

საქართველო

სანოტარო აქტი
იჯარის ხელშეკრულება
007 წლის ოცდახუთი იანვარი

მეიჯარე შპს ~~საქართველო~~

ნოტარიუსი ქ.ოდილავაძე
ქ.თბილისი, ტაბიძის ქ.№4

საქართველო

ორი ათას შვიდი წლის ოცდახუთ იანვარს მე, ქეთევან ოდილაგაძეს, ნოტარიუსს ქთბილისში ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქთბილისი, გ.ტაბიძის ქ.№4. მომმართეს შემდეგმა პირებმა: *პროის მხრივ* სახელმწიფო, ქალაქ თბილისის მერიის (მთავრობის) სახით ქთბილისის მერიის პირველი მოადგილე (ვიცე-მერი) ადმინისტრაციის უფროსი, ქთბილისის მიწის მართვის და განკარგვის კომისიის თავმჯდომარე მამუკა ახვლედიანის (დაბ.22.06.1973წ., მცხ.ქთბილისში, თხინვალის შესახ.№9, პ/მ №01017007577, №გ0857621 გაცემული მთაწმინდის საპასპორტო მრ და სარ სამსახურის მიერ 16.01.2000წ.) მიერ (შემდგომში მოკლედ მოხსენიებული როგორც *მეიჯარე*) და *მეორეს მხრივ* შპს „ბიოკომი“, წარმოდგენილი დირექტორის გია კარიაულის (დაბ.15.01.1964წ., მცხ.ქთბილისში, ნუცუბიძის 36, კორპ.2, ბ.19, პ/მ №01024048269, №დ0578486 გაცემული ვაკე-საბურთალოს შსს I განყოფილების მიერ 04.10.2004წ.) მიერ (შემდგომში მოკლედ მოხსენიებული როგორც *მოიჯარე*).

მათ განაცხადეს, რომ სურთ იჯარის ხელშეკრულების დადება და მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით (რომელთა რეკვიზიტები მითითებულია ზემოთ) მათი პირადობის დადგენის შემდეგ მე შევამოწმე მხარეთა ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მე შევამოწმე ის ფაქტი, რომ იჯარის საგანი (უძრავი ქონება) საკუთრების უფლებით ნამდვილად ეკუთვნის: მეიჯარეს.

მათ წარმოადგინეს იჯარის ხელშეკრულების პროექტი, რომელიც წავუკითხე მხარეებს. მათ განაცხადეს, რომ სურთ ხელშეკრულების დადება სწორედ იმ პირობებით, რაც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში; შემდეგ მხარეებმა წაიკითხეს წინამდებარე ხელშეკრულება და ჩემი თანდასწრებით ხელი მოაწერეს შემდეგ ხელშეკრულებას:

თბილისი

2007 წლის ოცდახუთი იანვარი

1. სელშეკრულების მხარეები

პრტის მხრივ სახელმწიფო, ქალაქ თბილისის მერიის (მთავრობის) სახით ქობილისის მერის პირველი მოადგილე (ვიცე-მერი) ადმინისტრაციის უფროსი, ქობილისის მიწის მართვის და განკარგვის კომისიის თავმჯდომარე მამუკა ახვლედიანის მიერ (შემდგომში მოკლედ მოხსენიებული როგორც *მეიჯარე*)

და

მეორეს მხრივ შპს „ბიოკომი“, წარმოდგენილი დირექტორის ვია კარიაულის მიერ (შემდგომში მოკლედ მოხსენიებული როგორც *მოიჯარე*)

ვღებთ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულებას, რომელშიც განსაზღვრულია მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები.

ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის ტერმინი „ხელშეკრულება“ ნიშნავს და მოიცავს:

- ა) წინამდებარე ხელშეკრულებას,
- ბ) წინამდებარე ხელშეკრულების დანართებს,

2. სელშეკრულების სამართლებრივი საფუძვლები

ხელშეკრულების სამართლებრივ საფუძვლებს წარმოადგენს: საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს კანონი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“, საქართველოს კანონი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“, საქართველოს მთავრობის 2006 წლის 1 დეკემბრის №02.15.60 დადგენილება, ქალაქ თბილისის მთავრობის 2006 წლის 10 ნოემბრის №01.45.45 დადგენილება და ქალაქ თბილისის მთავრობის 2006 წლის 13 დეკემბრის №03.50.118 დადგენილება.

3. სელშეკრულების საბანი

3.1. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მთავრობის 2006 წლის 1 დეკემბრის № 02.15.60 დადგენილების საფუძველზე მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, რომლის საერთო ფართობი შეადგენს 60 კვ.მ. კონკრეტულ მისამართებზე: 1) ქობილისი, მ/ს „გოცირიძესთან“ პროპკავშირების სასახლის წინ, 4 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/14/3/34/9, განაცხადის რეგისტრაციის №012006059840, თარიღი 27.09.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ., 2) ქობილისი, მეტრო სადგური „ვარკეთილი“ მიმდებარედ (ნაკვეთი 11/015), 4 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის შესახებ, №01/19/20/11/015, უფლების რეგისტრაციის №59857/2006-27/09/2007, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ., 3) ქობილისი, ცოტნე დადიანის ქუჩა გასასვლელი ხიდის მიმდებარედ, 4 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის შესახებ, №01/12/12/41/028, უფლების რეგისტრაციის №03082/2007-12/01/2007, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ., 4) ქობილისი, თევდორე მღვდლის და აბასთუმნის ქუჩის გადაკვეთაზე, 4 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის შესახებ, №01/13/07/21/041, უფლების რეგისტრაციის №03087/2007-12/01/2007, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ., 5) ქობილისი, მეტრო სადგური

„ისანი“-ს მიმდებარედ, 4კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/17/13/27/24, განაცხადის რეგისტრაციის №012006068153, თარიღი 20.10.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ., 6) ქობილისი, ჭავჭავაძის გამზირზე მე-9 საავადმყოფოს მიმდებარედ, 4კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/14/14/4/12, განაცხადის რეგისტრაციის №012006059838, თარიღი 27.09.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ., 7) ქობილისი, მ/ს „მარჯანიშვილის“ მიმდებარედ, 4კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/13/8/6/36, განაცხადის რეგისტრაციის №012006059895, თარიღი 27.09.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ., 8) ქობილისი, დინამო სტადიონთან, აკაკი წერეთლის გამზირსა და ცაბაძის ქუჩის გადაკვეთაზე, 4კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/13/7/19/17, განაცხადის რეგისტრაციის №012006059902, თარიღი 27.09.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ., 9) ქობილისი, დეზერტირების ბაზრის გვერდზე აბასთუმნისა და წინამძღვრიშვილის ქუჩების გადაკვეთაზე, 4კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/13/7/22/34, განაცხადის რეგისტრაციის №012006059917, თარიღი 27.09.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ., 10) ქობილისი, მეტრო სადგურის „რუსთაველის“ მიმდებარედ (ნაკვ.11/019), 4კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის შესახებ, №01/15/02/11/019, უფლების რეგისტრაციის №59852/2006-27/09/2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ., 11) ქობილისი, დოლიძის ქუჩის დასაწყისში, 4კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/10/17/35/2, განაცხადის რეგისტრაციის №012006068171, თარიღი 20.10.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ., 12) ქობილისი, ავტოსადგური „ოკრიბას“ მიმდებარედ, 4კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/13/3/51/63, განაცხადის რეგისტრაციის №012006059898, თარიღი 27.09.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ., 13) ქობილისი, გლდანის მასივში, სავაჭრო ცენტრ „მარიამის“ მიმდებარედ, 4კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/11/12/16/41, განაცხადის რეგისტრაციის №012006068178, თარიღი 20.10.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ., 14) ქობილისი, მეტრო სადგურ „პოლიტექნიკურთან“, ბუკიას ბაღის წინ, 4კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/10/17/4/54, განაცხადის რეგისტრაციის №012006059884, თარიღი 27.09.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ., 15) ქობილისი, ქეთევან წამებულის გამზირსა და მეველეს ქუჩის გადაკვეთაზე, 4კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/17/12/3/47, განაცხადის რეგისტრაციის №012006068166, თარიღი 20.10.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ., (ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის შემდგომში მოკლედ მოხსენიებული როგორც **სახელმწიფო მიწა, მიწის ნაკვეთი ან ნაკვეთი**)

3.2. იჯარით გადასაცემი მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ზომები და საზღვრები მოცემულია ხელშეკრულების თანდართულ გეგმაში (საკადასტრო რუკა).

3.3. საიჯარო ურთიერთობების დაწყებამდე და დამთავრების შემდგომ მხარეები ერთობლივად აღწერენ იჯარით გადასაცემი მიწისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რაოდენობასა და მდგომარეობას და აფიქსირებენ მხარეთა მიერ ხელმოწერილ ქონების აღწერის ოქმში, რომელიც თან ერთვის ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

4. იჯარით გადასაცემი მიწის ძირის ოდენობა და მისი გადახდის ფუნქცია

4.1. იჯარით აღებული სახელმწიფო მიწით სარგებლობისათვის მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის ქირას.

4.2. მიწის იჯარის ქირის ოდენობა შეადგენს 9 000 (ცხრა ათასი)-ლარს-წელიწადში;

4.3. იჯარის ქირის გადახდის წესი და ანგარიშსწორების საქართველოს ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროების მიერ დადგენილი განსაზღვრულია ხელშეკრულებით (ხელშეკრულების დანართი 1,2);

4.4. მიწის იჯარის ქირა შეიძლება გადაიხედოს და შეიცვალოს ყოველწლიურად, მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

4.5. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ შეძლებენ შეთანხმებას საიჯარო ქირის შეცვლასთან დაკავშირებით, ღვა გადაწყდება წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის შესაბამისად.

4.6. იჯარის ქირის გადახდა მოიჯარეს არ ათავისუფლებს მიწით სარგებლობისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი გადასახადისა და საქართველოს კანონმდებლობით დაწესებული სხვა გადასახდელებისაგან.

4.7. მოიჯარის მიერ კონკურსში მონაწილეობისათვის გადახდილი „ბე“ (სადეპონენტო თანხა) ჩაითვლება იჯარის ვადის დასასრულს (შესაბამისი ბოლო პერიოდი, თვე) გადასახდელი იჯარის ქირაში.

5. ხელშეკრულების ვადა

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით მიწის ნაკვეთი იჯარით გაიცემა 10 (ათი) წლის ვადით. ვადა აითვლება მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდგომ სანოტარო დამოწმებისა და საჯარო რეგისტრში რეგისტრაციიდან.

5.2. ხელშეკრულების მხარეთა განზრახვაა ხელშეკრულება ძალაში იყოს მისი ვადის გასვლამდე, თუ ის არ იქნება შეწყვეტილი იჯარის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

6. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები

6.1. მეიჯარე ვალდებულია:

- ა) მოამზადოს მიწის ნაკვეთის იჯარით გადასაცემად საჭირო დოკუმენტაცია;
- ბ) არქიტექტურის (საქალაქო, რაიონული) სამსახურის მიერ გაცემული წითელი ხაზების შესაბამისად მოამზადოს იჯარით გასაცემი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკა;
- გ) მოახდინოს მიწის ნაკვეთის იჯარით გადაცემის რეგისტრაცია (ქალაქის, რაიონის) ზონის რეგისტრატურაში (საჯარო რეესტრი);
- დ) ხელი შეუწყოს მოიჯარის მიერ იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთის სარგებლობას.

6.2. მეიჯარეს უფლება აქვს:

- ა) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში დაათვალიეროს იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთი;
- ბ) მოსთხოვოს მოიჯარეს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტების წარმოდგენა;
- გ) მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დარღვევის ან მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ვადაზე აღრე შეწყვეტის (მოშლის) შემთხვევაში. პირგასამტეხლოს ოდენობა შეადგენს წლიური საიჯარო ქირის 25%-ს;
- დ) მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დარღვევის ან მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ვადაზე აღრე შეწყვეტის (მოშლის) შემთხვევაში მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს მეიჯარის მიერ წარმოდგენილი საბანკო გარანტიით;
- ე) მოითხოვოს საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა, თუკი:
 - მოიჯარე არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებს;
 - მოიჯარე განზრახ ან გაუფრთხილებლობით აუარესებს იჯარით გაცემულ მიწის ნაკვეთს ან/და მასთან უძრავად დაკავშირებულ ქონებას, რითაც ზიანი ადგება მეიჯარეს;
 - საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

6.3. მოიჯარე ვალდებულია:

ა) მიიღოს ხელშეკრულებაში აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მხოლოდ მიზნობრივად საკონკურსო პირობების შესაბამისად გამოიყენოს იგი;

ბ) არ განანორციელოს კანონსაწინააღმდეგო ქმედებები საიჯარო ქონების მიმართ;

გ) აუნაზღაუროს მეიჯარეს საიჯარო მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის გაუარესებით გამოწვეული ზიანი, ამასთან ნორმალური ცვეთა მხედველობაში არ მიიღება;

დ) შეინახოს საიჯარო ქონება სათანადო სამსახურების მიერ დადგენილ მოთხოვნათა შესაბამის მდგომარეობაში და არ შეუშალოს ხელი მეიჯარის წარმომადგენლების მიერ ინსპექციის ჩატარებას;

ე) იზრუნოს ობიექტების გეგმარებითი და დიზაინერული სახის შენარჩუნებაზე და გაითვალისწინოს „მოიჯარის“ რეკომენდაციები მთელი საიჯარო პერიოდის განმავლობაში;

ვ) ობიექტების სპეციფიკიდან გამომდინარე დაიცვას სანიტარულ-ჰიგიენური სტანდარტები და მოახდინოს მათი განვითარება მთელი საიჯარო პერიოდის განმავლობაში;

ზ) გადაიხადოს ხელშეკრულებით ქონების იჯარით გადაცემის, სანოტარო დამოწმების, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და ამისათვის აუცილებელი საბუთების წარმოდგენის ხარჯები;

თ) მეიჯარის მოთხოვნით, მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 7 (შვიდი) დღეში გადაიხადოს პირგასამტეხლო.

6.4. მოიჯარეს უფლება აქვს:

ა) არსებული ნორმების დაცვით დაამონტაჟოს საიჯარო მიწის ნაკვეთზე ყველა აუცილებელი ტექნიკური და სხვაგვარი მოწყობილობა, რაც მის საქმიანობასთან არის დაკავშირებული;

ბ) მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობით ქვეიჯარით გასცეს იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთი და იჯარით გაცემული, მიწასთან მყარად დაკავშირებული ქონება წინამდებარე ხელშეკრულების მე-7 მუხლის შესაბამისად;

გ) მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმება, თუ საიჯარო მიწის ნაკვეთი გამოუსადეგარი გახდა იმ გარემოებათა გამო, რომლისთვისაც მოიჯარეს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება;

7. საიჯარო უფლების გასხვისება, ქვეიჯარით გაცემა და დაბირაჟება

7.1. მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობით ქვეიჯარით გასცეს მიწა და იჯარით აღებული სხვა ქონება.

7.2. მიწის ნაკვეთის ქვეიჯარით გადაცემისას, მეიჯარე და მოიჯარე ინარჩუნებენ ურთიერთნაკისრ ვალდებულებებს.

7.3. მოიჯარეს უფლება აქვს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით იჯარით გასცეს საიჯარო ნაკვეთზე მის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობები;

7.4. მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობით დააგირაოს მიწის იჯარის უფლება კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

7.5. მოიჯარის მიერ იჯარის უფლების გასხვისების მიმართ გამოიყენება ამ მუხლისა და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის წესები.

8. ხელშეკრულების გაუქმება

8.1. ხელშეკრულება შეიძლება გაუქმდეს:

ა) მხარეთა ორმხრივი შეთანხმებით;

ბ) მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დარღვევის შედეგად;

8.2. მეიჯარის მიერ:

ა) თუკი საიჯარო მიწის ნაკვეთის გამოყენებით ირღვევა საქართველოს კანონმდებლობა;

ბ) ნაკვეთის ან მისი ნაწილის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ჩამორთმევისას, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, აგრეთვე სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების მიერ ისეთი საკანონმდებლო აქტის მიღების შემთხვევაში, რომელიც შეუძლებელს ხდის მიწის ნაკვეთის გამოყენებას;

გ) მოიჯარის მიერ სამი თვის განმავლობაში ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში.

დ) ამ ხელშეკრულების 6.3. პუნქტით გათვალისწინებულ ისეთ ვალდებულებათა შეუსრულებლობის შემთხვევაში, რომელიც აისახება კონკურსით განსაზღვრული მიზნებისა და ამოცანების არსებით შესრულებაზე.

8.3. მეიჯარემ მოიჯარეს წერილობით უნდა შეატყობინოს წინამდებარე საიჯარო ურთიერთობის ნებისმიერი დარღვევის შესახებ და განუსაზღვროს მოიჯარეს შეტყობინებიდან ოცდაათი დღე დარღვევების გამოსწორებისათვის საიჯარო ურთიერთობის ვადამდე შეწყვეტის განხორციელებაზე. ამასთან მოიჯარეს რჩება უფლება გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულების 6.2.გ და 6.2.დ მუხლები (პირგასამტეხლო, საბანკო გარანტია);

8.4. მოიჯარის მიერ:

ა) თუკი მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობების შეწყვეტამდე ქონებას უკან აბრუნებს, მან ერთი თვით ადრე უნდა გააფრთხილოს მეიჯარე და იგი საიჯარო ქირის გადახდისაგან მხოლოდ მაშინ თავისუფლდება, თუკი თავის სანაცვლოდ შესთავაზებს ახალ გადახდისუნარიან და მეიჯარისათვის მისაღებ მოიჯარეს. ახალი მოიჯარე თანახმა უნდა იყოს მიიღოს იჯარის ხელშეკრულება იმავე პირობებით. თუ მოიჯარე ვერ შესთავაზებს ასეთ მოიჯარეს, მაშინ მან საიჯარო ქირა უნდა იხადოს საიჯარო ურთიერთობების დასრულებამდე.

9. იჯარის ვადის გასვლის შემდგომ ქონების დაბრუნების წესი

9.1. ხელშეკრულებით დადგენილი საიჯარო ვადის გასვლის ან მე-8 მუხლის შესაბამისად მისი გაუქმების შემთხვევაში საიჯარო მიწის ნაკვეთის გადაცემა მოხდება ქონების აღწერის ოქმის საფუძველზე, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი წესით.

9.2. თუკი მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდგომ არ აბრუნებს იჯარით აღებულ ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის; მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს სხვა სახის ზიანის ანაზღაურებაც.

10. ხელშეკრულების პირობების შეცვლა

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

11. ფორსმაჟორი

11.1. მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისაგან, თუ შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალით, ანუ ისეთი გარემოებებით, რაც მათ კონტროლს არ ექვემდებარება.

11.2. ფორსმაჟორული პირობები ცხადდება საქართველოს ცენტრალური ან ადგილობრივი სახელმწიფო ორგანოების მიერ. თუ ფორსმაჟორული პირობები არ იქნა გამოცხადებული სახელმწიფო ორგანოების მიერ თავისი ლოკალური ხასიათის გამო, ამ პირობების დადგომის საკითხს წყვეტს სასამართლო.

11.3. თუ ფორსმაჟორულმა გარემოებებმა არსებითი ზიანი მიაყენა მოიჯარეს ან გაართულა მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობა, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს საიჯარო ხელშეკრულების მოშლა.

12. ღაგათა გაცემა

12.1. მხარეები, წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ყოველგვარ სადავო საკითხს წყვეტენ ურთიერთშეთანხმების გზით.

12.2. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში მხარეებს შეუძლიათ მიმართონ სასამართლოს.

13. ხელშეკრულების სხვა პირობები

13.1. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, ოთხ ეგზემპლარად, ყოველ მათგანს გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა.

ხელშეკრულების იმ ეგზემპლიარს, რომელიც რჩება სანოტარო ბიუროში, დამატებით თან ერთვის დოკუმენტი:

- 1) საქართველოს მთავრობის 2006 წლის 1 დეკემბრის №02.15.60 დადგენილება;
- 2) ქთბილისის მთავრობის 2006 წლის 10 ნოემბრის №01.45.45;
- 3) ქთბილისის მთავრობის 2006 წლის 13 დეკემბრის №03.50.118 დადგენილება;
- 4) ქთბილისის მიწის მართვისა და განკარგვის 2006 წლის 17 ნოემბრის კომისიის სხდომის ოქმი №2;
- 5) შპს „ბიოკომი“-ს წესდება;
- 6) შპს „ბიოკომის“ კრების ოქმი;
- 7) შპს „ბიოკომი“-ს ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან გაცემული 2007 წლის 22 იანვარს, რეესტრი №2/4-4484;
- 8) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/14/3/34/9, განაცხადის რეგისტრაციის №012006059840, თარიღი 27.09.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ;
- 9) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის შესახებ, №01/19/20/11/015, უფლების რეგისტრაციის №59857/2006-27/09/2007, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ;
- 10) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის შესახებ, №01/12/12/41/028, უფლების რეგისტრაციის №03082/2007-12/01/2007, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ;
- 11) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის შესახებ, №01/13/07/21/041, უფლების რეგისტრაციის №03087/2007-12/01/2007, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ;
- 12) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/17/13/27/24, განაცხადის რეგისტრაციის №012006068153, თარიღი 20.10.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ;
- 13) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/14/14/4/12, განაცხადის რეგისტრაციის №012006059838, თარიღი 27.09.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ;
- 14) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/13/8/6/36, განაცხადის რეგისტრაციის №012006059895, თარიღი 27.09.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ;
- 15) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/13/7/19/17, განაცხადის რეგისტრაციის №012006059902, თარიღი 27.09.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ;
- 16) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/13/7/22/34, განაცხადის რეგისტრაციის №012006059917, თარიღი 27.09.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ;
- 17) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის შესახებ, №01/15/02/11/019, უფლების რეგისტრაციის №59852/2006-27/09/2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ;
- 18) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/10/17/35/2, განაცხადის რეგისტრაციის №012006068171, თარიღი 20.10.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ;
- 19) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/13/3/51/63, განაცხადის რეგისტრაციის №012006059898, თარიღი 27.09.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ;
- 20) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/11/12/16/41, განაცხადის რეგისტრაციის №012006068178, თარიღი 20.10.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ;

- 21) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/10/17/4/54, განაცხადის რეგისტრაციის №012006059884, თარიღი 27.09.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ;
- 22) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, №1/17/12/3/47, განაცხადის რეგისტრაციის №012006068166, თარიღი 20.10.2006, გაცემის თარიღი 16.01.2007წ;
- 23) საკადასტრო რუკა 15 ცალი;
- 24) ყადაღის ცნობა გაცემული 2007 წლის 24 იანვარს №ყად-20168; №ყად-20184; №ყად-20180; №ყად-20179; №ყად-20173; №ყად-20172; №ყად-20170; №ყად-20133; №ყად-20144; №ყად-20156; №ყად-20158; №ყად-20161; №ყად-20164; №ყად-20152; №ყად-20147;
- 25) იჯარის ქირის გადახდის გრაფიკი (დანართი №1);
- 26) იჯარის ქირის გადახდის წესი და ქირის გადაუხდელობისათვის სანქციები;
- 27) საიჯარო ქონების აღწერის ოქმი.

13.3. ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან. ერთი ეგზემპლარი – საქართველოს იუსტიციის საინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

13.4. მოიჯარის მიერ გადახდილია სანოტარო საზღაური 392-35 ლარი დღგ-ს ჩათვლით.

14. მხარეთა რეკვიზიტები

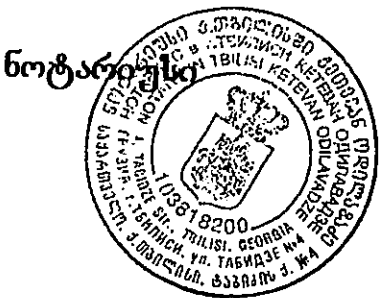
მეიჯარე
 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის აგლაძის რაიონის აგლაძის ქუჩა (მთაწმინდა)
 მის.: თბილისი, თბილისის რაიონის, თბილისის ქუჩა, კორპუსი №2
 მამუკა ანდრონიკიძე
 ხელმოწერა



მოიჯარე
 შპს „ბიოკომი“



მის.: თბილისი, აგლაძის №7
 ვია კარიაული
 ქიქოძე კახიკელი
 ხელმოწერა



Handwritten signature of the notary.

ქ. ოდილავაძე

იჯაროს ქირის გადახდის გრაფიკი

დანართი 1

წელი	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი
2007	-	-	-	-	-	-	1285	1285	1285	1285	1285	1285
2008	1290	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
2009	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
2010	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
2011	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
2012	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
2013	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
2014	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
2015	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
2016	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
2017	300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ქირა შეტანილია

იჯარის ქირის გადახდის წესი და ქირის გადაუხდელობისათვის
სანქციები

1. საიჯარო ქირის გადახდა ხდება ყოველთვიურად 20 (ოც) რიცხვამდე;

2. იჯარის ქირის გადახდის გრაფიკის დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარეს მეიჯარის სასარგებლოდ დაერიცხება საურავი იჯარის ქირის შესაბამის პერიოდში გადასახდელი ნაწილის 0,5% (ნული მთელი და ხუთი მეათედი) პროცენტის ოდენობით თითოეული ვადაგადაცილებული დღისათვის. საურავის დარიცხვა გაგრძელდება იჯარის ქირის შესაბამის პერიოდში გადასახდელი ნაწილის სრულ გადახდამდე.

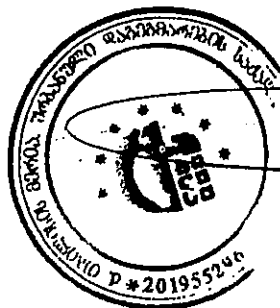
თა ვახიაელი

საიჯარო ქონების აღწერის ოქმი

იჯარაში გასაცემი მიწის ნაკვეთები რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრებად. მიწის ნაკვეთები წარმოადგენს რიგ შემთხვევებში ტროტუარს ან სავალი ნაწილის იმ მონაკვეთებს, რომლებიც ემიჯნება სატრანსპორტო გზას. შერჩეულია 15 დისლოკაციის ადგილი – თითოეული 4 კვ.მ ფართით, რომელზედაც შესაძლებელია რეტერაქტების განთავსება

საიჯარო მიწის ნაკვეთები ასფალტირებულია, ხოლო რიგ შემთხვევებში წარმოადგენს სკვერის გაუმწვანებელ სავალ ნაწილს.

სამსახურის უფროსის
მოადგილე



ზ.ელიზბარაშვილი