

სამართლებლო

ხელშეკრულება

აღნაბობის

შესახებ

10 აპრილი, 2013 წელი

სამართლებლო
სამართლებლო
სამართლებლო
სამართლებლო

მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) მესაკუთრე:

შპს «ტრანსბანკმ» (რეგისტრირებული ქ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ 17/07/2008 წელი, სადენტიფიკაციო ნომერი 205259753 იურიდიული მისამართი: საქართველო ქ. თბილისი, ყაზბეგის გამზირი 29ა) წარმოდგენილი დირექტორის *გიორგი ქანთარია* 3/6 01024050417 სსიპ.

ბ) მეაღნაგე:

შპს «ბეოზაზი» (რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის მიერ 30/01/2012 წელი, სადენტიფიკაციო ნომერი 406062601 იურიდიული მისამართი: საქართველო ქ. თბილისი, ვახიშვილის დასახლება, კორპ. 25-ის მიმდებარედ), წარმოდგენილი დირექტორის დიმიტრი კახურაშვილის (პირადი 511/5257809) სახით

2. მეაღნაგის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) თანახმად ამონაწერისა მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან განაცხადის ნომერი 436292, განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: B12015144, გაცემული 02/02/2012 11:22:11)

3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) მიწის ნაკვეთი: მასაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც იტვირთება აღნაგობის უფლებით და რომელზეც მეაღნაგემ უნდა აღმართოს ნაგებობა.

ბ) ნაგებობა: მიწის ნაკვეთზე მეაღნაგის მიერ აღმართული (აშენებული) ავტოგასამართი სადგური და მის ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ინფრასტრუქტურა.

გ) აღნაგობის ფასი: ფულადი თანხა რომელიც მეაღნაგემ უნდა გადაუხადოს მესაკუთრეს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით და ვადებში.

დ) მხარე: მესაკუთრე ან მეაღნაგე კონტექსტის შესაბამისად.

ე) მხარეები: მესაკუთრე და მეაღნაგე ერთდროულად.

ვ) მესამე პირი: ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი მხარეების გარდა.

შპს «ბეოზაზი»
გეგმვის
მ. ბაქაძე
და...
სა...

4. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 2. ბარიზმის საბანო

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი დაიტვირთა მეაღნაგის სასარგებლოდ, კერძოდ: მეაღნაგეს უფლება აქვს მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული ნაგებობა
2. აღნაგობის უფლებით დაიტვირთა მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი.
3. დასაშვებია აღნაგობის უფლების გასხვისება, გაქირავება, გადაცემა და დატვირთვა წინამდებარე ხელშეკრულებით და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 3. აღმართული ნაგებობისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე

1. ნაგებობა, რომელიც აღიმართება აღნაგობის უფლების საფუძველზე მიიჩნევა აღნაგობის უფლების არსებით ნაწილად, რის შემდეგადაც აღმართულ (აშენებულ) ნაგებობაზე საკუთრების უფლება ექნება მეაღნაგეს.
2. მიწის ნაკვეთი რჩება მესაკუთრის საკუთრებაში.

მუხლი 4. აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთი

1. აღნაგობის უფლებით დატვირთულია მიწის ნაკვეთი, რომლის ძახასიათებლებია:
 - სარეგისტრაციო ზონა: ქობულეთი
 - მისამართი : ქობულეთი, თავისუფლების ქ. N23
 - მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 20.42.07.108
 - საერთო ფართობი : 500 კვ. მ.

მუხლი 5. უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთის ბაღაცემის უზსახეზ

1. მესაკუთრემ დაადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა, იგი არის მისი საკუთრება, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაცია №882013219753 – 16/05/2013 მომზადების თარიღი 22/05/2013 მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №20.42.07.108)

2. მესაკუთრის განცხადებით:

ა) არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც შეიძლება ჰქონდეს რაიმე სამართლებრივად დასაბუთებული პრეტენზია მიწის ნაკვეთის მიმართ;

ბ) არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

გ) მიწის ნაკვეთი მარტივი წერილობითი ან ზეპირის გარიგებით მესამე პირისათვის არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის, ან სხვა მსგავსი უფლებით) უფლებით.

მუხლი 6. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივად უნაკლოვანის შესახებ

1. მესაკუთრემ დაადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა: მან შეაღწა კეთილსინდისერად სრულად გააცნო მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.

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

3. შეაღწამ დაადასტურა, რომ მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია. მან მოიწონა ეს მდგომარეობა.

4. შეაღწამ განაცხადა, რომ მიწის ნაკვეთი გამოსადეგია იმ მიზნისთვის, რა მიზნითაც აღნაგობით დაიტვირთა მიწის ნაკვეთი.

5. მხარეებმა განაცხადეს, რომ მიწის ნაკვეთს აქვს დათქმული თვისებები.

მუხლი 7. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი ნაპლის აღმოჩენის შემთხვევის შესახებ

1. იმ შემთხვევაში თუ მესამე პირმა შეაღწა პრეტენზია მიწის ნაკვეთის გამო იმ უფლების საფუძველზე, რომელიც წარმოიშვა მიწის ნაკვეთის მიმართ წინამდებარე გარიგების დადებამდე, შეაღწევა დადებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მესაკუთრეს და ჩართოს იგი თანამოპასუხედ, ამასთანავე მას უფლება აქვს მესამე პირს წაუყენოს ყველა ის შესაგებელი, რაც მესაკუთრეს აქვს მესამე პირის მიმართ.

2. მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთის მიმართ უფლების დასაბუთების შემთხვევაში, მესაკუთრე დადებულია შეაღწას აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი.

მუხლი 8. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევის შემთხვევა

1. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთს აღმოაჩნდება ისეთი ნივთობრივი ნაკლი, რომელიც მესაკუთრემ დაუმალა მეაღნაგეს მესაკუთრე ვაღდებული იქნება თავისი ხარჯით გამოასწოროს დაფარული ნაკლი.
2. მესაკუთრე უფლებამოსილია უარი თქვას ნაკლის გამოსწორებაზე, თუ ნაკლის გამოსწორება მოითხოვს აღნაგობის ფასთან შეუსაბამოდ დიდ ხარჯებს. ამ შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულება მოიშლება და მესაკუთრე ვაღდებული იქნება მეაღნაგეს აუნაზღაუროს ზიანი.
3. თუ მეაღნაგე არ მოითხოვს ნაკლის გამო წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლას და არც ნაკლის გამოსწორებას იგი უფლებამოსილია თავად გამოსწოროს ნაკლი, ხოლო ნაკლის გამოსასწორებლად დახარჯული თანხა გამოქვითოს აღნაგობის ფასიდან და/ან მესაკუთრის წინაშე შესასრულებელი სხვა ვაღდებულების ღირებულებიდან.
4. მეაღნაგე კარგავს ნივთობრივი ნაკლის გამო თავის უფლებას იმ შემთხვევაში, როცა 30 კალენდარული დღის განმავლობაში ნაკლის აღმოჩენიდან ან იმ დროიდან როცა უნდა აღმოეჩინა ნაკლი მესაკუთრეს არ აცნობებს ნაკლის შესახებ.
5. მესაკუთრეს არ აქვს უფლება მიუთითოს ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილ ნორმაზე იმ შემთხვევაში, როცა მან ნაკლის არსებობის ფაქტი დაუმალა მეაღნაგეს.

მუხლი 9. მიწის ნაკვეთის ბაღაცემა

1. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მესაკუთრის მიერ მიწის ნაკვეთის მეაღნაგისათვის გადაცემა განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე, რაზეც შედგება მიღება-ჩაბარების აქტი.

მუხლი 10. ნაგებობის აღმართვის (აშენების) ვადა

1. ნაგებობის აღმართვა უნდა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადაში.

მუხლი 11. ნაგებობის მოშლა-პატრონობის მაღაფრულება

1. მეაღნაგე ვაღდებულია ჯეროვნად მოუაროს აღმართულ ნაგებობას და დაიცვას მოქმედი უსაფრთხოების ნორმები

მუხლი 12. აღნაგობის უფლების სასყიდლიანობა

1. აღნაგობის უფლება სასყიდლიანი.
2. მეაღნაგის მიერ მესაკუთრისათვის ყოველთვიურად გადასახდელი აღნაგობის საზღაურის ოდენობა შეადგენს 500 ლარს (დღგ-ს ჩათვლით)
3. მეაღნაგის მიერ აღნაგობის საზღაურის გადახდა მესაკუთრისათვის წარმოებს ყოველთვიურად არაუგვინეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვამდე,

მუხლი 13. აღნაგობის უფლების ვადა

1. აღნაგობის უფლება დადგინდა 48 (ორმოცდარვა) წლით. ამ ვადის ათვლა იწყება აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.
2. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვადა შეიძლება გაგრძელდეს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ შემთხვევაში და წესით.

მუხლი 14. მეაღნაგის უფლების განხორციელება

1. მეაღნაგეს არა აქვს უფლება თავისი უფლებების განხორციელებისას დაარღვიოს მესაკუთრის უფლებები.

მუხლი 15. აღნაგობის უფლების შეზღუდვის დაუშვებლობა

1. დაუშვებელია აღნაგობის უფლების შეზღუდვა ამ უფლების არსის საწინააღმდეგო პირობით. მესაკუთრეს არ შეუძლია მიუთითოს შეთანხმებაზე, რომლითაც მეაღნაგემ იკისრა ვალდებულება, განსაზღვრული პირობების არსებობისას უარი თქვას აღნაგობის უფლებაზე და მესაკუთრეს დართოს საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლების ვადამდელი ამოშლის ნება.

მუხლი 16. აღნაგობის უფლების განაპირობებამეაღნაგეს უფლება აქვს გაასხვისოს აღნაგობის უფლება ან ეს უფლება დატვირთოს იპოთეკით.

1. გასხვისება დაიშვება მხოლოდ იმ პირობით, თუ უფლების შემძენი შეასრულებს ყველა იმ პირობას, რომელიც დადგენილია წინამდებარე

ხელშეკრულებით, ან წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე დადებული სხვა შეთანხმებებით.

მუხლი 17. თანხმობა

1. აღნაგობის უფლების სრული ან ნაწილობრივი გასხვისებისათვის მოითხოვება მესაკუთრის თანხმობა.
2. თუ შესაძლებელია ვარაუდი, რომ აღნაგობის უფლების გასხვისების შემთხვევაში არსებითად არ შეიცვლება ან საყრდსზე არ დაემუქრება აღნაგობის უფლების დადგენისას დასახულ მიზანს და აღნაგობის უფლების შემძენი უზრუნველყოფს აღნაგობის უფლების შინაარსიდან გამომდინარე ვალდებულებების ჯეროვან შესრულებას, მესაკუთრე ვალდებულია გასცეს შესაბამისი თანხმობა აღნაგობის უფლების გასხვისებაზე.

მუხლი 18. გადასახადები

1. მეაღნაგე ვალდებულია გადაიხადოს ყველა გადასახადი, რომელიც არსებობს აღნაგობის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთის მიმართ.

მუხლი 19. აღნაგობის უფლების წარმოშობა და შეწყვეტა

1. აღნაგობის უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში (ჩაწერით) და წყდება საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლების შესახებ არსებული ჩანაწერის ამოშლით.
2. საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლება შეიტანება მხოლოდ პირველ რიგით ადგილზე, რომლის შეცვლა შემდგომში არ დაიშვება.

მუხლი 20. აღნაგობის უფლების შეწყვეტა შეთანხმებით

1. აღნაგობის უფლება შეიძლება შეწყდეს ვადად მეაღნაგისა და მესაკუთრის შეთანხმებით ან ამ ხელშეკრულებით დადგენილ სხვა შემთხვევაში.
2. იმ შემთხვევაში თუ აღნაგობის უფლება ამ უფლების გასხვისების შედეგად ან სხვა საშუალებით შეიძინა მესაკუთრემ, აღნაგობის უფლება აღირიცხება მესაკუთრის სახელზე (აღნაგობის უფლების გადასხვალ მესაკუთრეზე).

საინფორმაციო
ს. მ. მ. მ.
...
...
...

მუხლი 21. აღნაგობის უფლების შეწყვეტა მესაკუთრის მიერ მისი შეთანხმების შემთხვევაში

1. თუ აღნაგობის უფლებისა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება ერთიდა იგივე პირი, აღნაგობის უფლება შეწყდება და აღნაგობის უფლება ამოიშლება საჯარო რეესტრიდან ამ პირის განცხადების საფუძველზე. ამასთან აღნაგობის უფლება შეწყდება მხოლოდ და მხოლოდ იმ ყველა ვალდებულების მოხსნის შემდეგ, რომლითაც დატვირთულია აღნაგობის უფლება მესამე პირთა სასარგებლოდ.

მუხლი 22. აღნაგობის უფლების შენარჩუნება შენობა-ნაგებობის განადგურების შემთხვევაში

1. აღნაგობის უფლება არ წყდება მიწის ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობის განადგურების შემთხვევაში

მუხლი 23. შენობა-ნაგებობის პედი აღნაგობის უფლების მოქმედების ვადის ამოწურვისას

1. მხარეები თანხმდებიან, რომ აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემდგომ მესაკუთრემ შეადნაგეს უნდა გადასცეს კომპენსაცია რომლის ოდენობა განისაზღვრება აღმართული ნაგებობის საბაზრო ღირებულების შესაბამისად.
2. აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრიდან ამოშლის შემდეგ ნაგებობა ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი ნაწილი და გადადის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრებაში.

მუხლი 24. უფლებამონაცვლეობა

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

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პასუხისმგებლობა გამოირიცხება, თუ ვალდებულებათა შეუსრულებლობა გამოწვეული იქნება მხარეთა ნებისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების – ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო და ეს გარემოებები პირდაპირ გავლენას ახდენს ვალდებულებების შესრულებაზე.

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ცვლის მხარეთა შორის არსებულ ყველა იმ ზეპირ და წერილობით შეთანხმებას, ხელშეკრულებას და სხვა სახის აქტს, რომელიც არსებობდა წინამდებარე ხელშეკრულების მიღებამდე.

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალმოხილვას იძენს მასზე მხარეთა მიერ ხელმოწერის მომენტიდან და ექვემდებარება ჯსარო რეესტრში სავადდებულო რეესტრაციას.

3. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა სამ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი გადაეცემა მესაკუთრეს, ხოლო დანარჩენი ორი მუდნაგებს.

2019-2020



Գրեցին յանկարգը
և յանկարգն

