

სანოტარო აქტი

რეესტრში რეგისტრაციის №1--- 497

საქართველო

ორიათას შვიდი წლის თორმეტი იანვარი. მე, თბილისის ნოტარიუსს [redacted] ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: [redacted] მომმართვეს:

ერთის მხრივ [redacted] დაბადებული: [redacted] წელს, ქ. [redacted], პირადობის მოწმობის [redacted]; [redacted]; გაცემული: [redacted] წელს, როგორც [redacted] სახელობის [redacted], თანახმად ამონაწერისა სამეწარმეო რეესტრიდან გაცემული [redacted]

და მეორეს მხრივ [redacted] დაბადებული: [redacted] წელს, [redacted], მცხოვრები: [redacted] პირადობის მოწმობის [redacted] გაცემული: [redacted] წელს რომელთაც გამოხატეს აღნაგობის ხელშეკრულების დადების ნება. მე დავადგინე მხარეთა პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ ჩემთან, ნოტარიუსს [redacted], ჩემს სანოტარო ბიუროში, 2007 წლის 12 იანვარს აღნაგობის ხელშეკრულების დადების ნება ნამდვილად გამოხატეს

მე შევამოწმე მხარეთა ქმედუნარიანობა და მათი უფლებამოსილება და დავადგინე, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა.

აღნაგობის ქონება ეკუთვნის [redacted] რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტაციით:

1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის უძრავი ქონების შესახებ, გაცემული 08.01.2007 წელს
- 2) ყადაღის ცნობა გაცემული [redacted]
- 4) ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან გაცემული [redacted]
- 5) [redacted]
- 6) [redacted]
- 7) [redacted]

მე დავადგინე მხარეთა ნების გამოხატვის ნამდვილობა და შემდეგ მათი მოთხოვნით შევადგინე წინამდებარე ხელშეკრულება; მხარეებს განვუმარტე გარიგების შინაარსი, კერძოდ აღნაგობის შეძენისათვის აუცილებელია საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების ერთი ეგზემპლარის წარდგენა რეგისტრაციისათვის. გადახდილია საზღაური საქართველოს კანონის სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის შესახებ 12-ე მუხლის თანახმად. შემდეგ შევადგინე აღნაგობის ხელშეკრულების პროექტი, რომელიც წავუკითხე და განვუმარტე მხარეებს, მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი აღნაგობის ხელშეკრულებას.

აღნაგობის ხელშეკრულება

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე

მისი დირექტორი

თანახმად ამონაწერისა სამეწარმეო რეესტრიდან გაცემული დეკლარაციაში „მესაკუთრე“, რომელიც მოქმედებს საწარმოს წესდებით განსაზღვრული უფლებამოსილების და პარტნიორთა კრების ოქმი გადაწყვეტილების საფუძველზე, დამოწმებული ნოტარიუს მ.

ერთის მხრივ

დაბადებული:

წელს,

მცხოვრები;

პირადობის მოწმობის

; გაცემული:

წელს, როგორც

დირექტორი, თანახმად ამონაწერისა სამეწარმეო რეესტრიდან გაცემული

და მეორეს მხრივ

წელს,

პირადობის

მოწმობის

გაცემული:

წელს

შემდგომში „მოსარგებლე“, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მოთხოვნათა შესაბამისად ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე.

1. ხელშეკრულების საგანი

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე

რომლის საკუთრების უფლებაც

დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს

სამსახურის მიერ გაცემული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან,

გადასცემს აღნაგობის უფლებით, ხოლო მოსარგებლე:

ვადიან და სასყიდლიან აღნაგობის უფლებით ქ. თბილისში, გლდანის საცხოვრებელი რაიონის I კვარტლის მიმდებარედ. საკადასტრო რუკის მიხედვით „ა-74“ სექტორი, ფართი (77.0 კვ.მ.)

საჯარო ცენტრის ექსპლუატაციის გაშვების შემდეგ საკუთრებაში

გადადის მანსარდში 77.0 კვ.მ. სასაწყობო ფართი

რომლის მახასიათებელია:

სარეგისტრაციო ზონა თბილისი

კოდი 1

სექტორი – გლდანი

კოდი 11

კვარტლის №13

ნაკვეთი – 2/34,

ფართობი – 16693 კვ.მ.

ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო

უფლება – საკუთრება

ნაკვეთის წინა №1/23

სარეგისტრაციო ნომერი №1/11/13/2/34

განაცხადის №012006087192

გაცემული: 08.01.2007; თარიღი 13.12.2006წ.

მიწის ნაკვეთის ნაწილის 16693-კვ.მ.-ის ოდენობით, რომელიც ამ ხელშეკრულებაზე თანდართულ სქემატურ ნახაზზე აღნიშნულია, როგორც სექტორი „ა“. მოქალაქე

აქვს ამ ნაკვეთზე

დაკვეთით დამტკიცებული პროექტის შესაბამისი შენობა-ნაგებობის აღმართვის უფლება, მესაკუთრესთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვების, გაქირავების უფლება (აღნაგობის უფლება).

აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად.

აღნაგობის საგანი უფლებრივად უნაკლოა, იგი არ არის ყადაღა დადებული, რაც დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2007 წლის 8 იანვარს გაცემული ცნობით №ყად-18043

2. მესაკუთრის უფლება-მოვალეობანი

2.1. მესაკუთრე ვალდებულია გადასცეს მოსარგებლეს ხელშეკრულების 1.1. მუხლში მითითებული მიწის ნაკვეთი.

2.2. მესაკუთრეს უფლება აქვს მოსარგებლის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საზღაურის გადაუხდელობის ან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა პირობების დარღვევისას გამოიყენოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სანქციები (დამატებითი შეთანხმება, ხელშეკრულების შეწყვეტა).

3. მოსარგებლის უფლება-მოვალეობანი

3.1. მოსარგებლე ვალდებულია:

- ა) გამოიყენოს აღნაგობის უფლებით გაცემული მიწის ნაკვეთი მესაკუთრესთან შეთანხმებული პროექტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობების ასაშენებლად და აშენებული შენობა-ნაგებობები გამოიყენოს მხოლოდ დანიშნულებისამებრ;
- ბ) იქონიოს შენობა-ნაგებობები ტექნიკურად გამართულ მდგომარეობაში, დაიცვას სანიტარულ-ტექნიკური და სახანძრო უსაფრთხოების წესები.
- გ) ააშენოს შენობა-ნაგებობები 2007 წლის მარტის თვის ბოლოსათვის.

4. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის და ანგარიშსწორების წესი

4.1. საზღაური აღნაგობისათვის განისაზღვრება შემდეგნაირად:

- ა) მოსარგებლე შენობა-ნაგებობების აღნაგობისათვის იხდის ყოველთვიურად აღნაგობის უფლებით მიღებული ყოველი კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთისათვის 0.20 ლარს. აღნაგობის საზღაური შეიძლება შეიცვალოს ყოველი 5 წლის გასვლის შემდეგ, მხარეთა შეთანხმებით თუ ეკონომიკური პირობები არსებითად შეიცვალა.
- ბ) მოსარგებლე განთავისუფლებულია აღნაგობის საზღაურის გადახდისაგან ობიექტის აშენებისა, ექსპლუატაციაში მიღებამდე და მის შემდეგ ორი თვის განმავლობაში.
- გ) მოსარგებლე იხდის მესაკუთრის მიერ გაწეული მომსახურების ღირებულებას რაზეც დგება ცალკე ხელშეკრულება, აღნიშნული ხელშეკრულების გაუფორმებლობის შემთხვევაში ძალა დაკარგულად ითვლება აღნაგობის ხელშეკრულება.

4.2. ანაზღაურება წარმოებს ყოველთვიურად, ყოველი მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე.

4.3. საზღაურის დაგვიანებით გადახდისათვის მესაკუთრეს უფლება აქვს დაარიცხოს საურავი გადასახდელი თანხის 0.05 %-ი ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

4.4. თუ მოსარგებლე ზედიზედ 2 (ორი) წლის განმავლობაში არ იხდის საზღაურს აღნაგობის მესაკუთრეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეუწყვიტოს მოსარგებლეს აღნაგობის უფლება.

4.5. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საჯარიმო სანქციები არ ათავისუფლებს მხარეებს ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

5. ხელშეკრულების სხვა პირობები

5.1. მესაკუთრის რეორგანიზაცია, ლიკვიდაცია ან აღნაგობის უფლებით აგებული შენობის მესაკუთრის შეცვლა არ წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების შეცვლის ან მოშლის საფუძველს.

5.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა შეუსრულებლობის ან ხელშეკრულების ცალმხრივი მოშლის შემთხვევაში ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დამრღვევი მხარე აუნაზღაურებს მეორე მხარეს მიყენებულ ზარალს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

5.3. მესაკუთრის თანხმობის გარეშე არ დაიშვება აღნაგობის უფლების შეწყვეტა. აღნაგობის უფლებების ვადის გასვლის შემდეგ მოსარგებლის სურვილის შესაბამისად მესაკუთრემ მოსარგებლეს უნდა მისცეს სათანადო ანაზღაურება მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობა-ნაგებობისათვის, რაც არ შეიძლება აღნიშნული პერიოდისათვის იყოს შენობა-ნაგებობების საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლები.

5.4. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ვალდებულია აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემდეგ ნაკვეთზე აღმართული შენობა-ნაგებობებისთვის ანაზღაურების გადაუხდელობის შემთხვევაში გაუგრძელოს აღნაგობის უფლება მოსარგებლეს ნაგებობების არსებობის სავარაუდო ვადით, თუ ამის სურვილს გამოთქვამს მოსარგებლე.

5.5. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების მქონეს არ აქვს უფლება წაიღოს ნაგებობა ან მისი შემადგენელი ნაწილი.

5.6. მესაკუთრის მიერ აღნაგობის უფლებით გაცემული მიწის ნაკვეთის გასხვისების შემთხვევაში მოსარგებლეს აქვს აღნიშნული ნაკვეთის უპირატესი შესყიდვის უფლება.

5.7. ხელშეკრულება დადებულია 59 (ორმოცდაცხრამეტი) წლის ვადით.

5.8. სავაჭრო ცენტრის კომპლექსის მშენებლობასთან დაკავშირებული საერთო სამუშაოების შესრულების და ღირებულების ანაზღაურების შესახებ მხარეებს შორის დგება ცალკე შეთანხმება.

5.9. ხელშეკრულება შედგენილია ხუთ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ინახება სანოტარო ბიუროში, ერთი ეგზემპლარი საჯარო რეესტრის რეგისტრაციისათვის, ხოლო დანარჩენი გადაეცემა მხარეებს.

5.10. წინამდებარე ხელშეკრულება ექვემდებარება სავალდებულო რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.

5.11. ყველა სადაო საკითხი მხარეებს შორის გადაწყვეტილი იქნება სასმართლოში, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

აღნაგობის ხელშეკრულების იმ ეგზემპლარს, რომელიც რჩება სანოტარო არქივში ერთვის შემდეგი დოკუმენტი:

ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გაცემული 08.01.2007 წ.

ბ) ყადაღის ცნობა გაცემული 2007 წლის 8 იანვარს №ყად-18043.

დ) ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან გაცემული 2006 წლის 28 დეკემბერს რეგისტრაციის №1/4-1381

ე) საკადასტრო რუკა.

ვ) საკადასტრო რუკა.

მხარეთა ხელმოწერები:

„მოსარგებლენი,“

