დანართი 4

იჯარის ხელშეკრულება

ქ.ოზურგეთი -- /--------/ 202-- წელი

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას (შემდგომში - „ხელშეკრულება“) ერთის მხრივ, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის მერია (ს/კ 237114635, შემდგომში - „მეიჯარე“) წარმოდგენილი ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის მერიის (თანამდებობა /სახელი გვარი/ (პ/ნ-------) სახით და მეორეს მხრივ (სახელი გვარი) (პ.ნ. ------) შემდგომში - „მოიჯარე“) შემდეგში თითოეული წოდებული როგორც „მხარე“, ხოლო ერთობლივად - როგორც „მხარეები“, ვხელმძღვანელობთ რა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, საქარველოს ორგანული კანონით ,,ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი", ,,მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილებით, და ---- წლის ---- შედგენილი ელექტრონულ აუქციონზე გამარჯვების დამადასტურებელი N -- ოქმით, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1. წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში „მეიჯარე“ „მოიჯარეს“, სარგებლობის უფლებით იჯარის ფორმით, გადასცემს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ--------- ადმინისტრაციულ ერთეულში მდებარე --- კვმ. სასოფლო/არასასოფლო ან/და სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზედ განთავსებულ შენობა-ნაგებობას ----კვ.მ. ფართს (ს.კ.----) (შემდგომში - „ხელშეკრულების საგანი“).

2. „მეიჯარე“ აცხადებს, რომ „ხელშეკრულების საგანი“ ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლოა რასაც „მოიჯარე“ არ ხდის სადავოდ და წინამდებარე ხელშეკრულებას ხელმოწერით ადასტურებს.

3. წინამდებარე ხელშეკრულებას თან ერთვის „იჯარის საგნის“ გადაცემის მიღება-ჩაბარების აქტი და გადახდის გრაფიკი რომელიც წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

4. „მოიჯარე“ სარგებლობაში გადაცემული ფართის გამოიყენებს მხოლოდ (დანიშნულება) ფუნქციონირებისათვის.

მუხლი 2. ხელშეკრულების ფასი და ანგარიშსწორების წესი

1. ყოველწლიური საიჯარო ქირა შედგენს ------(----------)ლარი.
2. „ბე“–ს სახით გადახდილი თანხა „მოიჯარეს“ ეთვლება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბოლო წლის ბოლო თვეების გადასახდელი საიჯარო ქირის ოდენობაში.
3. ანგარიშსწორება განხორციელდეს თანდართული გრაფიკის შესაბამისად, ყოველთვიურად ყოველი საანგარიშო თვის 25 რიცხვამდე.
4. საიჯარო ქირის დადგენილ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით.
5 საიჯარო ქირის ათვლა იწყება მხარეთა მიერ ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან.

6. საიჯარო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სარგებლობის უფლებით მიმღებს ეძლევა წერილობითი გაფრთხილება, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და პირგასამტეხლოს ოდენობა.

7. სარგებლობის ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობის განმეორებით გამოვლენის შემთხვევა და/ან დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მიიჩნევა სარგებლობის ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძვლად.

მუხლი 3. ხელშეკრულების ვადა

1.ამ ხელშეკრულებით, „მეიჯარი“-ს ქონება სარგებლობაში გაიცემა -- (---) წლის ვადით, ხოლო ვადის ათვლა დაიწყება მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღიდან.

მუხლი 4. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

4.1. ქონების მესაკუთრე - „მეიჯარე“ ვალდებულია:

ა. მოამზადოს ქონების იჯარით გადასაცემად საჭირო დოკუმენტაცია;

ბ. ხელი შეუწყოს „მოიჯარის“ მიერ იჯარით აღებული ქონების სარგებლობას.

4.2.ქონების მესაკუთრეს - „მეიჯარეს“ უფლება აქვს:

ა. ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში დაათვალიეროს იჯარით გაცემული ქონება.

ბ. ,,მეიჯარეს” უფლება აქვს წელიწადში ერთხელ, გადახედოს საიჯარო ქირას მისი კორექტირების მიზნით და შესთავაზოს შესაბამისი ცვლილება მოიჯარეს. საიჯარო ქირა დაითვლება დათვლის მომენტში არსებული საბაზრო ღირებულებიდან გამომდინარე.საიჯარო ქირას დაითვლის დამოუკიდებელი აუდიტორი.

გ. მოითხოვოს ”მოიჯარის” მიერ იჯარით გაცემული ქონების დაზიანების, გაუარესების ან საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ ქონების დაბრუნების დაყოვნების შედეგად გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება, რაც დადასტურებული იქნება ”მეიჯარის” მიერ შერჩეული დამოუკიდებელი აუდიტორის მიერ.

დ. მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა, თუკი:

დ.ა. „მოიჯარე“ არღვევს ხელშეკრულების პირობებს;

დ.ბ. „მოიჯარე“ განზრახ ან გაუფრთხილებლობით აუარესებს იჯარით გაცემულ ქონებას, რითაც ზიანი ადგება მესაკუთრეს; აღნიშნული მიზეზების წარმოშობის შემთხვევაში „მესაკუთრე“ 1 თვით ადრე წერილობით აცნობებს „მოიჯარეს“ ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ და თუ ამ ვადაში „მოიჯარე“-მ არ წარმოადგინა ხელშეკრულების გაუქმების მიზეზების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, „მესაკუთრე“ უფლებამოსილია ცალმხრივად გააუქმოს ხელშეკრულება დადგენილი წესით;

დ.გ. ”მეიჯარეს” უფლება აქვს ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ “მოიჯარე” ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში არ გადაიხდის ან ვადის დარღვევით გადაიხდის ყოველწლიურად დადგენილ საიჯარო ქირას.

დ.დ. ”მეიჯარეს” უფლება აქვს ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ აღნიშნული ქონება სჭირდება დაწესებულების მიზნებისათვის.

დ.ე. „მოიჯარე“ უარს ამბობს გადაიხადოს „მეიჯარის“ მიერ შემოთავაზებული გაზრდილი „საიჯარო ქირა“, რომელიც შეესაბამება იმ დროისთვის ბაზარზე არსებულ ფასებს.

ე. ,,მოიჯარის" მიერ საიჯარო პირობებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, ,,მეიჯარე" წერილობით აძლევს გაფრთხილებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა. დაწესებულ ვადაში დარღვევის გამოუსწორებლობა, ასევე საიჯარო პირობების განმეორებით დარღვევა მეიჯარის მიერ მიიჩნევა საიჯარო ურთიერთობების ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძვლად. საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის შემთხვევაში „მოიჯარეს“ არ დაუბრუნდება გადახდილი თანხა და არ აუნაზღაურდება გაწეული ნებისმიერი ხარჯი. მოიჯარე გაფრთხილებულად ითვლება ხელშეკრულებაში არსებულ მოიჯარის ელექტრონულ მისამართზე ელექტრონული წერილის მიღების ან/და საქართველოს ფოსტის მეშვეობით წერილის ჩაბარების დღიდან.

ვ. საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

4.3. „მოიჯარე “ ვალდებულია:

ა. გადაუხადოს ”მეიჯარეს” საიჯარო ქირა იმ ოდენობითა და პირობებით, რაც გათვალისწინებულია ამ ხელშეკრულებით.

ბ. უზრუნველყოს საიჯარო ფართის მოვლა-პატრონობა, უსაფრთხოებისა და სანიტარული-ჰიგიენური ნორმების დაცვა;

გ. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა „იჯარის საგნის“ დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალეულობით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას იგი თავისი ხარჯებით;

დ. ”მეიჯარეს” მოთხოვნის შესაბამისად წარუდგინოს ინფორმაცია იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების თაობაზე.

ე. “მეიჯარის” დასაბუთებული მოთხოვნის შემთხვევაში, რომ დაწესებულებას საკუთარი მიზნებისათვის ესაჭიროება საიჯარო ფართი, გაფრთხილებიდან 1 თვის ვადაში უპირობოდ გაათავისუფლოს აღნიშნული ფართი, ყოველგვარი კომპენსაციების გარეშე.

ვ. არ განახორციელოს კანონსაწინააღმდეგო ქმედებები ქონების მიმართ;

ზ. აუნაზღაუროს „მესაკუთრეს“ ქონების მდგომარეობის გაუარესებით გამოწვეული ზიანი, ამასთან ნორმალური ცვეთა მხედველობაში არ მიიღება;

თ. უზრუნველყოს საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება.

ი. „მოიჯარე“ ვალდებულია, მისთვის გადაცემული ქონების გამოყენებისას დაიცვას სარგებლობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობები, სარგებლობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და მათი შესრულების მიმდინარეობის შესახებ მოთხოვნისთანავე წარუდგინოს ინფორმაცია.

კ. საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს ,,იჯარის საგნის" ფუნქციონირებისათვის საჭირო ყველა ხარჯის გაწევა, ასევე საკუთარი სახსრებით გადაიხადოს ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი და კომუნალური გადასახადი;

ლ. ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 (თხუთმეტი) დღის ვადაში კომუნალური გადასახადების გადამხდელად დარეგისტრირდეს შესაბამის სამსახურებში;

4.4. „მოიჯარეს“ უფლება აქვს:

ა. მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმება, თუ იჯარით გადაცემული ქონება გამოუსადეგარი გახდა იმ გარემოებათა გამო, რომლისთვისაც მოიჯარეს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება;

ბ. საკუთარი სახსრებით აწარმოოს მშენებლობა/რემონტი, აგრეთვე სხვა სამუშაოები. გაწეული ხარჯები „მესაკუთრის“ მხრიდან კომპენსაციას არ ექვემდებარება. ამასთან, „მოიჯარეს“ არა აქვს სარგებლობაში გადაცემული ქონების გადაკეთების ან რეკონსტრუქციის უფლება „მესაკუთრის“ თანხმობის გარეშე.

გ. ქვეიჯარით გასცეს იჯარის უფლებით გადაცემული ქონება ან მისი ნაწილი მესაკუთრესთან შეთანხმებით. ამასთან ქვეიჯარის პირობები უნდა გამომდინარეობდეს და შეესაბამებოდეს წინამდებარე ხელშეკრულებას განახორციელოს კონტროლი ქვემოიჯარის საქმიანობაზე, რათა საიჯარო ქონება მის მიერ გამოყენებულ იქნეს მხოლოდ მეიჯარის მიერ ნებადართული მიზნებისათვის. ხელშეკრულების ვადის დასრულების ან ვადამდე გაუქმების შემთხვევაში ქვეიჯარა წყდება .

დ. მხარეებს უფლება აქვთ მოითხოვონ ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა, არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად.

ე. სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურსა და სხვა აუცილებელი დოკუმენტების წარდგენისათვის გაწეულ ხარჯებს ფარავს სარგებლობის უფლებით მიმღები - „მოიჯარე“.

მუხლი 5. ქონების საკუთრების უფლება

1. „მეიჯარი“-ს ქონება, რომელიც გადაცემულია სარგებლობის უფლებით, სარგებლობის ხელშეკრულების ვადის დამთავრების შემდგომ უნდა დაუბრუნდეს „მოიჯარეს“, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.;

მუხლი 6. მხარეთა პასუხისმგებლობა და ფორსმაჟორი

1. მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში პასუხს აგებენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2. “მეიჯარე” კისრულობს პასუხისმგებლობას, რომ მის მიერ იჯარით გაცემული ქონების მიმართ, ხელშეკრულების დადების მომენტში არ არსებობს მესამე პირის მხრიდან რაიმე პრეტენზია.

3. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა პასუხისმგებლობა არ დგება დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხევაში, თუკი ის პირდაპირ გავლენას ახდენს მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე.

4. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის, „დაუძლეველი ძალის“ ქვეშ მხარეები გულისხმობენ გარემოებებს (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, საომარი მდგომარეობა), რომელთა დადგომა ან/და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ.

5. ფორს-მაჟორული გარემოებების გასვლის შემდეგ საიჯარო ურთიერთობები გრძელდება ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით, გარდა იმ შემთხვევისა თუ ეს შეუძლებელია ქონების განადგურების გამო.

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

7. პასუხისმგებლობა საიჯარო ქონების მართლოზომიერ ექსპლუატაციაზე ეკისრება ”მოიჯარეს”.

მუხლი 7. ხელშეკრულების პირობების შეცვლა

1. ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაში შეიძლება შეტანილ იქნეს მხარეების მიერ ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე. აღნიშნული ცვლილება ან/და დამატება ძალაშია მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

მუხლი 8. დასკვნითი დებულებები

1. ხელშეკრულება იდება ქართულ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) იდენტურ ეგზემპლარად. აქედან, ერთი რჩება ,,მეიჯარეს“, ხოლო ორი გადაეცემა ,,მოიჯარეს“, რომელიც ერთ ეგზემპლარს წარუდგენს ქონების მარეგისტრირებელ ორგანოს.

2. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხები წყდება, მოლაპარაკების გზით, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ შეთანხმება ვერ მოხერხდა, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად - საერთო სასამართლოს მეშვეობით.

3. საკითხები, რომლებიც არ არის განსაზღვრული წინამდებარე ხელშეკრულებით, წესრიგდება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

4. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერისას ისინი მოქმედებენ გონივრული განსჯის შედეგად, წინასწარ გაეცნენ ხელშეკრულების დებულებებს, მათ სრულად ესმით ხელშეკრულების შინაარსი.

5. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილების ან დანამატის შეტანა ხდება მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

6. ხელშეკრულება, აგრეთვე მისი ყველა დანართი, ცვლილება, დამატება და სხვა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) წარმოადგენს ერთიან და განუყოფელ ხელშეკრულებას და სრულად გამოხატავს მხარეთა ნებას.

7. მხარეები ვალდებული არიან მისამართებისა და რეკვიზიტების შეცვლის თაობაზე ერთმანეთს აცნობონ 15 (თხუთმეტი) დღის ვადაში.

8. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეების მიერ ხელმოწერისთანავე.

~

მუხლი 9. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერა

„მეიჯარე“ - ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის მერია (ს.კ. 237114635)

ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის მერიის

(თანამდებობა/სახელი გვარი /

(პ.ნ.----------) ----------

„მოიჯარე“
(სახელი გვარი) (პ.ნ. ----------) ----------

მიღება-ჩაბარების აქტი

ქ. ოზურგეთი -- / ------ / 202 - წელი.

ჩვენ, ქვემოთ ხელის მომწერნი,

ერთის მხრივ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის მერია (ს/კ 237114635, მისამართი ქ.ოზურგეთი, მ.კოსტავას ქუჩა N1), წარმოდგენილი ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის მერის მინდობილი პირის ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის მერიის (თანამდებობა/ სახელი გვარი /, მინდობილობა N--.------ --/---/202- წ.) (შემდგომში „მეიჯარე“)

და მეორეს მხრივ, (სახელი გვარი) (პ.ნ.---------) (შემდგომში „მოიჯარე“) მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ვადგენთ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტს მასზედ რომ

,,მეიჯარე'' (ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი) კისრულობს ვალდებულებას, „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“-ს 581-591-ე მუხლების, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, საქარველოს ორგანული კანონით ,,ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი", ,,მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილებით, და 202-- წლის --/------/202--შედგენილი ელექტრონულ აუქციონში გამარჯვების N--ოქმის თანახმად, სარგებლობაში, --- წლის ვადით, სასყიდლიანი იჯარის ხელშეკრულებით გადასცეს „მოიჯარეს“ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ, კერძოდ მუნიციპალიტეტის -------- ადმინისტრაციულ ერთეულში მდებარე ---- კვმ. არასასოფლო/სასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ან/და მასზედ განთავსებული ----- კვ.მ შენობა - ნაგებობა (ს.კ. ----------) ;

აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

აქტის სისწორეს ვადასტურებთ ხელმოწერით:

,,მეიჯარე''

(ხელმოწერა)

(სახელი/გვარი)

„მოიჯარე''

(ხელმოწერა)

(სახელი/ გვარი)