უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება

საქართველო, ქ. თბილისი **28 მაისი, 2021 წელი**

ერთი მხრივ, სსიპ - „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო" (შემდგომში - „მესაკუთრე"), წარმოდგენილი სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურის შტატგარეშე მომუშავის თათია რუსიას (პ/ნ 57001044748) სახით, მოქმედი სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მიერ 2021 წლის 01 თებერვალს გაცემული №4/3687 მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე და ფარგლებში,

და მეორე მხრივ, სს „გაერთიანებული ენერგეტიკული სისტემა საქრუსენერგო" (ს/ნ 211324468) (შემდგომში - „უზუფრუქტუარი"), წარმოდგენილი კობა სულაქველიძის (პ/ნ 37001002182) სახით, მოქმედი გენერალური დირექტორის ბაჩანა სულაძის (პ/ნ 01007007571) მიერ 2021 წლის 17 მაისს გაცემული №16/274 მინდობილობის საფუძველზე და ფარგლებში, ერთობლივად წოდებული, როგორც „მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც „მხარე",

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, „სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს და „სს „გაერთიანებული ენერგეტიკული სისტემა საქრუსენერგოსათვის" სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების უსასყიდლო უზუფრუქტის უფლებით გადაცემაზე თანხმობის გაცემის შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 04 მაისის №697 განკარგულების საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში - „ხელშეკრულება"):

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 „მესაკუთრე" გადასცემს, ხოლო „უზუფრუქტუარი" უსასყიდლო უზუფრუქტის უფლებით იღებს „მესაკუთრის" საკუთრებაში არსებულ, „ხელშეკრულების" დანართით განსაზღვრულ უძრავ ქონებას (შემდგომში - „ქონება");

1.2 ხელშეკრულების" მოქმედების ვადად განისაზღვროს „ხელშეკრულების" გაფორმებიდან 49 (ორმოცდაცხრა) წელი.

მუხლი 2. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

2.1 „უზუფრუქტუარი" ვალდებულია:

2.1.1 უზრუნველყოს „ქონების" ელექტროგადამცემი ხაზის ანძების განთავსების მიზნით გამოყენება.

2.1.2 „ხელშეკრულების" 2.1.1. მუხლით დადგენილი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით, არაუგვიანეს 2021 წლის 31 დეკემბრისა და შემდგომ ყოველ 3 (სამი) წელიწადში ერთხელ, ხოლო, თუ „ხელშეკრულების" მოქმედების ვადის ამოწურვამდე დარჩენილია 3 (სამი) წელზე ნაკლები, „ხელშეკრულების" მოქმედების ვადის ამოწურვიდან არაუგვიანეს 45 (ორმოცდახუთი) კალენდარული დღისა, „მესაკუთრეს" წარუდგინოს „ხელშეკრულების" 3.4 მუხლით გათვალისწინებული აუდიტორული დასკვნა.

2.1.3 „ქონებით" სარგებლობისას დაიცვას „ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული პირობები და

„მესაკუთრის“ მოთხოვნისთანავე, მაგრამ არაუგვიანეს ასეთი მოთხოვნის მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა, „მესაკუთრეს“ წარუდგინოს ინფორმაცია „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მდგომარეობის შესახებ;

2.1.4 დაფაროს „ხელშეკრულების" სსიპ - „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ (შემდგომში - „საჯარო რეესტრი“) რეგისტრაციის ხარჯი, აგრეთვე „ხელშეკრულების" გაფორმებასთან დაკავშირებული სხვა ხარჯები (სანოტარო მოქმედებათა შესრულების საზღაური, თარჯიმნის მომსახურების ანაზღაურება და ა.შ.) ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

2.1.5 თავისი უფლებების განხორციელებისას არ დაარღვიოს „მესაკუთრის" უფლებები.

2.2 „უზუფრუქტუარს" უფლება აქვს:

2.2.1 „მესაკუთრის" წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე, „ქონება" ან მისი ნაწილი გასცეს იჯარის ან ქირავნობის უფლებით.

2.2.2 მოითხოვოს უზუფრუქტის უფლებით გადაცემული ,,ქონების" დაბრუნება ნებისმიერი უკანონო მფლობელისაგან, აგრეთვე „ქონებით" სარგებლობის ყოველგვარი დაბრკოლების აღმოფხვრა და ,,ქონებისადმი" მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, რაც უნდა მოხმარდეს დაზიანებული ,,ქონების" აღდგენას;

2.3 „მესაკუთრეს" უფლება აქვს:

2.3.1. ნებისმიერ დროს, მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესების დაცვით, შეუფერხებლად დაათვალიეროს „ქონება";

2.3.2. „ხელშეკრულების" ვადის გასვლის, ცალმხრივად მოშლის ან სხვა მიზეზით „ხელშეკრულების" შეწყვეტის შემთხვევაში, „უზუფრუქტუარის" თანხმობის გარეშე, ცალმხრივად გააუქმოს „საჯარო რეესტრში" წინამდებარე ხელშეკრულების რეგისტრაცია;

მუხლი 3. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები

3.1. იმ შემთხვევაში, თუ მესამე პირმა ,,უზუფრუქტუარს" წაუყენა პრეტენზია ,,ქონების" გამო იმ უფლების საფუძველზე, რომელიც წარმოიშვა ,,ქონების" მიმართ ,,ხელშეკრულების" დადებამდე, ,,უზუფრუქტუარი" ვალდებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს ,,მესაკუთრეს". ამასთან, მას უფლება აქვს მესამე პირს წაუყენოს ყველა ის შესაგებელი, რაც „მესაკუთრეს" აქვს მის მიმართ.

3.2. „უზუფრუქტუარი" კარგავს ნივთობრივი ნაკლის გამო ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის ან/და ნივთობრივი ნაკლის გამოსწორების მოთხოვნის უფლებას იმ შემთხვევაში, თუკი ,,ხელშეკრულების" გაფორმებიდან არაუგვიანეს 15 (თხუთმეტი) დღეში, ,,მესაკუთრეს" არ აცნობებს ამის შესახებ.

3.3. „მხარეები" თანხმდებიან, რომ „მესაკუთრის" საკუთრებას წარმოადგენს „უზუფრუქტუარის" მიერ „ქონებაზე" განხორციელებული განუყოფელი გაუმჯობესებანი და „უზუფრუქტუარი" არ მოსთხოვს „მესაკუთრეს" აღნიშნულ გაუმჯობესებათა სათანადო კომპენსაციას.

3.4. „ხელშეკრულების“ 2.1.1 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებ(ებ)ის შესრულების დადასტურება განხორციელდება შესაბამისი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე, რომელიც უნდა შეიცავდეს რწმუნებას „ხელშეკრულების“ 2.1.1 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებ(ებ)ის შესრულების თაობაზე და გაცემული უნდა იყოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-7 პუნქტით განსაზღვრული აუდიტორული ფირმის მიერ.

მუხლი 4. მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1. „ხელშეკრულებით" ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, „უზუფრუქტუარი" იღებს გაფრთხილებას წერილობითი სახით, სადაც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა, გადასახდელი პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულების შესახებ და საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები, რომელზეც პირგასამტეხლოს თანხა უნდა იქნას გადახდილი.

4.2. „ხელშეკრულების“ 2.1.1 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის ან/და არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, „უზუფრუქტუარს“ ეკისრება პირგასამტეხლო 200 (ორასი) ლარის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

4.3. „ხელშეკრულების“ 2.1.2 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის ან/და არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, „უზუფრუქტუარს“ ეკისრება პირგასამტეხლო 50 (ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

4.4. „ხელშეკრულების“ 2.1.3. მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების თითოეულ ჯერზე შეუსრულებლობის შემთხვევაში „უზუფრუქტუარს“ ეკისრება ერთჯერადი პირგასამტეხლო 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით.

4.5. დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს „უზუფრუქტუარს" „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

4.6. „მესაკუთრის" მიერ განსაზღვრულ დამატებით ვადაში „უზუფრუქტუარის" მხრიდან „ხელშეკრულების" პირობათა შეუსრულებლობა ან/და დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მიიჩნევა „მესაკუთრის" მიერ „ხელშეკრულების" ცალმხრივად მოშლის საფუძვლად. ამ შემთხვევაში, „უზუფრუქტუარს" არ აუნაზღაურდება მის მიერ გაწეული დანახარჯები.

4.7. თუ „უზუფრუქტუარი" „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ, ასევე, „ხელშეკრულების" ვადამდე მოშლის შემთხვევაში, არ დააბრუნებს „ქონებას", "მესაკუთრეს" შეუძლია მოითხოვოს „ქონების" დაბრუნების დაყოვნებით გამოწვეული ან/და „ქონებისათვის“ მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 5. ხელშეკრულების შეწყვეტა

5.1. „ხელშეკრულება" წყდება:

5.1.1. „ხელშეკრულების" მოქმედების ვადის გასვლით;

5.1.2. ,,უზუფრუქტუარის" ლიკვიდაციის შემთხვევაში;

5.1.3. ,,მესაკუთრის" მიერ ,,ხელშეკრულების" 4.6. მუხლით განსაზღვრული ხელშეკრულების მოშლის უფლების განხორციელების შემთხვევაში;

5.1.4. მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით;

5.1.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

5.2. „ხელშეკრულების" ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, „ხელშეკრულების" შეწყვეტის თაობაზე „მესაკუთრის" „შეტყობინებით" განსაზღვრულ ვადაში, ასევე „ხელშეკრულების" მოქმედების ვადის გასვლისთანავე „უზუფრუქტუარმა" უნდა გამოათავისუფლოს „ქონება". ამასთან, „ქონებაზე" გაწეული ხარჯები არ ანაზღაურდება.

მუხლი 6. ფორს-მაჟორი

6.1. „მხარეები" თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან „ხელშეკრულებით" განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების გამო, თუ ამგვარი შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულება გამოწვეული იყო ფორს-მაჟორული გარემოებით. „ხელშეკრულების" მიზნებისთვის ფორს-მაჟორულ გარემოებად ჩაითვლება გარემოება ან მოვლენა, რომელიც სცდება „მესაკუთრის" ან „უზუფრუქტუარის" კონტროლის ფარგლებს და შესაბამის „მხარეს" არ შეეძლო მისი წინასწარ განჭვრეტა ან/და თავიდან აცილება და რომლის დადგომაც „ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის. „ხელშეკრულების" მიზნებისათვის ფორს-მაჟორული გარემოება მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური უბედურებებით, გაფიცვებით, საბოტაჟით და სხვა სახის წარმოების შეფერხებით, სამოქალაქო არეულობით, ომით (გამოცხადებული თუ გამოუცხადებელი), ან სხვა სამხედრო, ტერორისტული ან პარტიზანული მოქმედებებით, ბლოკადით, აჯანყებით, მიწისძვრებით, ზვავებით ან სხვა მოვლენით.

6.2. „მხარე", რომელიც ვერ ასრულებს მის ვალდებულებებს ფორს-მაჟორული გარემოებისან მოვლენის გამო, ვალდებულია, აცნობოს მეორე „მხარეს" ხსენებული გარემოების ან მოვლენის როგორც დადგომის, ასევე შეწყვეტის შესახებ არაუგვიანეს 10 (ათი) დღისა მისი დადგომიდან ან შეწყვეტიდან. წინააღმდეგ შემთხვევაში, „მხარე" კარგავს უფლებას, მიუთითოს აღნიშნულ მოვლენებზე და გარემოებებზე, როგორც ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების გამო პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველზე. აღნიშნულ შეტყობინებაში მითითებული უნდა იყოს ფორს-მაჟორული მოვლენის ან გარემოების აღწერა და მათი ზეგავლენა ამ „მხარის" მიერ „ხელშეკრულებით" განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულებაზე, ისევე, როგორც ასეთი ვალდებულებების შესრულების დაგვიანების მოსალოდნელი ვადა.

6.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების გასვლის შემდეგ უზუფრუქტის ურთიერთობა გრძელდება ,,ხელშეკრულებით" დადგენილი პირობების შესაბამისად, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ეს შეუძლებელია ,,ქონების" განადგურების გამო;

6.4. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გრძელდება ზედიზედ სამ თვეზე მეტ ხანს, თითოეულ მხარეს აქვს უფლება მოშალოს ,,ხელშეკრულება" მეორე მხარისათვის სათანადო შეტყობინების გაგზავნის შემდეგ;

6.5. ფორს-მაჟორული მდგომარეობის შემთხვევაში, გარდა ზემოაღნიშნულისა მოქმედებს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დებულებები;

მუხლი 7. შეტყობინებები

7.1. ნებისმიერი შეტყობინება და მიმოწერა „მხარეებს" შორის უნდა განხორციელდეს წერილობით, ქართულ ენაზე და გადაცემულ უნდა იქნას პირადად ან კურიერის მეშვეობით, ქვემოთ მითითებულ მისამართებზე ან სხვა მისამართზე წინასწარი შეტყობინებით.

7.2. „ხელშეკრულების" მიზნებისათვის, მხარეთა რეკვიზიტებია:

7.2.1. **„მესაკუთრის" შემთხვევაში:**
სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
მისამართი: ი.ჭავჭავაძის გამზირი №49ა, ქ. თბილისი, საქართველო
ტელ: +995 32 298 11 11 / +995 32 299 11 11

7.2.2. **„უზუფრუქტუარის" შემთხვევაში:**
სს „გაერთიანებული ენერგეტიკული სისტემა საქრუსენერგო"
მისამართი: ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, მარკ ბრონშტეინის ქ. № 1
ტელ: 555101005

7.3. „უზუფრუქტუარი" ვალდებულია შეატყობინოს „მესაკუთრეს" მის საიდენტიფიკაციო მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების, მათ შორის, მისამართის ცვლილების შესახებ, ამგვარი ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღისა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, „მესაკუთრის" მიერ „უზუფრუქტუარის" ძველ მისამართზე გაგზავნილი ნებისმიერი კორესპონდენცია, მათ შორის, წერილობითი გაფრთხილება ჩაითვლება ჩაბარებულად.

7.4. „ხელშეკრულების" 7.3 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა თუ ზედიზედ ორჯერ ვერ მოხდება „მესაკუთრის" მიერ „ხელშეკრულებაში" მითითებულ „უზუფრუქტუარის" მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინების ჩაბარება, კორესპონდენცია ჩაითვლება „უზუფრუქტუარისათვის" ჩაბარებულად მისი „მესაკუთრისათვის" ხელმეორედ დაბრუნების დღიდან.

მუხლი 8. დავის გადაწყვეტა

8.1. „ხელშეკრულება" რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.2. „მხარეთა" შორის დავის არსებობის შემთხვევაში, სადავო საკითხი წყდება „მხარეთა" შორის შეთანხმებით. ასეთი შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავას წყვეტს საქართველოს საერთო სასამართლოები საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 9. ხელშეკრულების სხვა დებულებანი.

9.1. „ხელშეკრულებაში" ნებისმიერი ცვლილების ან/და დამატების შეტანა დასაშვებია მხარეთა წერილობითი თანხმობით, „ხელშეკრულებაში" ცვლილების შეტანის გზით, რომლისთვისაც დაცული უნდა იყოს იგივე ფორმა, რაც გათვალისწინებულია „ხელშეკრულებისთვის".

9.2. „ხელშეკრულების" ყველა ცვლილება/დამატება და/ან დანართი წარმოადგენს „ხელშეკრულების" განუყოფელ ნაწილს.

9.3. სათაურები „ხელშეკრულებაში" მოცემულია მითითების გაადვილების მიზნით და არ იქონიებს ზემოქმედებას რაიმე სახით მოცემული პირობების ინტერპრეტაციაზე.

9.4. „ხელშეკრულება" გაფორმებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად, რომლებიც გადაეცემა "მხარეებს" და "საჯარო რეესტრს".

9.5. „ხელშეკრულება" გაფორმებულად ითვლება "მხარეთა" მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან.

ხელმოწერები:

„მესაკუთრე"	„უზუფრუქტუარი"
სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"	სს „გაერთიანებული ენერგეტიკული სისტემა საქრუსენერგო"
წარმომადგენელი: თათია რუსია	წარმომადგენელი: კობა სულაქველიძე

დანართი:

N	უძრავი ნივთის მისამართი	მიწის ნაკვეთის ფართობი	მიწის ნაკვეთის დანიშნულება	საკადასტრო კოდი
1	გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ბირლიკი	91.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	81.14.06.664
2	გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ბირლიკი	95.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	81.14.06.685
3	გარდაბნის მუნიციპალიტეტი. სოფელი. კალინინო	118.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	81.14.10.214
4	ქალაქი გარდაბანი	105.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	81.15.30.109
5	ქალაქი გარდაბანი	95.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	81.15.30.108
6	ქალაქი გარდაბანი	95.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	81.15.30.107
7	მარნეულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ილმაზლო	105.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.18.141
8	მარნეულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ილმაზლო	3.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.18.142
9	მარნეულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი კაპანახჩი	138.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.17.086
10	მარნეულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი კაპანახჩი	138.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.17.087
11	მარნეულის მუნიციპალიტეტი, სოფ. ილმაზლო	99.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.17.074
12	მარნეულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი კაპანახჩი	95.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.19.084
13	მარნეულის მუნიციპალიტეტი,	87.00 კვ.მ.	არასასოფლო	83.06.20.167

	სოფელი მეორე ქესალო		სამეურნეო	
14	მარნეულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქუთლიარი	153.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.07.11.592
15	მარნეულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ლეჟბადინი	95.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.07.11.589
16	მარნეულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ლეჟბადინი	95.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.07.11.591
17	მარნეული. სოფელი მეორე ქესალო	97.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.20.181

უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება

საქართველო, ქ. თბილისი, 01 თებერვალი, 2021 წელი

ერთი მხრივ, სსიპ - „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო" (შემდგომში - „მესაკუთრე"), წარმოდგენილი სააგენტოს იურიდიული დეპარტამენტის სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურის შტატგარეშე მომუშავის თათია რუსიას (პ/ნ 57001044748) სახით, მოქმედი სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის მიერ 2021 წლის 01 თებერვალს გაცემული №4/3687 მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე და ფარგლებში,

და მეორე მხრივ, სს „გაერთიანებული ენერგეტიკული სისტემა საქრუსენერგო" (ს/ნ 211324468) (შემდგომში - „უზუფრუქტუარი"), წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის ბაჩანა სულაძის (პ/ნ 01007007571) სახით, ერთობლივად წოდებული, როგორც „მხარეები" და ცალ-ცალკე, როგორც „მხარე",

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, „სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონისა და „სს „გაერთიანებული ენერგეტიკული სისტემა საქრუსენერგოსათვის" სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების უსასყიდლო უზუფრუქტის უფლებით გადაცემაზე თანხმობის გაცემის შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 31 დეკემბრის №2650 განკარგულების საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში - „ხელშეკრულება"):

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 „მესაკუთრე" გადასცემს, ხოლო „უზუფრუქტუარი" უსასყიდლო უზუფრუქტის უფლებით იღებს „მესაკუთრის" საკუთრებაში არსებულ, „ხელშეკრულების" დანართით განსაზღვრულ უძრავ ნივთებს (შემდგომში - „ქონება");

1.2 ხელშეკრულების" მოქმედების ვადად განისაზღვროს „ხელშეკრულების" გაფორმებიდან 49 (ორმოცდაცხრა) წელი.

მუხლი 2. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

2.1 „უზუფრუქტუარი" ვალდებულია:

2.1.1 უზრუნველყოს „ქონების" ელექტროგადამცემი ხაზის ანძების განთავსების მიზნით გამოყენება.

2.1.2 „ხელშეკრულების" 2.1.1. მუხლით დადგენილი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით, არაუგვიანეს 2021 წლის 31 დეკემბრისა და შემდგომ ყოველ 3 (სამი) წელიწადში ერთხელ, ხოლო, თუ „ხელშეკრულების" მოქმედების ვადის ამოწურვამდე დარჩენილია 3 (სამი) წელზე ნაკლები, „ხელშეკრულების" მოქმედების ვადის ამოწურვიდან არაუგვიანეს 45 (ორმოცდახუთი) კალენდარული დღისა, „მესაკუთრეს" წარუდგინოს „ხელშეკრულების" 3.4 მუხლით გათვალისწინებული აუდიტორული დასკვნა.

2.1.3 „ქონებით" სარგებლობისას დაიცვას „ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული პირობები და „მესაკუთრის" მოთხოვნისთანავე, მაგრამ არაუგვიანეს ასეთი მოთხოვნის მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა, „მესაკუთრეს" წარუდგინოს ინფორმაცია „ხელშეკრულებით" ნაკისრი

ვალდებულებების შესრულების მდგომარეობის შესახებ;

2.1.4 დაფაროს „ხელშეკრულების" სსიპ - „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში" (შემდგომში - „საჯარო რეესტრი") რეგისტრაციის ხარჯი, აგრეთვე „ხელშეკრულების" გაფორმებასთან დაკავშირებული სხვა ხარჯები (სანოტარო მოქმედებათა შესრულების საზღაური, თარჯიმნის მომსახურების ანაზღაურება და ა.შ.) ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

2.1.5 თავისი უფლებების განხორციელებისას არ დაარღვიოს „მესაკუთრის" უფლებები.

2.2 „უზუფრუქტუარს" უფლება აქვს:

2.2.1 „მესაკუთრის" წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე, „ქონება" ან მისი ნაწილი გასცეს იჯარის ან ქირავნობის უფლებით.

2.2.2 მოითხოვოს უზუფრუქტის უფლებით გადაცემული ,,ქონების" დაბრუნება ნებისმიერი უკანონო მფლობელისაგან, აგრეთვე „ქონებით" სარგებლობის ყოველგვარი დაბრკოლების აღმოფხვრა და ,,ქონებისადმი" მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, რაც უნდა მოხმარდეს დაზიანებული ,,ქონების" აღდგენას;

2.3 „მესაკუთრეს" უფლება აქვს:

2.3.1. ნებისმიერ დროს, მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესების დაცვით, შეუფერხებლად დაათვალიეროს „ქონება";

2.3.2. „ხელშეკრულების" ვადის გასვლის, ცალმხრივად მოშლის ან სხვა მიზეზით „ხელშეკრულების" შეწყვეტის შემთხვევაში, „უზუფრუქტუარის" თანხმობის გარეშე, ცალმხრივად გააუქმოს „საჯარო რეესტრში" წინამდებარე ხელშეკრულების რეგისტრაცია;

მუხლი 3. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები

3.1. იმ შემთხვევაში, თუ მესამე პირმა ,,უზუფრუქტუარს" წაუყენა პრეტენზია ,,ქონების" გამო იმ უფლების საფუძველზე, რომელიც წარმოიშვა ,,ქონების" მიმართ ,,ხელშეკრულების" დადებამდე, ,,უზუფრუქტუარი" ვალდებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს ,,მესაკუთრეს". ამასთან, მას უფლება აქვს მესამე პირს წაუყენოს ყველა ის შესაგებელი, რაც „მესაკუთრეს" აქვს მის მიმართ.

3.2. „უზუფრუქტუარი" კარგავს ნივთობრივი ნაკლის გამო ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის ან/და ნივთობრივი ნაკლის გამოსწორების მოთხოვნის უფლებას იმ შემთხვევაში, თუკი ,,ხელშეკრულების" გაფორმებიდან არაუგვიანეს 15 (თხუთმეტი) დღეში, ,,მესაკუთრეს" არ აცნობებს ამის შესახებ.

3.3. „მხარეები" თანხმდებიან, რომ „მესაკუთრის" საკუთრებას წარმოადგენს „უზუფრუქტუარის" მიერ „ქონებაზე" განხორციელებული განუყოფელი გაუმჯობესებანი და „უზუფრუქტუარი" არ მოსთხოვს „მესაკუთრეს" აღნიშნულ გაუმჯობესებათა სათანადო კომპენსაციას.

3.4. „ხელშეკრულების" 2.1.1 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებ(ებ)ის შესრულების დადასტურება განხორციელდება შესაბამისი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე, რომელიც უნდა შეიცავდეს რწმუნებას „ხელშეკრულების" 2.1.1 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებ(ებ)ის

შესრულების თაობაზე და გაცემული უნდა იყოს „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-7 პუნქტით განსაზღვრული აუდიტორული ფირმის მიერ.

მუხლი 4. მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1. ,,ხელშეკრულებით" ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, „უზუფრუქტუარი" იღებს გაფრთხილებას წერილობითი სახით, სადაც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა, გადასახდელი პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულების შესახებ და საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები, რომელზეც პირგასამტეხლოს თანხა უნდა იქნას გადახდილი.

4.2. „ხელშეკრულების“ 2.1.1 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის ან/და არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, „უზუფრუქტუარს“ ეკისრება პირგასამტეხლო 200 (ორასი) ლარის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

4.3. „ხელშეკრულების“ 2.1.2 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის ან/და არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, „უზუფრუქტუარს“ ეკისრება პირგასამტეხლო 50 (ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

4.4. „ხელშეკრულების“ 2.1.3. მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების თითოეულ ჯერზე შეუსრულებლობის შემთხვევაში „უზუფრუქტუარს“ ეკისრება ერთჯერადი პირგასამტეხლო 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით.

4.5. დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს „უზუფრუქტუარს" „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

4.6. „მესაკუთრის" მიერ განსაზღვრულ დამატებით ვადაში „უზუფრუქტუარის" მხრიდან „ხელშეკრულების" პირობათა შეუსრულებლობა ან/და დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მიიჩნევა „მესაკუთრის" მიერ „ხელშეკრულების" ცალმხრივად მოშლის საფუძვლად. ამ შემთხვევაში, „უზუფრუქტუარს" არ აუნაზღაურდება მის მიერ გაწეული დანახარჯები.

4.7. თუ „უზუფრუქტუარი" „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ, ასევე, ,,ხელშეკრულების" ვადამდე მოშლის შემთხვევაში, არ დააბრუნებს „ქონებას", "მესაკუთრეს" შეუძლია მოითხოვოს ,,ქონების" დაბრუნების დაყოვნებით გამოწვეული ან/და „ქონებისათვის“ მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 5. ხელშეკრულების შეწყვეტა

5.1. ,,ხელშეკრულება" წყდება:

5.1.1. ,,ხელშეკრულების" მოქმედების ვადის გასვლით;

5.1.2. ,,უზუფრუქტუარის“ ლიკვიდაციის შემთხვევაში;

5.1.3. ,,მესაკუთრის" მიერ ,,ხელშეკრულების" 4.6. მუხლით განსაზღვრული ხელშეკრულების მოშლის უფლების განხორციელების შემთხვევაში;

5.1.4. მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით;

5.1.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

5.2. „ხელშეკრულების“ ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, „ხელშეკრულების“ შეწყვეტის თაობაზე „მესაკუთრის“ „შეტყობინებით“ განსაზღვრულ ვადაში, ასევე „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადის გასვლისთანავე „უზუფრუქტუარმა“ უნდა გამოათავისუფლოს „ქონება“. ამასთან, „ქონებაზე“ გაწეული ხარჯები არ ანაზღაურდება.

მუხლი 6. ფორს-მაჟორი

6.1. „მხარეები“ თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების გამო, თუ ამგვარი შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულება გამოწვეული იყო ფორს-მაჟორული გარემოებით. „ხელშეკრულების“ მიზნებისთვის ფორს-მაჟორულ გარემოებად ჩაითვლება გარემოება ან მოვლენა, რომელიც სცდება „მესაკუთრის“ ან „უზუფრუქტუარის” კონტროლის ფარგლებს და შესაბამის „მხარეს“ არ შეეძლო მისი წინასწარ განჭვრეტა ან/და თავიდან აცილება და რომლის დადგომაც „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის. „ხელშეკრულების“ მიზნებისათვის ფორს-მაჟორული გარემოება მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური უბედურებებით, გაფიცვებით, საბოტაჟით და სხვა სახის წარმოების შეფერხებით, სამოქალაქო არეულობით, ომით (გამოცხადებული თუ გამოუცხადებელი), ან სხვა სამხედრო, ტერორისტული ან პარტიზანული მოქმედებებით, ბლოკადით, აჯანყებით, მიწისძვრებით, ზვავებით ან სხვა მოვლენით.

6.2. „მხარე“, რომელიც ვერ ასრულებს მის ვალდებულებებს ფორს-მაჟორული გარემოებისან მოვლენის გამო, ვალდებულია, აცნობოს მეორე „მხარეს“ ხსენებული გარემოების ან მოვლენის როგორც დადგომის, ასევე შეწყვეტის შესახებ არაუგვიანეს 10 (ათი) დღისა მისი დადგომიდან ან შეწყვეტიდან. წინააღმდეგ შემთხვევაში, „მხარე“ კარგავს უფლებას, მიუთითოს აღნიშნულ მოვლენებზე და გარემოებებზე, როგორც ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების გამო პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველზე. აღნიშნულ შეტყობინებაში მითითებული უნდა იყოს ფორს-მაჟორული მოვლენის ან გარემოების აღწერა და მათი ზეგავლენა ამ „მხარის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულებაზე, ისევე, როგორც ასეთი ვალდებულებების შესრულების დაგვიანების მოსალოდნელი ვადა.

6.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების გასვლის შემდეგ უზუფრუქტის ურთიერთობა გრძელდება ,,ხელშეკრულებით“ დადგენილი პირობების შესაბამისად, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ეს შეუძლებელია ,,ქონების” განადგურების გამო;

6.4. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გრძელდება ზედიზედ სამ თვეზე მეტ ხანს, თითოეულ მხარეს აქვს უფლება მოშალოს ,,ხელშეკრულება” მეორე მხარისათვის სათანადო შეტყობინების გაგზავნის შემდეგ;

6.5. ფორს-მაჟორული მდგომარეობის შემთხვევაში, გარდა ზემოაღნიშნულისა მოქმედებს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დებულებები;

მუხლი 7. შეტყობინებები

7.1. ნებისმიერი შეტყობინება და მიმოწერა „მხარეებს“ შორის უნდა განხორციელდეს წერილობით, ქართულ ენაზე და გადაცემულ უნდა იქნას პირადად ან კურიერის მეშვეობით, ქვემოთ მითითებულ მისამართებზე ან სხვა მისამართზე წინასწარი შეტყობინებით.

7.2. „ხელშეკრულების“ მიზნებისათვის, მხარეთა რეკვიზიტებია:

7.2.1. **„მესაკუთრის“ შემთხვევაში:**
სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
მისამართი: ი.ჭავჭავაძის გამზირი №49ა, ქ. თბილისი, საქართველო
ტელ: +995 32 298 11 11 / +995 32 299 11 11

7.2.2. **„უზუფრუქტუარის“ შემთხვევაში:**
სს „გაერთიანებული ენერგეტიკული სისტემა საქრუსენერგო“
მისამართი: ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, მარკ ბრონშტეინის ქ. № 1
ტელ: 555101005

7.3. „უზუფრუქტუარი“ ვალდებულია შეატყობინოს „მესაკუთრეს“ მის საიდენტიფიკაციო მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების, მათ შორის, მისამართის ცვლილების შესახებ, ამგვარი ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღისა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, „მესაკუთრის“ მიერ „უზუფრუქტუარის“ ძველ მისამართზე გაგზავნილი ნებისმიერი კორესპონდენცია, მათ შორის, წერილობითი გაფრთხილება ჩაითვლება ჩაბარებულად.

7.4. „ხელშეკრულების“ 7.3 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა თუ ზედიზედ ორჯერ ვერ მოხდება „მესაკუთრის“ მიერ „ხელშეკრულებაში“ მითითებულ „უზუფრუქტუარის“ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინების ჩაბარება, კორესპონდენცია ჩაითვლება „უზუფრუქტუარისათვის“ ჩაბარებულად მისი „მესაკუთრისათვის“ ხელმეორედ დაბრუნების დღიდან.

მუხლი 8. დავის გადაწყვეტა

8.1. „ხელშეკრულება” რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.2. „მხარეთა” შორის დავის არსებობის შემთხვევაში, სადავო საკითხი წყდება „მხარეთა” შორის შეთანხმებით. ასეთი შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავას წყვეტს საქართველოს საერთო სასამართლოები საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 9. ხელშეკრულების სხვა დებულებანი.

9.1. „ხელშეკრულებაში“ ნებისმიერი ცვლილების ან/და დამატების შეტანა დასაშვებია მხარეთა წერილობითი თანხმობით, „ხელშეკრულებაში“ ცვლილების შეტანის გზით, რომლისთვისაც დაცული უნდა იყოს იგივე ფორმა, რაც გათვალისწინებულია „ხელშეკრულებისთვის“.

9.2. „ხელშეკრულების“ ყველა ცვლილება/დამატება და/ან დანართი წარმოადგენს „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს.

9.3. სათაურები „ხელშეკრულებაში“ მოცემულია მითითების გაადვილების მიზნით და არ იქონიებს ზემოქმედებას რაიმე სახით მოცემული პირობების ინტერპრეტაციაზე.

9.4. „ხელშეკრულება” გაფორმებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად, რომლებიც გადაეცემა ”მხარეებს” და ”საჯარო რეესტრს”.

9.5. „ხელშეკრულება” გაფორმებულად ითვლება ”მხარეთა” მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან.

ხელმოწერები:

„მესაკუთრე“	„უზუფრუქტუარი”
სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“	სს „გაერთიანებული ენერგეტიკული სისტემა საქრუსენერგო“
წარმომადგენელი: თათია რუსია თათია რუსია	წარმომადგენელი: ბაჩანა სულაძე ბაჩანა სულაძე
_____	_____

დანართი				
N	უძრავი ნივთის მისამართი	მიწის ნაკვეთის ფართობი	მიწის ნაკვეთის დანიშნულება	საკადასტრო კოდი
1	გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, კალინინო, სოფელი ბირლიკი	90.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	81.14.06.663
2	გარდაბნის მუნიციპალიტეტი. კალინინო, სოფელი ბირლიკი	95.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	81.14.06.666
3	გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, კალინინო, სოფელი ბირლიკი	153.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	81.14.06.662
4	მუნიციპალიტეტი გარდაბანი, სოფელი კალინინო	2.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	81.14.10.213
5	მარნეულის მუნიციპალიტეტი სოფელი ილმაზლო	102.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.18.139
6	მუნიციპალიტეტი მარნეული, სოფელი პირველი ქესალო	92.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.19.074
7	მარნეულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი პირველი ქესალო	184.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.19.073
8	მარნეულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი მეორე ქესალო	85.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.20.157
9	მუნიციპალიტეტი მარნეული, სოფელი მეორე ქესალო	118.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.20.153
10	მუნიციპალიტეტი მარნეული, სოფელი მეორე ქესალო	184.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.20.151
11	მუნიციპალიტეტი გარდაბანი, სოფელი ქუთლიარი	95.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.07.11.568
12	გარდაბნის მუნიციპალიტეტი. სოფელი ქუთლიარი	95.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.07.11.569

13	მარნეულის მუნიციპალიტეტი. სოფელი კაპანახჩი	95.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.20.158
14	მარნეულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი კაპანახჩი	184.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.20.154
15	მარნეულის მუნიციპალიტეტი სოფელი კაპანახჩი	184.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.20.152
16	მარნეულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი კაპანახჩი	184.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.20.156
17	მარნეულის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ლეჟბადინი	95.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.07.11.567
18	მუნიციპალიტეტი მარნეული, სოფელი ლეჟბადინი	184.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.07.11.565
19	მუნიციპალიტეტი მარნეული, სოფელი ლეჟბადინი	184.00 კვ.მ.	არასასოფლო სამეურნეო	83.06.20.155
20	მუნიციპალიტეტი მარნეული, სოფელი კაპანახჩი	153.00 კვ.მ.	სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი)	83.06.20.163
21	მუნიციპალიტეტი მარნეული, სოფელი კაპანახჩი	43.00 კვ.მ.	სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი)	83.06.19.076
22	მუნიციპალიტეტი მარნეული, კაპანახჩი	153.00 კვ.მ.	სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი)	83.06.20.165
23	მუნიციპალიტეტი მარნეული, სოფელი ქუთლიარი	184.00 კვ.მ.	სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი)	83.06.20.160
24	მუნიციპალიტეტი მარნეული, სოფელი კაპანახჩი	183.00 კვ.მ.	სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი)	83.06.17.073