

ზოგადი საიჯარო პირობები

1. იჯარის ფასი და გადახდის პირობები

1.1. სარგებლობის ყოველწლიური საფასური (შემდგომში „საიჯარო ქირა“) შეადგენს ---- (თანხა სიტყვიერად) ლარს.

1.2. „მოიჯარე“ ვალდებულია გადაიხადოს აუქციონის ჩატარების მომსახურების საფასური რომელისც უძრავი ქონებაზე შეადგენს 250 ლარს, ხელშეკრულების გაფორმებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. თუ ლოტში შედის რამდენიმე უძრავი ნივთი, გამარჯვებული 250 ლართან ერთად იხდის 100 ლარს ყოველ დამატებით უძრავ ნივთზე;

1.3. „მოიჯარე“ ასევე ვალდებულია გაიღოს „იჯარის ობიექტის“ შენახვისა და მოვლა-პატრონობის ხარჯები, რისთვისაც იგი ვალდებულია იჯარის მოქმედების მთელ პერიოდზე აბონენტად დარეგისტრირდეს შესაბამისი კომუნალური მომსახურების გამწევ ორგანიზაციებში (ელ. ენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალმომარაგება, დასუფთავება).

1.4. სარგებლობის ქირის გადახდა განხორციელდეს თანაბარწილად, ყოველ 3 (სამი) თვეში ერთხელ, არაუგვიანეს ყოველი სამთვიანი პერიოდის გასვლის უკანასკნელი დღისა. გადახდის ვადა აითვლება ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან.

1.5. მოიჯარეს გადახდილი „ბე“ ეთვლება ბოლო წლის საიჯარო ქირის გადასახადში;

1.6. საიჯარო ურთიერთობის განმავლობაში ეროვნული ვალუტის ინფლაციის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია გაზარდოს საიჯარო ქირა შესაბამისი ოდენობით. ასევე ეკონომიკური პირობების ცვლილებების გათვალისწინებით, ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საიჯარო ქირის გადახდება ურთიერთობის მონაწილეების მიერ შესაძლებელია შეთანხმების საფუძველზე. მეიჯარე ამ პირობებით განსაზღვრული წესით ატყობინებს ქონების მმძღვრს ახალ საიჯარო ქირის ოდენობას. შეტყობინებიდან ერთი თვის ვადაში შეთანხმების მიუღწევლობის და საიჯარო პირობებში ცვლილების გაუფორმებლობის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია, ცალმხრივად შეწყვიტოს საიჯარო ურთიერთობა;

1.7. მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარის პირველი მოთხოვნისთანავე, მაგრამ არაუგვიანეს 1 თვის ვადაში გაათავისუფლოს იჯარით გადაცემული ქონება.

1.8. „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადის გასვლის ან მისი ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, „ხელშეკრულების“ შეწყვეტის თაობაზე „მეიჯარის“ შეტყობინების მიღებიდან 1 (ერთი) თვეში გამოათავისუფლოს „ქონება“. ამასთან, „ქონებაზე“ გაწეული ხარჯები არ ანაზღაურდება;

1.9. თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტამდე უკან აბრუნებს ქონებას, იგი თავისუფლდება საიჯარო ქირის შემდგომი გადახდისაგან იმ შემთხვევაში, თუ მის სანაცვლოდ მეიჯარეს შესთავაზებს ახალ გადახდისუნარიან და მისთვის მისაღებ მოიჯარეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქირის გადახდა ხელშეკრულებით განსაზღვრული პერიოდის დასრულებამდე.

1.10. იჯარით გადაცემულ ქონებაზე გარე რეკლამის განთავსების ნებართვის მფლობელის თანხმობის გარეშე, მოიჯარემ არ უნდა განათავსოს რეკლამა თავის საქმიანობასთან დაკავშირებული რეკლამის გარდა;

1.11. საიჯარო ქირის მომსახურების თანხის გადახდა უნდა განხორციელდეს მოიჯარის პირად გვერდზე ასახულ ინვოისში მითითებულ ბიუჯეტის შემოსულობების სახაზინო ანგარიშზე;

2. მხარეთა ვალდებულებები

2.1. „მოიჯარე“ ვალდებულია:

2.1.1. ხელშეკრულების ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 30 კალენდარული დღის ვადაში იჯარის უფლება დაარეგისტრიროს შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში. გადაცემულ ქონებაზე იჯარის უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან;

2.1.2. იჯარის უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პროცედურებისთვის საჭირო ხარჯების ანაზღაურებას უზრუნველყოფს მოიჯარე;

2.1.3. სარგებლობის ქირის გადახდა მოიჯარეს არ ათავისუფლებს მიწისსარგებლობისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი გადასახადისა და საქართველოს კანონმდებლობით დაწესებული სხვა გადასახადებისაგან;

2.1.4. გადაიხადოს საიჯარო ქირა შესაბამისი ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით;

2.1.5. „მეიჯარეს“ და მისი მითითების შესაბამისად აღმოფხვრას დაზიანება თავისი ხარჯებით;

2.1.6. აცნობოს დაუყოვნებლივ მეიჯარეს, თუ ქონებას აღმოაჩნდება ნაკლი;

2.1.7. საკუთარი ხარჯებით მოახდინოს ცალკე აბონენტად გამრიცხველიანება, რეგისტრაცია (წყალი, ელექტროენერგია, გაზი, დასუფთავება) შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 1 (ერთი) თვის ვადაში, სარგებლობის უფლების მიმღების სახელზე და გადაიხადოს კომუნალური გადასახადები.

2.1.8. „2.1.7“ პუნქტით გათვალისწინებულივალ დებულების შესრულებამდე (ცალკე აბონენტად გამრიცხველიანება), მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს კომუნალური გადასახადები (წყალი, ელექტროენერგია, გაზი, დასუფთავება).

2.1.9. უზრუნველყოს ეკოლოგიური და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვა;

2.1.10. მოთხოვნისთანავე მეიჯარეს წარუდგინოს წერილობითი ინფორმაცია საიჯარო პირობებით და საქართველოს კანონმდებლობით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მიმდინარეობის თაობაზე შესაბამის დამადასტურებელ დოკუმენტაციასთან ერთად;

2.1.11. ხელი შეუწყოს მეიჯარეს, საიჯარო პირობებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მიმდინარეობის თაობაზე დოკუმენტური და ვიზუალური მონიტორინგის განხორციელებაში;

2.1.12. ხელი შეუწყოს მეიჯარეს, კანონმდებლობით და საიჯარო პირობებით განსაზღვრული უფლებამოსილების განხორციელებაში;

2.1.13. ხელშეკრულების მოშლის ან შეწყვეტისას უკან დააბრუნოს იჯარის საგანი და მოიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში, მითითებულ ვადაში, მოიყვანოს იგი პირვანდელ მდგომარეობაში;

2.1.14. „მეიჯარის“ წერილობითი თანხმობის გარეშე არ გასცეს „იჯარის საგანი“ მესამე პირებზე სარგებლობის უფლებით (მათ შორის: გააქირაოს, ქვეიჯარის, თხოვების ფორმით გადასცეს).

2.1.15. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით გათვალისწინებული პირობები.

2.2. „მეიჯარე“ ვალდებულია:

2.2.1. უზრუნველყოს „მოიჯარის“ მიერ საიჯარო საგნით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას შესაბამისი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში;

2.2.2. დაიცვას ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით გათვალისწინებული პირობები.

3. პასუხისმგებლობა

3.1 შესაბამისი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ შესაბამისი ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, ხელშეკრულების პირობების დამრღვევმა მხარემ უნდა აუნაზღაუროს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი.

3.2 ამ პირობებისა და ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოსარგებლეს ამ პირობებით განსაზღვრული ფორმით ეძლევა გაფრთხილება, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და პირგასამტეხლოს ოდენობა.

3.3 „2.1.4“ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მოსარგებლეს პირგასამტეხლო ეკისრება გაფრთხილების გარეშე;

3.4 ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობის (დარღვევის) განმეორებით გამოვლენის შემთხვევა და/ან დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მეიჯარის მიერ მიიჩნევა საიჯარო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძვლად. მოსარგებლეს არ უბრუნდება გადახდილი თანხა და არ აუნაზღაურდება გაწეული ნებისმიერი სხვა ხარჯი. მესაკუთრე/ მთავრობის წარმომადგენელი (რწმუნებული) ან ამ მიზნით თბილისის მიერ დაფუძნებული საჯარო სამართლი სიურიდიული პირი უფლებამოსილია, ასევე, მოითხოვოს ქონებისთვის მიყენებული და სხვა სახის ზიანის და/ან ზარალის ანაზღაურება;

3.5 სარგებლობის ქირის გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განსაზღვრულია გადასახდელი თანხის 0,1%, მაგრამ არანაკლებ 5 (ხუთი) ლარისა, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

3.6 შესაბამისი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებების (გარდა სარგებლობის ქირის) გადახდასთან დაკავშირებული ვალდებულებებისა) დარღვევის შემთხვევაში, მოსარგებლეს ეკისრება პირგასამტეხლო 100 (ასი) ლარის ოდენობით.

3.7 დაკისრებული პირგასამტეხლოს თანხის გადახდა, მოიჯარეს არ ათავისუფლებს ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისგან.

3.8 თუკი „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადის ამოწურვის ან მისი სხვა საფუძვლით შეწყვეტის შემთხვევაში, „მოიჯარე“ „მეიჯარის“ შეტყობინების მიღების შემდგომ არ გამოათავისუფლებს „ქონებას“, იგი ვალდებულია გადაიხადოს „ხელშეკრულებით“ დადგენილი საიჯარო ქირა „ქონების“ გამოათავისუფლებამდე.

3.9 თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ დააბრუნებს აღებულ ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნების გამო, ასევე მოითხოვოს აღნიშნული ქონებისათვის მიყენებული და სხვა სახის ზიანის ანაზღაურება.

3.10 პირგასამტეხლოს გადახდა უნდა განხორციელდეს მოიჯარის პირად გვერდზე ასახულ ინვოისში მითითებულ ბიუჯეტის შემოსულობების სახაზინო ანგარიშზე;

4. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

4.1 წინამდებარე ხელშეკრულება იჯარის ვადის ნაწილში მოქმედებს შესაბამისი ლოტის მიმართ განსაზღვრული საიჯარო ვადით, ხოლო მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესრულების ნაწილში, ამ ვალდებულებების შესრულებამდე.

4.2 საიჯარო ურთიერთობა შეიძლება შეწყდეს:

4.2.1. მხარეთა ორმხრივი შეთანხმებით;

4.2.2. მეიჯარის მიერ, ცალმხრივად: წინამდებარე ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.6 და 1.7 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის პირველივე შემთხვევაში;

4.2.3. თუ მოიჯარე არ იხდის ქირას, გადახდის ვადის დადგომიდან 3 თვის განმავლობაში;

4.2.4. მეიჯარის მიერ, ცალმხრივად მე-3 მუხლის 3.5 ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში;

4.2.5. მოიჯარე მეიჯარისაგან გაფრთხილების მიუხედავად ქონებას მნიშვნელოვნად აზიანებს ან უქმნის ასეთი დაზიანების რეალურ საშიშროებას;

4.2.6. კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში;

4.3. საიჯარო ურთიერთობა შეწყვეტილად ითვლება იჯარის მოქმედების ვადის გასვლის შემთხვევაში.

4.4 საიჯარო ურთიერთობა წყდება მხარის განცხადებისა და მესაკუთრის/მთავობის წარმომადგენლის (რწმუნებულის) ან ამ მიზნით თბილისის მიერ დაფუძნებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირის გადაწყვეტილების საფუძველზე, გარდა მეიჯარის მიერ ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტისა. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში საკმარისია მესაკუთრის/მთავობის წარმომადგენლის (რწმუნებული) ან ამ მიზნით თბილისის მიერ დაფუძნებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირის გადაწყვეტილება.

5. სხვა პირობები

5.1. მხარის მიერ შესაბამისი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ ნიშნავს ამ უფლების უარყოფას.

5.2. ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება (გარდა მოიჯარის ცვლილებისა) საიჯარო პირობებში შესაძლებელია განხორციელდეს მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის 2014 წლის 22 დეკემბრის #19-78 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის წესის“ შესაბამისად.

5.3. საიჯარო პირობებში ცვლილებები და დამატებები საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად;

5.4. „ხელშეკრულების“ საფუძველზე წარმოშობილი დავა წყდება მხარეთა შეთანხმებით, ხოლო შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავას განიხილავს საერთო სასამართლო საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.5. ყველა შეტყობინება, მოთხოვნა ან სხვა სახის კორესპონდენცია შესრულებული უნდა იყოს ქართულ ენაზე, რომელიც შეიძლება გაიგზავნოს: პერსონალური გადაცემის გზით, წინასწარ გადახდილი დაზღვეული ფოსტით, საკურიერო სამსახურით, ფაქსით და ელექტრონული ფოსტით ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე;

5.6. მხარეები ვალდებული არიან დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს საკონტაქტო მონაცემების ნებისმიერი რეკვიზიტის ცვლილების შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში შეტყობინება ითვლება მიმღები მხარის მიერ მიღებულად მის მიერ მითითებულ უკანასკნელ მისამართზე გამგზავნი მხარის მიერ გაგზავნის შემთხვევაში;

5.7. მეიჯარის მიერ ელექტრონულად (მათ შორის, ელექტრონული ფოსტით, მოკლექტესტური შეტყობინებით და სხვ.) მოიჯარის მიერ მითითებულ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება, მოთხოვნა და სხვა კორესპონდენცია ძალაშია ადრესატის შესაბამის მისამართზე (მათ შორის, ელექტრონულ ფოსტაზე) შეტყობინების ჩაბარების მომენტიდან.

მეიჯარე: საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

„ქონების მართვის სააგენტო“ აუქციონატორი:

ირაკლი თავართქილაძე

მისამართი: ქ. თბილისი, შარტავას 7

ელ. ფოსტა: infoauction@tbilisi.gov.ge

მოიჯარე: -----

წარმომადგენელი: -----

მისამართი: ქ. თბილისი, -----

მობილური ტელეფონი: -----

ელ. ფოსტა: -----