181, განც.რეგისტრაციის #882017359847, დავის შესახებ შინაარსის 2.5 პუნქტი: "მოსარგებლე უფლებამოსილია 27.01.2016 წლის ბრძანება #2394180-ით შეთანხმებული პროექტის საფუძველზე და საჯარო რეესტრში განხორციელებული განმლის რეგისტრაციის 882017371670 (განმლის ოქმი #170468181) შესაბამისად, საკუთარი შეხედულებისამებრ განკარგოს მშენებარე ობიექტში არსებული ყველა სახის ფართი, ასევე, მესაკუთრე სასახლა, მოსარგებლეს გასხვისოს მშენებარე ობიექტის ყველა სახის ფართი, მშენებლობის მიზნებიდან გამომდინარე პროექტის კორექტირების და ახალი განმლის შემთხვევაში".
2. მხარეებს შორის გაფორმებული, 03.05.2017 წელს ნოტარიუს თ. ბაქრაძის მიერ დამოწმებული აღნაგობის ხელშეკრულებაში რ#170468181, განც.რეგისტრაციის # 882017359847, 2.4 პუნქტი შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: "მხარეთაშეთანხმებით, მოსარგებლეს გადაეცემა აღნაგობის უფლების გასხვისებამან დაგაქირავებას გამშენებელზე".
3. მხარეთაშეთანხმებით, ნოტარიუს თ. ბაქრაძის მიერ 03.05.2017 წელს დამოწმებული აღნაგობის ხელშეკრულებას რ#170468181, განც.რეგისტრაციის # 882017359847 2.4 პუნქტის ცვლილების საფუძველზე განხორციელდეს შესაბამისი ცვლილება, ქ. თბილისში, საფულ დილოში, ვარსაღანის ქუჩა #9-ში რეგისტრირებულ შიშის ნაგებობაზე (01.72.14.034.683) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ვადებულების რეგისტრაციაში (წინამდებარე შეთანხმების მე-2 პუნქტის შესაბამისად და საფუძველზე).
4. ხელშეკრულების დანართში პუნქტები დარჩეს უცვლელი.