

ქ. თბილისი

27 იანვარი 2020 წ.

**მუხლი 1. მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების შესახებ**

1. წინამდებარე გარიგების მხარეებს წარმოადგენენ:

ა) მესაკუთრე:

ბ) მეაღნაგე:

2. მეაღნაგეს წარმოადგენს მისი დირექტორი და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება ამონაწერით სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან რეგისტრაციის ნომერი, მოწმადების თ.

**მუხლი 2. ტერმინთა განმარტების შესახებ**

1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) მიწის ნაკვეთი: მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იტვირთება აღნაგობის უფლებით და რომელიც მდებარეობს მისამართზე: მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №: 01.11.05.013.158

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

გ) ინდივიდუალიზებული ფართები: წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანილი ფართები, რომლებიც წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების დაცვით გადაეცემა მესაკუთრეს.

**მუხლი 3. მიწის ნაკვეთის სამომავლო აღნაგობის უფლებით დატვირთვის შესახებ**

1. მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი დაიტვირთოს მეაღნაგის სასარგებლოდ. მეაღნაგეს აქვს უფლება და, ამასთანავე ვალდებულია საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან 3 დღის ვადაში დაიწყოს სამშენებლო მოედნის მოწყობა და ორგანიზება ფუნდამენტის მოჭრისა და გატანის სამუშაოებთან დაკავშირებით.

2. საკუთარი ხარჯით დაიწყოს, აღმართვა (აშენება) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული მრავალ სართულიანი და მრავალბინიანი შენობა-ნაგებობის, იმ სახითა და იმ გონივრული ვადების გათვალისწინებით, რაც მოცემული იქნება ნებადართულ პროექტში.

3. აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებით აღნაგობის უფლებით დაიტვირთება მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომლის მასასიათებლებია:

- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება

- ნაკვეთის ფუხეცია: არასასოფლო-სამეურნეო;
- დაზუსტებული ფართობი: 2695.00 კვ.მ.;
- მისამართი: ქ.თბილისი, გმირი კურსანტების ქუჩა N5;
- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: № 01.11.05.013.158.

**მუხლი 4. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ**

1. შესაკუთრე ადასტურებს რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა: მან მომავალ მეაღნაგეს კეთილსინდისიერად სრულად გააგნო მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.
2. შესაკუთრე აცხადებს რომ მიწის ნაკვეთს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუშალა მომავალ მეაღნაგეს და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის მიწის ნაკვეთის წინამდებარე აქტით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას.
3. მომავალი მეაღნაგე ადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა მისთვის ცნობილი და მისაღებია.
4. მომავალი მეაღნაგე აცხადებს, რომ მიწის ნაკვეთი გამოსადეგია იმ მიზნისთვის, რა მიზნითაც უნდა დაიტვირთოს მიწის ნაკვეთი აღნაგობით.

**მუხლი 5. მიწის ნაკვეთზე დაშვების შესახებ**

1. შესაკუთრე ვალდებულია, მეაღნაგე დაუშვას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყებისთვის და სამშენებლო მოედნის მოწყობისთვის, რაიმე დამატებითი თანხმობის გარეშე.
2. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის მომენტისთვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული დავალიანება მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით.
3. შესაკუთრეს უფლება არ აქვს, ხელი შეუშალოს მიწის ნაკვეთზე მეაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის აღმართვას (მშენებლობას) და მის მიერ განხორციელებულ ნებისმიერ ქმედებას, რომელიც დაკავშირებული იქნება შენობა-ნაგებობის პროექტირების პროცესთან, თუ მეაღნაგე სრულად იცავს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.
4. შესაკუთრეს არ აქვს უფლება ქალაქ თბილისის მერიის მიერ გაცემულ პროექტში შეიტანოს ცვლილება მეაღნაგის თანხმობის გარეშე.

**მუხლი 6. შენობა-ნაგებობის პროექტის შესახებ**

1. მიწის ნაკვეთზე აღმართულ შენობა-ნაგებობას უნდა ჰქონდეს საცხოვრებელი ფართები, არასაცხოვრებელი ფართები (კომერციული) და ავტოსადგომები რაც გათვალისწინებულია ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემულ ნებართვაში.
2. შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება საჭიროებს შესაკუთრის თანხმობას. შესაკუთრე არ არის უფლებამოსილი პატივსადაბი მიზეზის გარეშე უარი თქვას შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირებაზე.
3. შენობა-ნაგებობის პროექტირების, სამშენებლო დოკუმენტებში ცვლილებების შეტანის (პროექტის კორექტირების) საჭირო ყველა ნარჯს იხდის მეაღნაგე.

საქმის  
არქ  
ნომ  
01/2023

4. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს იმ მასშტაბით, რაც გათვალისწინებული იქნება სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით. მეაღნაგე 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 კარგი ხარისხის სტანდარტს.

**მუხლი 7.** აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული მშენებარე შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის შესახებ

1. ძირითადი ხელშეკრულებით მეაღნაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია მშენებარე ფართებად (ე. წ. „ფართების განშლა“) უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 14 დღის ვადაში, შესაკუთრე ვალდებული იქნება მოცემული პროცესისთვის ყველა საჭირო დოკუმენტაციას მოაწეროს ხელი და განაცხადოს თანხმობა, რათა ფართების რეგისტრაციას ხელი არ შეემალოს საჯარო რეესტრში.
2. ინდივიდუალური ფართების განშლის რეგისტრაციიდან 5 დღის ვადაში, მეაღნაგე ვალდებული იქნება მიწის შესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცეს მიწის შესაკუთრისათვის განკუთვნილი ინდივიდუალური ფართები შეთანხმებული პირობით და მოახდინოს ფართების რეგისტრაცია მიწის შესაკუთრის სახელზე საჯარო რეესტრში.
3. ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობის დარღვევისთვის პასუხისმგებლობა განისაზღვრება ამ ხელშეკრულებით.

**მუხლი 8.** აღნაგობის უფლების საფასურის არსებობის და მისი გადახდის შესახებ

1. მეაღნაგე ვალდებულია მიწის შესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცეს აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილი (ინდივიდუალური ფართი), განშლის მიხედვით რომელშიც შედის როგორც საცხოვრებელი ფართი, ისე არასაცხოვრებელი (კომერციული) ფართი. ასევე 10 (ათი) ავტოსადგომი. შესაკუთრისთვის გადასაცემი ფართებია :

- ა) მე-7 სართული მთლიანად 725,90 კვ.მ და მე-5 სართული ბოლო ორი ბინის გარეშე 597,75 კვ.მ.; 1323,65 (ერთი ათას სამას ოცდასამი და სამოცდახუთი) კვ.მ საცხოვრებელი ფართის გადაცემა მოხდება თეთრი კარკასის კონდიციით: მოწესრიგებული სადარბაზო, ფასადი და სახურავი., მოაჯირები, სანტექნიკური დგარები კანალიზაცია, რკინის კარი, მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯაა, მოჭიმული იატაკი, ამოყვანილი ტიხრები, გაჯით შელესილი კედლები რომლის 1 კვ.მ ღირებულება დაიანგარიშება 350 (სამას ორმოცდაათი) აშშ დოლარი ექვივალენტი ლარის ანგარიშით.
- ბ) 352 (სამასორმოცდათორმეტი) კვ.მ კომერციული ფართი. კერძოდ: სართული 1, ა) საერთო ფართი 213,56 კვ.მ. ბ) საერთო ფართი 43,40 კვ.მ. გ) საერთო ფართი 43,40 კვ.მ. დ) საერთო ფართი 30,80 კვ.მ. თავის სველი წერტილებით 19,61 კვ.მ. რომლის 1 კვ.მ კომერციული ფართის ღირებულება დაიანგარიშება 700 (შვიდასი) აშშ დოლარი ექვივალენტი ლარის ანგარიშით. მიწის შესაკუთრეს უფლება ექნება გამოისყიდოს მეაღნაგისგან დარიჩენილი კომერციული ფართი რომლის 1 კვ.მ ღირებულება იქნება 700 (შვიდასი) აშშ დოლარი ექვივალენტი ლარი.
- გ) 10 (ათი) ავტოსადგომი. ერთი ავტოსადგომის ღირებულება დაიანგარიშება 3500 (სამიათასხუთასი) აშშ დოლარი ექვივალენტი ლარის ანგარიშით.

2. შეადგინა გადაუხადის შესაკუთრეს 15 000 (თხუთმეტი ათასი) აშშ დოლარი ექვივალენტი ლარს გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული კურსით. გადახდა შეიძლება მოხდეს ნაღდი ან უნაღდო გზით. ეს თანხა გამოაკლდება გადასაცემი ფართის კვადრატულობას, რომლის 1კვ.მ დაიანგარიშება 500 (ხუთასი) აშშ დოლარი ექვივალენტი ლარი, რაც ამ შემთხვევაში შეადგენს 30 კვ.მ-ს. აღნიშნული თანხის გადახდის/გადაცემის შემთხვევაში მიწის შესაკუთრისთვის სულ გადასაცემი იქნება 1323,65 (ათას სამასოცდასამი და სამოცდახუთი) კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი.

3. შეადგინა საკუთრებაში დარჩება დასაპროექტებელი და ასაშენებელი 2 სართულიანი კომერციული ფართი, რომელსაც ის საკუთარი ხარჯებით დააპროექტებს და ააშენებს, ხოლო მიწის შესაკუთრეს პრეტენზია არ ექნება აღნიშნული ფართიდან წილის გადაცემაზე.

**მუხლი 9. აღნაგობის უფლების ვადის შესახებ**

აღნაგობის უფლების ვადა განისაზღვრება აღნიშნულ მიწაზე შენობა-ნაგებობის ამენებისთვის დამტკიცებული პროექტის მიხედვით. ეს ვადა შეიძლება გაგრძელდეს უკვე ამენებული (დასრულებული) შენობა-ნაგებობის ექსპლოატაციაში მიღებისთვის აუცილებელი ვადით.

**მუხლი 10. შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის აკრძალვის შესახებ**

1. შეადგენს, აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებით არ ექნება უფლება, შესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე ამენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი.
2. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი შეზღუდვა არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, თუ შენობა-ნაგებობის (ან მისი ნაწილის) დემონტაჟი ხორციელდება სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს აქტის საფუძველზე (მაგ.: პროექტის დარღვევით აშენებული ნაწილის დემონტაჟი...). ასეთ შემთხვევაში შეადგენს ვალდებულება თავიდან აღმართოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობა ან აუნაზღაუროს შესაკუთრეს მიყენებული ზიანი.

**მუხლი 11. ვალდებულებათა შესრულების და პასუხისმგებლობის შესახებ**

**1. შეადგენს ვალდებულება:**

- ა) აღნაგობის უფლების წარმოშობიდან 45 დღის ვადაში დაიწყოს და დაასრულოს ფუნდამენტის მოჭრის და გატანის სამუშაოები;
- ბ) ფუნდამენტის მოჭრისა და გატანის სამუშაოების დასრულებიდან 2 თვის ვადაში უზრუნველყოს ფუნდამენტის ჩასხმა და არმატურის ქსოვის სამუშაოები;
- გ) ფუნდამენტის ჩასხმისა და არმატურის ქსოვის სამუშაოების დასრულებიდან ყოველი ერთი თვის განმავლობაში უზრუნველყოს ერთი სართულის ფილის დასხმა და კოლონების აღმართვა;
- დ) შენობა-ნაგებობის ექსპლოატაციაში მიღების პროცესი დაასრულოს მშენებლობის დასრულებიდან გონივრულ ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს 16.07.2022 წლისა.

შენიშვნა: თუ მშენებლობის ნებართვის ვადის (16.07.2022 წ.) ამოწურვამდე შეადგენს ვერ უზრუნველყოფს უკვე ამენებული (დასრულებული) შენობა-ნაგებობის ექსპლოატაციაში შეყვანას, მაშინ მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელებაზე მხარეებს პრეტენზია არ ექნებათ.

2. იმ შემთხვევაში თუ შეადგენს ვერ შეასრულებს ამ მუხლის პირველი პუნქტით ნაკისრ ვალდებულებას, მაშინ მას შესაკუთრის სასარგებლოდ დაეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შესასრულებელი სამუშაოების ღირებულების 0,05%-ის ოდენობით. თუ ვადაგადაცილებით დაკისრებული თანხის ოდენობა მიაღწევს ხელშეკრულების ღირებულების 5% მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

3. შესაკუთრისათვის ფარსჯების გადაცემის შემთხვევაში ყოველგვარი გაუგებრობისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები თანხმდებიან რომ შესაკუთრეს არ გადაეცემა შეადნაგის ვალდებულებები შესამე პირების მიმართ, შესაბამისად შეადნაგე ვალდებულია შესამე პირების მიმართ თავისი ვალდებულებები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შეასრულოს პირადად და თავისი ქონების ხარჯზე.

4. შეადნაგე ვალდებულია აღნაგობის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 2 თვის ვადაში დაიწყოს აღნიშნულ მიწაზე შენობა-ნაგებობის აღმართვა (აშენება), წინააღმდეგ შემთხვევაში აღნაგობა ძალადაკარგულად ჩაითვლება.

5. იმ შემთხვევაში, თუ შეადნაგე ვერ შეასრულებს მის ვალდებულებებს, კერძოდ ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში ვერ უზრუნველყოს შესაკუთრის მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებული შენობა ნაგებობის აშენებას და მის ექსპლოატაში მიღებას, აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობა (მათ შორის ფართები) წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლის და აღნაგობის უფლების გაუქმების შემდგომ ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი და შენობა-ნაგებობა (მათ შორის ფართები) გადადის მიწის შესაკუთრის საკუთრებაში. ასეთ შემთხვევაში, შესაკუთრე არ არის ვალდებული უკან დაუბრუნოს შეადნაგეს შენობა-ნაგებობის ასაშენებლად გაწეული ხარჯები. მხარეებს შეუძლიათ ურთიერთშეთანხმებით სხვაგვარად გადაწყვიტონ ერთმანეთის მიმართ არსებული ვალდებულებების შესრულების საკითხები.

#### **მუხლი 12. აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეწყვეტის შესახებ**

1. აღნაგობის უფლება წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე დადებული აღნაგობის ძირითადი 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 აღნაგობის უფლების ამოშლა დაიშვება საჯარო რეესტრისათვის წარდგენილი ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტის საფუძველზე:

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

ბ) სასამართლოს გადაწყვეტილება (მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში).

3. ასევე აღნაგობის უფლების შეწყვეტის ერთ-ერთი საფუძველია ობიექტის (შენობა-ნაგებობების) ექსპლოატაციიში შესვლა. ასეთ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი გადადის შენობა-ნაგებობებაში არსებული ფართების შემქნების (შესაკუთრები) თანასაკუთრებაში, შესაბამისი წილის პროპორციულად.

#### **მუხლი 13. აღნაგობის უფლებასთან და აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ ფართებთან დაკავშირებული გარიგებების დადების წესის შესახებ**

1. შეადნაგეს უფლება აქვს შესაკუთრის თანხმობით:

ა) აღნაგობის უფლება ერთიანად გადასცეს შესამე პირს და ამ გზით გავიღეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან;

ბ) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებები ერთიანად, ან ნაწილობრივ გადასცეს შესამე პირს;

გ) იპოთეკით დატვირთოს აღნაგობის უფლება.

2. აღნაგობის უფლების გაუქმების შემდეგ მოაღწაგე თავის საკუთრებაში არსებულ ფართებს მართავს და განკარგავს თავისი შეხედულებისამებრ შესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე.

3. შესაკუთრეს არ აქვს უფლება რაიმე სახის ვალდებულებით დატვირთოს მიწის ნაკვეთი შეაღწაგის სანოტარო წესით დამოწმებული წერილობითი თანხმობის გარეშე.

#### **მუხლი 14. მიწის ნაკვეთისა და ფართების გადაცემის ვალდებულების შესახებ**

მეაღწაგე ვალდებულია აღნაგობის საზღაურად შესაკუთრეს გადასცეს საკუთრებაში მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილი მე-8-ე მუხლში მოცემული პუნქტების შესაბამისად. გადასაცემი ფართები უნდა იყოს შეთანხმებულ კონდიციამდე მიყვანილი იქნება ეს საცხოვრებელი, არასაცხოვრებელი (კომერციული) ფართი, თუ ავტოსადგომი. საკუთრებაში გადაცემული ფართები საჯარო რეესტრში აღირიცხება როგორც შესაკუთრის შეუზღუდავ და ვალდებულებისაგან თავისუფალ საკუთრებად, ხოლო შესაკუთრე ვალდებულია მშენებლობის დასრულების და ობიექტის (შენობა-ნაგებობების) ექსპლუატაციაში შესვლის შემდეგ გადასცეს საკუთრებაში მიწის ნაკვეთი ფართების შესაკუთრებს (შემძენებს) შესაბამისი პროპორციით.

#### **მუხლი 15. უძრავი ნივთების გადაცემის ვალდებულების შინაარსის შესახებ**

1. შესაკუთრე და მეაღწაგე თანხმდებიან, რომ შესაკუთრე მეაღწაგეს გადასცემს უფლებას აღმართოს შენობა-ნაგებობა და გაცემულ სამშენებლო ნებართვას და პროექტს ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ, ხოლო მიწის ნაკვეთის საფასურად მეაღწაგე შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-8 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებებს.

2. შესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ფართობში იგულისხმება შიდა პერიმეტრის ფართობს დამატებული აივნების ფართობი.

#### **მუხლი 16. მარეგულირებელი საშარათლისა და დავების გადაწყვეტის წესის შესახებ**

1. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და წესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით.

2. მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხ(ებ)ი განსაზღვრულად და საბოლოოდ გადასაწყვეტად გადაეცემა სასამართლოს.

#### **მუხლი 17. ფორს-მაჟორის შესახებ**

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დაკისრებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა, ან მათი დაგვიანებით შესრულება ჩაითვლება საპატიოდ იმ მოცულობითა და ხანგრძლივობით, რომლითაც აღნიშნული შეუსრულებლობა, ან დაგვიანება გამოწვეული, ან განპირობებული იქნება ფორს-მაჟორით, რომელიც გულისხმობს შემდეგი გარემოებების არსებობას:

ა) დაუძლეველი ძალა, გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი ომები, მათ შორის მასობრივი არეულობა;

ბ) სტიქიური უბედურებები, სხვა დაუძლეველი ძალა.

2. ფორს-მაჟორად და პასუხისმგებლობის/ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობად არ განიხილება ისეთი გარემოებები, რომლებიც გამოწვეულია მხარის არამართლზომიერი ქმედებებით, დაუდევრობით, წინდაუზედაობითა ან/და გულგრილობით, ან ცუდი მენეჯმენტით.

3. ნებისმიერი ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომისას მხარემ დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომა და გამოიყენოს სრული ძალიანხმევა, რათა შეაჩეროს ფორს-მაჟორული გარემოების შემოქმედება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე და აღმოფხვრას, ან შეამციროს ამგვარი გარემოებით გამოწვეული შედეგები.

4. ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედების განმავლობაში ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების გადადება ხდება ფორს-მაჟორული გარემოებების დასრულებამდე.

5. იმ შემთხვევაში, თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გაგრძელდება მათი წარმოშობიდან სამ თვეზე მეტი ხნის მანძილზე, მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან სახელშეკრულებით ურთიერთობების მოწესრიგების წესზე.

6. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი ნორმები მოქმედებს აგრეთვე იმ შემთხვევაში, მესამე პირების სარჩელის გამო შეჩერდება შენობა-ნაგებობის აღმართვის პროცესის დაწყება, ან მიმდინარეობა გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მესამე პირების სარჩელების საფუძველია მოაღწაგის ბრალეული ქმედებები (სამშენებლო ნორმების დარღვევა, პროექტის დარღვევა და სხვა).

### **მუხლი 18. დასკვნითი დებულებების შესახებ**

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

2. თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი საერთო ნორმების საფუძველზე.

3. საკითხები, რომლებიც არ არის მოწესრიგებული წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მხარეთა მონაწილეობით დადებული სხვა ხელშეკრულებით/აქტებით, მოწესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა ქართულ ენაზე ორ იდენტურ ეგზემპლარად. თითო ეგზემპლარი ინახება მხრეებთან.

მესაკუთრე

შეადნაგე

საბარძოხის რაიონული საბინაო  
საქართველოს პრეზიდენტის სააგენტო  
თბილისი №597  
თარიღი 27 ივნისი 2016  
საბარძოხის რაიონის საბინაო სამსახური