

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი



82757725539515

საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულება და
უძრავი ქონების გაცვლის/ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

№ 150040194

რეგისტრაციის თარიღი
18 იანვარი, 2015 წ.

ნოტარიუსი ივანე სოიძე

მისამართი: _____, საქართველო

ტელეფონი: _____

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება
გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.nota.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ
ტელეფონზე: +995(32) 66 19 18

საქართველო

სანოტარო აქტი

აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებისა
და უპრავი ქონების გაცვლის/ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების
შესახებ

ორი ათას თხუთმეტი წლის თვრამეტ იანვარს მე, ოთარ ზოიძეს, ნოტარიუსს ქ.
რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ.
ქ. № მე- , მომმართეს შემდეგმა სრულწლოვანმა და
ქმედუნარიანმა პირებმა:

- 1) ბატონმა (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.),
- 2) ბატონმა (დაბადებული წ. პირადი
№ , რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.
ზინა №),
- 3) ქალბატონმა (დაბადებული წ. პირადი
№ , რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.
№),
- 4) ქალბატონმა (დაბადებული წ. პირადი
№ , რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.)
№ ზინა),
- 5) ბატონმა (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.),
- 6) ქალბატონმა (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი,),
- 7) ბატონმა (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.),
- 8) ქალბატონმა (დაბადებული წ.
პირადი № , რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.
მისამართის გარეშე),
- 9) ქალბატონმა (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.),
- 10) ქალბატონმა (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.),
- 11) ქალბატონმა (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.),
- 12) ქალბატონმა (დაბადებული წ. პირადი
№ , რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.
№),

13) ბატონმა (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.
ბინა I.

მე ვადასტურებ, რომ ზემოთ დასახელებულ პირთა ქმედუნარიანობაში ეჭვის
შეტანის საფუძველი არ მქონდა.

განაცხადა, რომ იგი არის შპს
(რეგისტრაციის თარიღი: წ., საიდენტიფიკაციო №, იურიდიული
მისამართი: საქართველო,
, საოფისე ფართი) დირექტორი და მოქმედებს მისი სახელით

ზემოთ მითითებულმა პირებმა განაცხადეს, რომ სურთ, დადონ აღნაგობის
ძირითადი ხელშეკრულება და უძრავი ქონების გაცვლის/ნასყიდობის წინარე
ხელშეკრულება; მხარეებმა მოითხოვეს შესაბამისი სანოტარო აქტის შედგენა და მისი
მიღება ჩემს მიერ.

მე დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, რის შემდეგ მხარეები
შეთანხმდნენ შემდეგზე:

„მუხლი 1. მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) მესაკუთრე/მესაკუთრეები:

- ა1) (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.
- ა2) (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.
- ა3) (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი,)
- ა4) (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.
- ა5) (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. ()
- ა6) (დაბადებული წ. პირადი N , რეგისტრირებული
საცხოვრებელი ადგილი: ქ.)
- ა7) (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.
- ა8) (დაბადებული წ. პირადი
N , რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. , მისამართის
გარეშე),
- ა9) (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.)
- ა10) (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი,)
- ა11) (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.

ა12) (დაბადებული წ. პირადი №
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.)

ბ) მოაღნაგა:
შპს , (რეგისტრაციის თარიღი: წ., საიდენტიფიკაციო
№ , იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ.
რაიონში, l).

2. მოაღნაგეს წარმოადგენს მისი დირექტორი (დაბადებული
წ. პირადი № , რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.
თბილისი, და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა,
რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა
რეესტრიდან შპს ' შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი,
მომზადების თარიღი 3)

ბ) სანოტარო აქტი შპს " დაფუძნების შესახებ (დამოწმებული
ნოტარიუს ძიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №

3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული მესაკუთრე კონტექსტის
შესაბამისად გულისხმობს ერთ მესაკუთრეს, ან მესაკუთრეთა ჯგუფს, ან ყველა
მესაკუთრეს.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტების შესახებ

1. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **მიწის ნაკვეთი:** მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება
(საკადასტრო კოდი: №01.14.11.024.012, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ი. აბაშიძის ქუჩა
№55).

ბ) **ნაგებობა/შენობა-ნაგებობა:** მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის მიერ წინამდებარე
ხელშეკრულების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობა.

მუხლი 3. მიწის ნაკვეთის აღნაგობის უფლებით დატვირთვის შესახებ

1. მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი დაიტვირთა
მოაღნაგის სასარგებლოდ მოაღნაგის მიერ თითოეულ მესაკუთრესთან დადებული
ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით (შეძღვომში მოხსენიებულია როგორც
„ინდივიდუალური ხელშეკრულება“) მესაკუთრეების სასარგებლოდ დადგენილი
ვალდებულებების შესრულების სანაცვლოდ, კერძოდ: მოაღნაგეს უფლება აქვს და,
ამასთანავე, ვალდებულია, მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის
ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა, რომლის ნაწილიც წინამდებარე
ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით
დადგენილი პირობებით გადაეცემა მესაკუთრეებს (იხ. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-
15-16 მუხლები).

2. აღნაგობის უფლებით დაიტვირთა მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული
მიწის ნაკვეთი, რომლის მახასიათებლებია:

- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება;
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო;
- დაზუსტებული ფართობი: 1267.00 კვ. მ.
- ნაკვეთის წინა №24;
- მისამართი: ქ. თბილისი, ი. აბაშიძის ქუჩა №55;
- საკადასტრო კოდი: №01.14.11.024.012.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობა №1 (საცხოვრებელი ფართით 493.00 კვ. მ.) და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების გარეშე არსებული შენობა-ნაგებობი: №8,9,10,11,12,13. მითითებული შენობა-ნაგებობები ექვემდებარება დემონტაჟს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით (იხ. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-6 მუხლი).

4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, „აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად.“ შესაბამისად, აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობა იქნება მოაღნაგის საკუთრება, ხოლო მიწის ნაკვეთი რჩება მესაკუთრის საკუთრებაში.

5. თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან, მიწის ნაკვეთი/მიწის ნაკვეთის ნაწილი მოაღნაგის საკუთრება გახდება წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად მესაკუთრესა და მოაღნაგეს შორის დადებული ხელშეკრულების (მითითებული წინამდებარე ხელშეკრულების მე-15 მუხლში) საფუძველზე პირობების შესრულების შემდეგ.

6. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს საკუთრებაში გადაეცემა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით.

7. მოაღნაგეს უფლება არა აქვს, მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი.

მუხლი 4. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი უნაკლოების შესახებ

1. მესაკუთრეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთზე მათ აქვთ თანასაკუთრების უფლება, რის დასტურადაც წარმოადგინეს შემდეგი დოკუმენტი:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №882014712938 - 31/12/2014 14:41:55, მომზადების თარიღი: 05/01/2015 15:41:43, მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: №01.14.11.024.012 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 22.09.2009 წ.).

2. თითოეულ მესაკუთრეს საკუთრებაში აქვს მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობების ნაწილი (თანახმად ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტისა), კერძოდ:

ა1) (დაბადებული წ. პირადი № რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ირ. აბაშიძის ქუჩა №55) ეკუთვნის შემდეგი ფართობი:

- 106.40 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №
- 36.44 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.14.11.024.012.02.500

- 10.21 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №

ა2) (დაბადებული რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. ეკუთვნის შემდეგი ფართი: 40.00/493 ჩაწილი, საკადასტრო კოდი: №)
წ. პირადი №

ა3) (დაბადებული რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. შემდეგი ფართი: 52.62 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №)
წ. პირადი №) ეკუთვნის

ა4) (დაბადებული რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. ეკუთვნის შემდეგი ფართი: ნახევარსარდაფი 26.20 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №)
წ. პირადი №

ა5) (დაბადებული რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. შემდეგი ფართი: 41.17 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №)
წ. პირადი №) ეკუთვნის

ა6) (დაბადებული რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. ეკუთვნით შემდეგი ფართი: 129.28 კვ. მ. მე-2 სართული, საკადასტრო კოდი: №)
(დაბადებული რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.) და
წ. პირადი №) რეგისტრირებული
თანასაკუთრების უფლებით

ა7) (დაბადებული რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.)
(დაბადებული რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.) და
წ. პირადი №) რეგისტრირებული
ეკუთვნით შემდეგი ფართი: სარდაფი 12.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №) თანასაკუთრების უფლებით

ა8) (დაბადებული რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.)
და (დაბადებული რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.)
წ. პირადი №)
წ. პირადი №)
თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით შემდეგი ფართი: ბინა №6, 181.92 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: I

ა9) (დაბადებული რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი.)
და (დაბადებული რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, მისამართის გარეშე))
წ. პირადი №)
წ. პირადი №)
თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით შემდეგი ფართი: 39.29 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №

ა10) (დაბადებული წ. პირადი №)
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი,)
და (დაბადებული წ. პირადი №)
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, მისამართის გარეშე)
თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნით შემდეგი ფართი: სარდაფი 7.66 კვ. მ. საკადასტრო
კოდი: №

ა11) (დაბადებული წ. პირადი №)
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.)
ეკუთვნის შემდეგი ფართი: 162.37 კვ. მ. საკადასტრო კოდი:

ა12) (დაბადებული წ. პირადი)
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. ეკუთვნის
შემდეგი ფართი: 44.00/493 ნაწილი, საკადასტრო კოდი: №

ა13) (დაბადებული წ. პირადი №)
რეგისტრირებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ.
ეკუთვნის შემდეგი ფართი: 96.91 კვ. მ. (პირველი სართული) საკადასტრო კოდი:
№

3. ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტის შესაბამისად, წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული ფართების ნაწილი დატვირთულია იპოთეკით, კრძლიდ, იპოთეკით დატვირთულია შემდეგი მესაკუთრების კუთვნილი შემდეგი ფართები:

ა)
მ. ფართი;

ბ)

გ)

დ.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული იპოთეკების შესახებ ინფორმაცია (იპოთეკარები, იპოთეკების რიგითობა, იპოთეკის საგნები, იპოთეკების წარმოშობის საფუძვლები და დრო...) მითითებულია ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებულ დოკუმენტში, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს.

5. კუთვნილი 26.20 კვ. მ. ფართის ნახევარსარდაფი და

კუთვნილი ფართი 10.21 კვ. მ. გაქირავებულია ქირავნობის პირობები (დამქირავებელი, ვადა, საგანი) მითითებულია ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებულ დოკუმენტში, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს.

6. მესაკუთრეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთი/მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები უფლებრივად უნაკლოა:

ა) მიწის ნაკვეთი/მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე/მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლებების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, იგი გაცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს მესაკუთრების

უფლებებსა და მიწის ნაკვეთის/მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების სამართლებრივ მდგომარეობას.

გ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტის მოწოდების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთის/მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს არ ადევს ყადაღა, მიწის ნაკვეთი/მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები არ არის დატვირთული ვალდებულებებით (საგადასახადო იპოთეკითა და სხვა ვალდებულებებით), გარდა ამ მუხლის მე-3-5 პუნქტებში მითითებული ვალდებულებებისა.

7. მესაკუთრეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის შეცვლილი მიწის ნაკვეთის/მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში.

8. მიწის ნაკვეთის/მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება შესაბამისი ფართის მესაკუთრეს, ხოლო მოაღწავს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გაწეული ხარჯების სრულად ანაზღაურება. ამასთანავე, უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ საკითხის მოწესრიგების სხვა წესზე (მაგ. შესაბამისი/უფლებრივი ნაკლის მქონე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრის სასარგებლოდ მოაღწავის მიერ შესასრულებელი ვალდებულების პროპორციულად შემცირების ხარჯზე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორება და სხვა...).

მუხლი 5. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მესაკუთრემ დაადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა: მან მოაღწავს კეთილსინდისიერად სრულად გააცნო მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.

2. მესაკუთრემ განაცხადა, რომ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მოაღწავს და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის მიწის ნაკვეთის წინამდებარე აქტივით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას.

3. მოაღწავს ვალდებულია, მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური შესწავლა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლო მიზნით გამოსადეგობა დაადგინოს მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის დაწყებამდე. შესაბამისად, ამ შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი არ დაიშვება მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური შესწავლის გარეშე.

4. იმ შემთხვევაში, თუ გეოლოგიური კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე - აღწავლით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე არსებული გრუნტის მდგომარეობა იწვევს სამშენებლო ღირებულების მნიშვნელოვან ზრდას, მოაღწავს უფლება აქვს, უარი თქვას წინამდებარე ხელშეკრულებაზე და შეწყვიტოს იგი, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან (არ გადასინჯავენ წინამდებარე ხელშეკრულებით მესაკუთრეების მიმართ მოაღწავის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების მოცულობას). ამ საფუძველით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოაღწავს არ აუნაზღაურდება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე და მის ფარგლებში გაწეული ხარჯები.

5. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შემდეგ არ დაიშვება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი საფუძველით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა მოაღწავის მიერ.

მუხლი 6. მიწის ნაკვეთზე დაშვების შესახებ

1. მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღწავლოს დაუშვას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყების – სამშენებლო მოედნის მოწყობის მიზნით. დაშვება უნდა მოხდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან ერთ თვეში, თუ ამ მომენტისათვის მოაღწავლოს საბაზისური მესაკუთრის მიმართ შესრულებული ექნება ის ვალდებულებები, რომლებიც დადგინდება თითოეულ მესაკუთრესა და მოაღწავლოს შორის დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებით და რომელთა შესრულების ვადაც დამდგარი იქნება იმ მომენტისათვის. წინააღმდეგ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე დაშვება გადაიწვევს მოაღწავლის მიერ ამ ვალდებულების შესრულებამდე.

2. მიწის ნაკვეთზე დაშვების მომენტისათვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან (ფართობთან) დაკავშირებული დავალიანება (მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ფართობის ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ელექტროენერჯის, გაზის, წყლის, დასუფთავების ხარჯების დავალიანება) მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით. შესაბამისი ფართის მესაკუთრეს ეკისრება პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისათვის.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების ბრალეული დარღვევის შემთხვევაში ბრალეულ მესაკუთრეს ეკისრება მოაღწავლისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება.

4. მესაკუთრეს უფლება არა აქვს, ხელი შეუშალოს მიწის ნაკვეთზე მოაღწავლის მიერ შენობა-ნაგებობის აღმართვას (მშენებლობას), თუ მოაღწავლე სრულად იცავს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

5. მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისას არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი დაიშვება დემონტაჟის ნებართვის საფუძველზე და მხოლოდ მას შემდეგ, რაც იპოთეკით დატვირთული ფართები გათავისუფლდება იპოთეკისაგან და შეწყდება ქირავნობის ხელშეკრულება (იხ. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-3-5 პუნქტები). დემონტაჟს უზრუნველყოფს მოაღწავლე თავისი ხარჯებით. დემონტაჟის დაწყებამდე ფართის მესაკუთრეს უფლება აქვს, წაიღოს მისთვის საინტერესო მასალა მისი ფართიდან, ხოლო დემონტაჟის დაწყების შემდეგ დემონტაჟის შედეგად მიღებულ მასალებს განკარგავს მოაღწავლე და მასთან დაკავშირებით მესაკუთრეს რაიმე პრეტენზია არ ექნება.

მუხლი 7. შენობა-ნაგებობის პროექტისა და შენობა-ნაგებობის ხარისხის შესახებ

1. მოაღწავლე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადაში მოაშალოს მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის პროექტი, უზრუნველყოს მისი შეთანხმება კანონმდებლობით დადგენილი წესით და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა.

2. პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მოსაღებად საჭირო ყველა ხარჯს იხდის მოაღწავლე. საპროექტო სამუშაოების შესრულებისა და სამშენებლო ნებართვის მოპოვება არ საჭიროებს მესაკუთრისაგან დამატებითი თანხმობის გაცემას – საპროექტო სამუშაოების შესრულება და სამშენებლო ნებართვის მოპოვება ხდება წინამდებარე ხელშეკრულებაში გაცხადებული თანხმობის საფუძველზე.

3. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, მოითხოვონ წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა/გაუქმება. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ

მოაღწავის მიერ შენობა-ნაგებობის პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღწავისაგან მიღებული თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება.

4. მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება საჭიროებს მესაკუთრის თანხმობას, თუ კორექტირება უშუალოდ ეხება მესაკუთრისათვის გადასაცემ ფართებს (სართულს და სართულზე განთავსებას/ორიენტაციას, კონფიგურაციას, ფანჯრების განთავსებას და სხვა).

5. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს იმ მასალებით, რაც გათვალისწინებული იქნება სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით. მოაღწავე ვალდებულია, დაიცვას სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი ყველა ნორმა; შენობა-ნაგებობის ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს ნორმატიული აქტებით დადგენილ სტანდარტებს, ხოლო თუ ნორმატიული აქტებით არ არის დადგენილი ამგვარი სტანდარტი, ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს სამშენებლო საქმიანობაში დამკვიდრებულ არანაკლებ საშუალო ხარისხის სტანდარტებს.

6. მიწის მესაკუთრეს უფლება აქვს, მშენებლობის პროცესში მოითხოვოს თავისი ხარჯით სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი სამშენებლო მასალების ხარისხისა და მშენებლობის ხარისხის შემოწმება, შესაბამისი სერთიფიკატებისა და ექსპერტიზის დასკვნების გაცნობა, ფაქტობრივი დათვალიერება.

მუხლი 8. აღწავის უფლების საფუძველზე აღმართული მშენებარე შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვადის შესახებ

1. მოაღწავე ვალდებულია:

ა) მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების მომენტში არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის დაწყებიდან 60 კალენდარულ დღეში საჯარო რეესტრში დაარეგისტროს თითოეული მესაკუთრისათვის ფართების გადაცემის ვალდებულება. რეგისტრაციის ხარჯს იხდის მოაღწავე.

ბ) შენობა-ნაგებობის ორი მიწისზედა სართულის გადახურვიდან (მესამე სართულის იატაკის დასრულებიდან) ოცდაათ კალენდარულ დღეში, მაგრამ არაუგვიანეს დემონტაჟის დაწყებიდან ათ თვეში უზრუნველყოს ე.წ. „განშლა“ – შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია და კონკრეტულ ფართებზე ფართის მიმღები მესაკუთრეების სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. რეგისტრაციის ხარჯს იხდის მოაღწავე.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფართის მიმღები თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის **25.00 (ოცდახუთი) ლარის** ოდენობით. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს **60 (სამოც) კალენდარულ დღეს**, ფართის მიმღებ მესაკუთრეებს უფლება აქვთ:

ა) მოითხოვონ მათთვის ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით გადასაცემი ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება. ეს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს მოთხოვნიდან 30 კალენდარულ დღეში. ამ ვადის უშედეგოდ ამოწურვის შემდეგ თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი, ან

ბ) მოითხოვონ წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა/გაუქმება. ამ საფუძველით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მესაკუთრეებს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გადაეცემათ მიწის ნაკვეთზე

აშენებული შენობა-ნაგებობა (სამშენებლო პროექტითა და სხვა თანამდევრი დოკუმენტებითურთ). ამასთანავე, შენობა-ნაგებობის პროექტი, სამშენებლო ნებართვა და სხვა თანამდევრი დოკუმენტი, როგორც მიწის ნაკვეთის არსებითი ნაწილი, გადადის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა საკუთრებაში და მოაღწევს არ უნაზღაურდება მათი მომზადებისათვის გაწეული ხარჯები. თუ მოაღწევს მიზეზით შეუძლებელი იქნება არსებული სახით შენობა-ნაგებობის გადაცემა მესაკუთრისათვის, ან მოაღწევს უარს იტყვის ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, მაშინ მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, დაიწყონ იძულებითი აღსრულების პროცესი თავიანთი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად, მათ შორის, ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით დადგენილი წესით, ან გადახდევინება მიაქციონ მოაღწევს ნებისმიერ ქონებაზე, ხოლო რეალიზაციით მიღებული თანხა გამოიყენონ თავიანთი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად. მესაკუთრეებს ასევე რჩება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღწევს მიერ მესაკუთრეებისათვის გადახდილი თანხები.

მუხლი 9. აღნაგობის უფლების უსასყიდლოების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე პერიოდისათვის აღნაგობის უფლება იქნება უსასყიდლო: მოაღწევს მესაკუთრეს არ გადაუხდის აღნაგობის ფასს.

მუხლი 10. აღნაგობის უფლების ვადის შესახებ

1. აღნაგობის უფლება დადგინდა ოცდაოთხი თვით. ამ ვადის ათვლა დაიწყება წინამდებარე ხელშეკრულების დადების დღიდან.

2. აღნაგობის უფლება ვადაზე ადრე შეწყდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საფუძველებით.

მუხლი 11. შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის აკრძალვის შესახებ

1. მოაღწევს უფლება არა აქვს, მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი.

მუხლი 12. ვალდებულებათა შესრულების ვადების შესახებ

1. მოაღწევს ვალდებულება, წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან ოთხ თვეში მიიღოს მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა. იმ შემთხვევაში, თუ ქ. თბილისის მერიის შესაბამისმა სამსახურმა დაადგინა ხარვეზი და მოითხოვა მისი აღმოფხვრა, მყიდველს ხარვეზის აღმოსაფხვრელად დამატებით მიეცემა

ერთი თვე; დამატებითი ერთთვიანი ვადის ათვლა დაიწყება ოთხთვიანი ვადის ამოწურვიდან.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) ლარის ოდენობით. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს 60 (სამოც) კალენდარულ დღეს, მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, ერთხმად მოითხოვონ:

ა) მათთვის ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით გადასაცემი ფართების საბაზრო ღირებულების დაუყოვნებლივ ანაზღაურება. ეს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს მოთხოვნიდან 30 კალენდარულ დღეში. ამ ვადის უშედეგოდ ამოწურვის შემდეგ თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი, ან

ბ) წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა/გაუქმება. ამ საფუძველით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მესაკუთრეებს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გადაეცემათ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაცია და მათვე რჩება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრეებისათვის გადახდილი თანხები.

3. მოაღწავე ვალდებულია, ნაგებობის აღმართვა (აშენება) დაასრულოს მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში და ამავე ვადაში წარადგინოს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მისაღებად საჭირო დოკუმენტები; შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესი უნდა დასრულდეს მშენებლობის თავდაპირველი ნებართვის გაცემიდან ოცდაათ თვეში.

4. კანონმდებლობით დადგენილი წესით მშენებლობის ნებართვით დადგენილი ვადის გაგრძელებისას, მიუხედავად ახალი სამშენებლო ვადისა, ინდივიდუალური ხელშეკრულებით დადგენილი ფართები დადგენილ მდგომარეობაში ფართის მიმღებ მესაკუთრეს ფაქტობრივ მფლობელობაში უნდა გადაეცეს აღნაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე დაშვებიდან ოცდაათ თვეში. ამ ვადის გადაცილების შემთხვევაში მოაღწავე ვალდებულია, ფართის მიმღები თითოეული მესაკუთრის მოთხოვნით მესაკუთრეს გადაუხადოს პირგასამტეხლო – ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) ლარი; ექსპლუატაციაში მიღების ვადის გადაცილების შემთხვევაში კი მოაღწავე ვალდებულია, ფართის მიმღებ მესაკუთრეს გადაუხადოს 25.00 (ოცდახუთი) ლარი ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. მოაღწავეს არ ეკისრება რაიმე პასუხისმგებლობა ამ ვადების დარღვევისათვის, თუ ვადის დარღვევა გამოწვეული არ არის მოაღწავესთან დაკავშირებული მიზეზით.

5. მოაღწავე ვალდებულია, აღნაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე დაშვებიდან:

ა) ათ თვეში ააშენოს შენობა-ნაგებობის მიწისზედა სამი სართულის (მესამე სართულის ჭერი – მეოთხე სართულის იატაკის) რკინა-ბეტონის კონსტრუქცია (ვარკასი) მაინც.

ბ) თხუთმეტ თვეში დაასრულოს შენობა-ნაგებობის რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის (ე. წ. „ვარკასის) აშენება.

6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვადის დარღვევის შემთხვევაში ფართის მიმღებ თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) ლარის ოდენობით. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს 60 (სამოც) კალენდარულ დღეს, მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, ერთხმად მოითხოვონ:

ა) მათთვის ინდივიდუალური ხელშეკრულებით გადასაცემი ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება. ეს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს მოთხოვნიდან 30 კალენდარულ დღეში. ამ ვადის უშედეგოდ ამოწურვის შემდეგ თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი, ან

ბ) მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა/გაუქმება. ამ საფუძველით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მესაკუთრეებს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გადაეცემათ მიწის ნაკვეთზე ამყენებული შენობა-ნაგებობა (სამშენებლო პროექტითა და სხვა თანამდევნი დოკუმენტებითურთ). ამასთანავე, შენობა-ნაგებობის პროექტი, სამშენებლო ნებართვა და სხვა თანამდევნი დოკუმენტი, როგორც მიწის ნაკვეთის არსებითი ნაწილი, გადადის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა საკუთრებაში და მოაღნაგეს არ უნაზღაურდება მათი მომზადებისათვის გაწეული ხარჯები. თუ მოაღნაგის მიზეზით შეუძლებელი იქნება არსებული სახით შენობა-ნაგებობის გადაცემა მესაკუთრისათვის, ან მოაღნაგე უარს იტყვის ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, მაშინ მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, დაიწყონ იძულებითი აღსრულების პროცესი თავიანთი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად, მათ შორის, ინდივიდუალური ხელშეკრულებით დადგენილი წესით, ან გადახდებიან მიაქციონ მოაღნაგის ნებისმიერ ქონებაზე, ხოლო რეალიზაციით მიღებული თანხა გამოიყენონ თავიანთი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად.

7. ამ მუხლის მე-5-6 პუნქტებით დადგენილი საფუძველით ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეებს ასევე რჩებათ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრებისათვის გადახდილი თანხები.

8. ყოველგვარი გაუგებრობისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები მკაფიოდ აცხადებენ, რომ ამ მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე ფართების მესაკუთრისათვის გადაცემის შემთხვევაში მესაკუთრეს არ გადაეცემა მოაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ.

მუხლი 13. აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეწყვეტის შესახებ

1. აღნაგობის უფლება წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლების რეგისტრაციით და შეწყდება საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლების შესახებ არსებული ჩანაწერის ამოშლით.

2. არ დაიშვება აღნაგობის უფლების ავტომატურად ამოშლა აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის საფუძველზე; აღნაგობის უფლების ამოშლა დაიშვება საჯარო რეესტრისათვის წარდგენილი ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტის საფუძველზე:

ა) მხარეთა სანოტარო წესით დამოწმებული შეთანხმება აღნაგობის შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც განისაზღვრება აღნაგობის უფლების შეწყვეტის პირობები (მათ შორის, პირობები, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობების დასრულებას წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების დაცვით).

ბ) სასამართლოს გადაწყვეტილება, თუ მხარეთა შორის ამ საკითხზე დავას გადაწყვეტს სასამართლო.

გ) კანონმდებლობით დადგენილი სხვა საფუძველი.

3. ყოველგვარი გაუგებრობისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები მკაფიოდ აცხადებენ, რომ ამ მუხლის წინა პუნქტების

საფუძველზე წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეს არ გადაეცემა მოაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ.

მუხლი 14. აღნაგობის უფლების გასხვისების შესახებ

1. აღნაგობის უფლების ერთიანად, ან ნაწილობრივ გასხვისება არ დაიშვება მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე. ამასთანავე, მესაკუთრე თანხმობას აცხადებს, მოაღნაგემ თავისი შეხედულებისამებრ აღნაგობის საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალიზებული ფართების გასხვისების შესახებ დადოს წინარე ხელშეკრულებები და წინარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული მყიდველის (შენობა-ნაგებობაში მოაღნაგის კუთვნილი ფართის შემძენის) სამომავლო საკუთარების უფლება დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში. ამასთანავე, ეს უფლება არ ვრცელდება მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების მიმართ. ყველა შემთხვევაში მესაკუთრის მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ვალდებულების შესრულებაზე სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება მოაღნაგეს.

მუხლი 15. მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის ვალდებულების შესახებ

1. მხარეები ვალდებული არიან, დადონ ხელშეკრულება, რომლითაც მესაკუთრეები მიწის ნაკვეთს (გარდა იმ ნაწილისა, რომელიც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ეკუთვნის ამ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართში მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართის პროპორციულად) საკუთრებაში გადასცემენ მოაღნაგეს, ხოლო მოაღნაგე ამ მიწის სანაცვლოდ თითოეულ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცემს ფართებს (მიწის ნაკვეთში შესაბამისი წილის გარეშე) და/ან ფულად თანხას, რომელთა ოდენობა/მოცულობა, აგრეთვე ფართის მახასიათებლები (მდგომარეობა) განისაზღვრება თითოეულ მესაკუთრესა და მოაღნაგეს შორის დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების სრულად შესრულების შედეგად წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობა შეწყდება. საჯარო რეესტრში ჩანაწერი აღნაგობის შესახებ ამოიშლება შესაბამისი დოკუმენტის/დოკუმენტების წარდგენის საფუძველზე. ამ დოკუმენტის წარდგენისა და აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრიდან ამოშლის უფლება აქვს ნებისმიერ მხარეს (მესაკუთრეს და/ან მოაღნაგეს).

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ხელშეკრულება უნდა დაიდოს შენობა-ნაგებობის რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის (ე.წ. კარკასის) სრულად დასრულებიდან (რაც გულისხმობს შენობა-ნაგებობის სახურავის დასრულებას) აშენებიდან 14 კალენდარულ დღეში. ამ ვადის ათვლა დაიწყება მიწის ნაკვეთის ყველა მესაკუთრისათვის ბოლო შეტყობინების ჩაბარების დღის 24:00 საათიდან თბილისის დროით.

4. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვალდებულების დარღვევისათვის პასუხისმგებლობა დადგინდება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით.

მუხლი 16. ინდივიდუალური ხელშეკრულებების დადების ვადის შესახებ

1. ინდივიდუალური ხელშეკრულებები უნდა დაიდოს წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისთანავე, თუ მოაღწევა და რომელიმე მესაკუთრე არ შეთანხმდება სხვა ვადაზე.

2. იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალური ხელშეკრულება არ დაიდება რომელიმე მესაკუთრესთან, ამ მესაკუთრეს ან მოაღწევეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლა/შეწყვეტა.

მუხლი 17. გასაცვლელი უძრავი ნივთების ღირებულების შესახებ

1. გასაცვლელი ნივთების (მიწის ნაკვეთი, ფართები) ღირებულება დადგინდება ფართებისა და მიწის ნაკვეთის გადაცემის ძირითადი ხელშეკრულებების დადების მომენტში.

2. მოაღწევის მიერ თითოეული მესაკუთრის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულების მოცულობა/ღირებულება განისაზღვრება ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით.

მუხლი 18. ფართებისა და მიწის ნაკვეთების გადაცემის ვადების შესახებ

1. თითოეული მესაკუთრის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების დრო განისაზღვრება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით.

2. თუ რომელიმე მესაკუთრე უსაფუძვლოდ აცხადებს უარს გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულების დადებაზე, ან გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულება ვერ დაიდება მიწის ნაკვეთზე/მიწის ნაკვეთში რომელიმე მესაკუთრის წილზე ყადაღის, ან სხვა ვალდებულებების (მესამე პირების იპოთეკა და სხვა) არსებობის გამო და ამით ზიანს აყენებს მოაღწევეს და/ან სხვა მესაკუთრეებს, ეს მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღწევესა და სხვა მესაკუთრეებს აღნაზღაუროს მიყენებული ზიანი/ზარალი. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს ხელშეკრულების დადების ვადის ამოწურვიდან ოცდაათ კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღწევეს/სხვა მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, ვალდებულებების შესრულება მოითხოვოს სასამართლო წესით და მოპასუხეს დააკისროს ყველა ხარჯის ანაზღაურება.

3. იმ შემთხვევაში, თუ გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულება არ დაიდება მოაღწევესთან დაკავშირებული მიზეზების გამო, მესაკუთრეს უფლება აქვს:

ა) სასამართლო წესით მოითხოვოს ფართების გადაცემა და მოაღწევეს დააკისროს პირგასამტეხლო ფართების საბაზრო ღირებულების 10.00%, აგრეთვე სასამართლოს ყველა ხარჯის ანაზღაურება, ან

ბ) მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და პირგასამტეხლოს გადახდა ფართების ღირებულების 10.00%-ის ოდენობით.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი ვალდებულება უნდა შესრულდეს ხელშეკრულების დადების ვადის ამოწურვიდან ოცდაათ კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი

ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

მუხლი 19. ფართებისა და მიწის ნაკვეთის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

1. მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღწიოს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთი, ხოლო მოაღწიოს ვალდებულია, მესაკუთრეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ფართები. მიწის ნაკვეთისა და ფართების მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა მიწის ნაკვეთთან და ფართებთან დაკავშირებით, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკითა და/ან სხვა ვალდებულებებით მესამე პირების ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად.

2. მოაღწიოს ვალდებულია, მესაკუთრეებს დადგენილ ვადაში გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ფართები. მან მესაკუთრეს კუთილსინდისიერად სრულად უნდა გააცნოს ფართების მდგომარეობა. ფართები ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუ იგი მიყვანილი იქნება იმ მდგომარეობაში, რაც დადგინდება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით. დევეტის აღმოჩენის შემთხვევაში მოაღწიოს ვალდებულია, თავისი ხარჯით გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას ნაკლი. გონივრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია, ამ ფართების შეთანხმებულ მდგომარეობაში მიყვანა უზრუნველყოს იძულებითი წესით.

მუხლი 20. მიწის ნაკვეთსა და ფართებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ

1. ფართებზე მესაკუთრის საკუთრების უფლება წარმოიშობა გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულებების საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამასთანავე, მესაკუთრის ფართების რეგისტრაციას თავისი ხარჯით უზრუნველყოფს მოაღწიოს.

2. აღნაგობის შეწყვეტის მომენტიდან მიწის ნაკვეთი გახდება აღნაგობის საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური მესაკუთრეების თანასაკუთრება.

მუხლი 21. მიწის ნაკვეთის იპოთეკითა და სხვა ვალდებულებებით დატვირთვის შესახებ

1. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არა აქვს უფლება, მიწის ნაკვეთი დატვირთოს იპოთეკით, ან სხვა ვალდებულებით მოაღწიოს სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე.

2. საჯარო რეესტრში ჩაიწერება ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი შეზღუდვა, აგრეთვე ის გარემოება, რომ მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღწიოს სანაცვლო

ვალდებულებების შესრულების პირობით მიწის ნაკვეთი (წილი მიწის ნაკვეთში) გადასცეს მოაღნაგეს.

მუხლი 22. მესაკუთრის უფლებების უზრუნველყოფის შესახებ

1. თითოეული მესაკუთრის მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულებითა და ინდივიდუალური ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებები განისაზღვრება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით.

მუხლი 23. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აღსრულების შესახებ

1. ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე – რომელიმე მხარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინების ვადადამდგარი მოთხოვნის, ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ მოთხოვნის შესრულება მოხდება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

აღსრულება მიეკცევა მოვალის მთელ/ნებისმიერ ქონებაზე. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაკმაყოფილებას ექვემდებარება კრედიტორის ყველა ფულადი მოთხოვნა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე (მათ შორის, სააღსრულებო ფურცლის გაცემისა და აღსრულების ყველა ხარჯი, საარბიტრაჟო/სასამართლო ხარჯები...)

2. მხარეები ადასტურებენ, რომ მათ ნოტარიუსისაგან მიიღეს ჯეროვანი განმარტება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის სამართლებრივი ინსტიტუტის (მისი არსისა და ძირითადი პრინციპების) შესახებ და მათთვის ცნობილია ის ფაქტი, რომ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი შეცვლის სასამართლოს სააღსრულებო ფურცელს; შესაბამისად, უფლებამოსილ მხარეს უფლება ექნება, სასამართლოსადმი მიმართვისა და სასამართლო საქმისწარმოების გარეშე მიმართოს ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით, მიიღოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი და მეორე მხარის მიმართ მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ამასთანავე, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გარეშე.

3. ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს უფლებამოსილი პირის წერილობითი განცხადების საფუძველზე. განცხადებას უნდა დაერთოს სანოტარო დოკუმენტი, რომლის საფუძველზედაც განმცხადებელი ითხოვს სააღსრულებო ფურცლის გაცემას. განცხადება სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესახებ უნდა შეიცავდეს:

- ა) ნოტარიუსის ვინაობას, რომელსაც ის მიმართავს განცხადებით;
- ბ) მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების ვინაობას/სახელწოდებებს;
- გ) მონაცემებს შეუსრულებელი ძირითადი და დამატებითი ვალდებულებების მოცულობის შესახებ;

- დ) მითითებას იმის შესახებ, რომ შეუსრულებელი მოთხოვნა, რომლის აღსასრულებლადაც უნდა გაიცეს სააღსრულებო ფურცელი, არ არის დამოკიდებული განმცხადებლის მიერ რაიმე საპასუხო (სანაცვლო) ვალდებულების შესრულებაზე, ან რომ მან ასეთი ვალდებულება უკვე შეასრულა;
- ე) განმცხადებლის ხელმოწერას.

მუხლი 24. აღნაგობის შეწყვეტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემთხვევაში ძალმოსილებას ინარჩუნებს წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ის მუხლი, რომელიც აწესრიგებს სხვა საკითხებს.

მუხლი 25. დავის გადაწყვეტის წესის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით. თუ მოლაპარაკება უშედეგოდ დასრულდება, დავა გადასაწყვეტად გადაეცემა შპს „ს“ (სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი: წ. საიდენტიფიკაციო კოდი: იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. სადარბაზო,).

2. თუ იმ მომენტისათვის ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული არბიტრაჟი არ იარსებებს, მაშინ არბიტრაჟს აირჩევს მოსარჩელე მხარე. ამასთან, არბიტრაჟი დაფუძნებული უნდა იყოს 2012 წლის პირველ იანვრამდე.

3. დავა განხილულ იქნება არბიტრაჟის დებულების შესაბამისად. ამასთანავე, მხარეები თანხმდებიან, რომ არბიტრაჟის მიერ გამოყენებულ საარბიტრაჟო სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებებს აქვს სავალდებულო ძალა და ისინი ექვემდებარება აღსრულებას სასამართლოსადმი მიმართვის გარეშე.

4. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებული ტერმინი „სასამართლო“ გულისხმობს „არბიტრაჟს“ არბიტრაჟის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

მუხლი 26. დასკვნითი დებულებების შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა უფლება და ვალდებულება უცვლელად გადადის მხარეთა უფლებამონაცვლეებზე.

2. წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეულ მონაწილეს ეკისრება სხვა მონაწილისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი საერთო ნორმების საფუძველზე.

3. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალთა ზეგავლენის გამო. წინამდებარე ხელშეკრულებისათვის დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშობა მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების გაკონტროლება ადმატება მხარეთა შესაძლებლობებს და რომელიც შეუძლებელს ხდის რომელიმე მხარის მიერ თავისი

ვალდებულებების შესრულებას. დაუძლეველი ძალა, მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური უბედურებებით, საომარი მოქმედებებით, სამოქალაქო არეულობით/ომით, ხელისუფლების ორგანოების (საჯარო სამართლის იურიდიული პირების) მოქმედებებით/უმოქმედობით, რაც ხელს უშლის ვალდებულ მხარეს ვალდებულების შესრულებაში. ასეთი გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევეს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით. თუ ეს გარემოებები გრძელდება მხარეებისათვის მიუღებელი პერიოდით, ისინი უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოშალონ წინამდებარე ხელშეკრულება. მოშლის პირობებზე მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი ნორმები მოქმედებს აგრეთვე იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე მესაკუთრესთან დაკავშირებული მიზეზით მესამე პირების სარჩელის გამო შეჩერდება შენობა-ნაგებობის აღმართვის პროცესის დაწყება, ან მიმდინარეობა.

5. წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების ხარჯებს, აგრეთვე ყველა ხარჯსა და გადასახადს, რომელიც წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობების სრულად დასრულებამდე (მხარეთა მიერ ვალდებულებათა სრულად შესრულებამდე) იხდის მოადნავე.

6. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა 15 იდენტურ ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომელთაგან ერთი შეინახება აქტის მიმღები ნოტარიუსის სანოტარო ბიუროში, დანარჩენი გადაეცემა მხარეებს.

7. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს თან ერთვის დანართი შემდეგი დოკუმენტები:

ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განიხადების რეგისტრაცია № _____
მომზადების თარიღი: _____ მიწის/უძრავი ქონების
საკადასტრო კოდი: № _____ (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: _____)

ბ) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს _____ შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: _____)

8. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალმოსილებას იქნის მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე."

I. წინამდებარე აქტში მითითებული შემდეგი დოკუმენტი ინახება ჩემს სანოტარო არქივში:

სანოტარო აქტი შპს _____ დაფუძნების შესახებ (დამოწმებული რეესტრში: № _____)

სანოტარო მოქმედება შესრულდა მისამართზე: ქ. _____

სანოტარო მომსახურების ხარჯები (თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების (29.12.2011 წ.) 13, 23, 34, 39 მუხლებისა) (გარიგების ღირებულება: _____)

ა) ნოტარიუსის საზღაური: _____ ლარი;
ბ) სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური: _____ ლარი;
სულ: _____ ლარი.

წინამდებარე ხელშეკრულება მე, ნოტარიუსმა, წავუკითხე მხარეებს. მხარეებმა წაკითხეს იგი, მოიწონეს და ჩემი თანდასწრებით ხელი მოაწერეს მას. ყოველივე ზემოთქმულს ვამოწმებ ჩემი ხელმოწერითა და ბეჭდის დასმით.

ა) მესაკუთრე/მესაკუთრეები:

ა1)

ა

ა2) ა

ა3)

ა4)

ა5)

ა6)

ა7)

ა8)

ა9)

ა10)

ა11)

ა12)

ბ) მოაღწაგი:

შპს,

(დირექტორი

ნოტარიუსი