



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 182

„ 6 „ ივნისი -- 2017 წ

დ. თბილისი

№01.14.14.003.188 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1773 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის წესით სს „აქსის თაუერსისთვის“ (ს/ნ 405077704) სარგებლობის უფლებით, იჯარის ფორმით გადაცემის საკითხის შეთანხმების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 122¹ მუხლის მე-6 პუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-78 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის წესის“ მე-2 მუხლის მე-11 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ დაადგინა:

1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, „№01.14.14.003.188 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1773 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის წესით სს „აქსის თაუერსისთვის“ (ს/ნ 405077704) სარგებლობის უფლებით, იჯარის ფორმით გადაცემის საკითხის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთვის შესათანხმებლად წარდგენის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2017 წლის 3 მაისის №16.20.317 განკარგულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების: №01.14.14.003.188 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1773 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის წესით სს „აქსის თაუერსისთვის“ (ს/ნ 405077704) სარგებლობის უფლებით, იჯარის ფორმით გადაცემაზე ზემოაღნიშნული განკარგულების დანართით გათვალისწინებული პირობებით.

2. შეთანხმდეს მიწის ნაკვეთის საიჯარო ქირის წლიური საფასური - 52000 (ორმოცდათორმეტი ათასი) ლარის ოდენობით.

3. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ალიბეგაშვილი

საიჯარო პირობები

1. გადაცემულ ქონებაზე იჯარის უფლება წარმოიშობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაცნობის მომენტიდან.

2. 2.1. მიწის ნაკვეთი (იჯარის საგანი) მოიჯარეს გადაეცემა მიწისქვეშა 4-სართულიანი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის უფლებით, მიწისზემოთ შენობა-ნაგებობის განთავსების უფლების გარეშე;

2.2. 1 860 000 (მილიონ რვაას სამოცი ათასი) აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელების გზით, არანაკლებ 6167,8 კვ.მ. საერთო ფართობის მიწისქვეშა 4-სართულიან შენობა-ნაგებობაში უნდა განთავსდეს: -1 ნიშნულზე - კომერციული ფართი - არანაკლები 1080 კვ.მ. სასარგებლო ფართობით და არანაკლები 461,95 კვ.მ. საერთო სარგებლობის ფართობით, ხოლო -2, -3 და -4 ნიშნულებზე - მიწისქვეშა ავტოსადგომები, თითოეული - არანაკლები 1541,95 კვ.მ. ფართობით და 52 ავტოსადგომით. სულ, ასაშენებელი ავტოსადგომის ფართობი უნდა შეადგენდეს არანაკლები 4625,85 კვ.მ.-ს, 156 ერთეულ მანქანაზე.

2.3. მოიჯარეს არ აქვს უფლება, მიწისზემოთ შემოღობოს იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთი ან რაიმე სახით შეზღუდოს მისი მიწისზედა საერთო საზოგადოებრივი სარგებლობა.

(სამშენებლო სამუშაოების ფარგლებში მიწის ნაკვეთის დროებით შემოღობვის საჭიროების გამოვლენის შემთხვევაში, დროებითი შემოღობვა უნდა შეთანხმდეს სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსთან და სხვა უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებთან).

2.4. იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის მიწისქვეშა შენობა-ნაგებობის განთავსება უნდა შეთანხმდეს სსიპ - ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურთან.

2.5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია უფლებამოსილია, იჯარით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე განახორციელოს ნებისმიერი სახის მიწისზედა სამუშაოები, მოიჯარესთან შეთანხმების გარეშე.

2.6. იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის მიწისქვეშა განთავსებული შენობა-ნაგებობა დარჩება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში.

3. იჯარის საგნის საიჯარო ქირის წლიურისაფასური შეადგენს 52000 (ორმოცდათორმეტი ათასი) ლარს (შემდგომში „სარგებლობის ქირა“).

4. სარგებლობის ქირა გადახდილ უნდა იქნეს თანაბარ წილად, ყოველ 3 თვეში ერთხელ, არაუგვიანეს ყოველისამთვიანი პერიოდის გასვლის უკანასკნელი დღისა. გადახდის ვადა ითვლება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაცნობის მომენტიდან.

5. სარგებლობის ქირა გადაირიცხება შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

მიმღების დასახელება: ერთიანი ანგარიში არასაგადასახადო

მიმღების ბანკი: სახელმწიფო ხაზინა;

ბანკის კოდი: TRESGE22;

საბიუჯეტო შემოსავლის სახაზინო კოდი: 300773047;

(მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის იჯარიდან და მართვაში (უზუფრუქტი, ქირავნობა და სხვა) გადაცემიდან მიღებული შემოსავალი)

1. 6.1. საიჯარო ურთიერთობის განმავლობაში ეროვნული ვალუტის ინფლაციის შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია, გაზარდოს სარგებლობის ქირა შესაბამისი ოდენობით. ასევე, ეკონომიკური პირობების ცვლილებების გათვალისწინებით, ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, მიწის საბაზრო ფასის ცვლილების შემთხვევაში, სარგებლობის ქირის გადახედვა ურთიერთობის მონაწილეების მიერ შესაძლებელია შეთანხმების საფუძველზე. მეიჯარე ამ პირობებით განსაზღვრული წესით ატყობინებს მოიჯარეს ახალი სარგებლობის ქირის ოდენობას. წერილობით იმეტყობინებიდან ერთი თვის ვადაში შეთანხმების მიუღწევლობის და საიჯარო პირობებში ცვლილების გაუფორმებლობის შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია, ცალმხრივად შეწყვიტოს საიჯარო ურთიერთობა.

6.2. მეიჯარე უფლებამოსილია, წელიწადში ერთხელ გადახედოს სარგებლობის ქირის ოდენობას.

2. მოიჯარე ვალდებულია, იჯარის ვადის გასვლის შემდგომ ან საიჯარო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარის პირველივე მოთხოვნისთანავე გაათავისუფლოს იჯარის ფორმით გადაცემული ქონება 1 თვის ვადაში, ქონების გაუმჯობესებისთვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის გარეშე.

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

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

5. მეიჯარე ადასტურებს, რომ თანახმაა მოიჯარემ გამოიყენოს იჯარის საგანი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულებით გათვალისწინებული მიზნით. სხვა მიზნობრიობით იჯარის საგნის გამოყენებისას მოიჯარე ვალდებულია მიიღოს მეიჯარის წინასწარი თანხმობა.

6. იჯარის უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პროცედურებისთვის საჭირო ხარჯების ანაზღაურებას უზრუნველყოფს მოიჯარე.

7. მეიჯარე უფლებამოსილია, მოიჯარის ხარჯით თავად განახორციელოს სარგებლობის უფლების რეგისტრაციისთვის საჭირო პროცედურები.

8. 13.1. სარგებლობის უფლების სავალდებულო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში უნდა განხორციელდეს საიჯარო ურთიერთობის გაფორმებიდან არაუგვიანეს 1 თვის ვადაში, მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

13.2. მოიჯარე ვალდებულია, განახორციელოს შესაბამისი პროცედურები, იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის მიწისქვეშ განთავსებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებიდან ერთი თვის ვადაში ამ შენობა-ნაგებობების ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების მიზნით.

9. მოიჯარეს არ აქვს უფლება, იჯარის საგანი ერთიანად გადასცეს სარგებლობის უფლებით (მათ შორის: ერთიანად გააქიროს, ქვეიჯარის, თხოვების ფორმით ერთიანად გადასცეს) მესამე პირს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსთან წინასწარი თანხმობის გარეშე. ამასთან, მოიჯარე პასუხისმგებელია მიღებული ქონების მოვლა-პატრონობასა და დაცვაზე.

10. მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგნის გამოყენებისას დაიცვას კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, სარგებლობის პირობები და მათი შესრულების მიმდინარეობის შესახებ, მოთხოვნისთანავე, მეიჯარის მიერ განსაზღვრულ ვადაში წარუდგინოს ინფორმაცია მას.

11. საიჯარო პირობების 2.2 ქვეპუნქტში მითითებული ინვესტიციის განხორციელების შესახებ ინფორმაციას და მიწისქვეშა შენობა-ნაგებობის განთავსებას - შესაბამისად მითითებული მონაცემებით (ფართობები კვ.მ-ით და ავტოსადგომების რაოდენობა), მოიჯარე ადასტურებს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონებაზე საინვესტიციო ან/და სხვა ვალდებულებათა შესრულების შესახებ საექსპერტო ან/და აუდიტორული დასკვნის გამცემ პირთა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილებით განსაზღვრული პირის/პირების მიერ გაცემული დასკვნით.

12. საიჯარო პირობებისა და ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოიჯარეს ამ პირობებით განსაზღვრული ფორმით ეძლევა გაფრთხილება, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების კონკრეტული ვადა. პირგასამტეხლოს ოდენობა განსაზღვრულია წინამდებარე პირობებით.

13. საიჯარო პირობების შეუსრულებლობის (დარღვევის) განმეორებით გამოვლენის შემთხვევა მეიჯარის მიერ მიიჩნევა საიჯარო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძვლად. მოიჯარეს არ აუნაზღაურდება გადაცემულ იჯარის საგანზე გაწეული ნებისმიერი ხარჯი. მეიჯარე უფლებამოსილია, ასევე მოითხოვოს ქონებისთვის მიყენებული და სხვა სახის ზიანის და/ან ზარალის ანაზღაურება.

14. საიჯარო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში სარგებლობის უფლების მიმღებ პირს არ უბრუნდება შემოტანილი თანხა და არ აუნაზღაურდება გაწეული ხარჯები.

15. მოიჯარე ვალდებულია:

15.1. დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს, თუ იჯარის საგანს აღმოაჩნდება ნაკლი;

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

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

15.4. ხელი შეუწყოს მეიჯარეს, კანონმდებლობით და წინამდებარე პირობებით განსაზღვრული უფლებამოსილების განხორციელებაში;

16. საიჯარო პირობების დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარეს ეკისრება 22-25 პუნქტებით განსაზღვრული პირგასამტეხლო.

17. საიჯარო ქირის გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განსაზღვრულია გადასახდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, არანაკლებ 5 (ხუთი) ლარის ოდენობით.

18. საიჯარო პირობების 2.2 ქვეპუნქტში მითითებული მონაცემების (ფართობები კვ.მ-ით და ავტოსადგომების რაოდენობა) დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარეს დაერიცხება პირგასამტეხლო თითოეულ დარღვეულ მონაცემზე 100 ლარის ოდენობით.

19. საიჯარო პირობების 2.2 ქვეპუნქტში მითითებული ინვესტიციის განხორციელების ვალდებულების შესრულებისთვის სააგენტოს მიერ მე-17 პუნქტის მიხედვით მიცემული

კონკრეტული ვადის დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარეს დაერიცხება პირგასამტეხლო დარჩენილი განსახორციელებელი ინვესტიციის 0,1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება დარჩენილი საინვესტიციო ვალდებულების სრულ განხორციელებამდე.

20. წინამდებარე საიჯარო პირობებით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარეს ეკისრება პირგასამტეხლო 100 (ასი) ლარის ოდენობით.

21. პირგასამტეხლოს გადახდა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვით:

მიმღები: ერთიანი ანგარიში არასაგადასახადო;

მიმღების ბანკი: სახელმწიფო ხაზინა;

ანგარიშის ნომერი: 200122900;

ბანკის კოდი: TRESGE22;

საბიუჯეტო შემოსავლის სახაზინო კოდი: 300773270

(მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის იჯარიდან და მართვაში (უზუფრუქტი, ქირავნობა და სხვა) გადაცემიდან მიღებული შემოსავალი)

22. საიჯარო ურთიერთობაშია შემდეგ:

22.1. მხარეთა ორმხრივი შეთანხმებით;

22.2. მეიჯარის მიერ, ცალმხრივად: წინამდებარე პირობების 6.1 ქვეპუნქტით და მე-18 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის პირველივე შემთხვევაში.

22.3. კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში;

23. საიჯარო ურთიერთობაშია შემდეგ შემთხვევაში:

24. საიჯარო ურთიერთობაშია მოიჯარის განცხადებისა და მეიჯარის გადაწყვეტილების საფუძველზე, გარდა მეიჯარის მიერ ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტისა. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში საკმარისია მეიჯარის გადაწყვეტილება;

25. ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება წინამდებარე პირობებში, შესაძლებელია განხორციელდეს მხარეთა შეთანხმებით - მოიჯარის განცხადებისა და მეიჯარის გადაწყვეტილების საფუძველზე.

26. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას ხელშეკრულებაში უცვლელი პირობებით სარგებლობის უფლების მიმღები პირის ცვლილების/ჩანაცვლების თაობაზე.

27. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის ან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს მიერ წინამდებარე საიჯარო პირობებში ცვლილების ინიცირების შემთხვევაში მოიჯარის თანხმობა გამოიხატება სააგენტოს შესაბამის აქტზე ხელმოწერით (აქტის გაცნობის შესახებ ხელმოწერით).

28. წინამდებარე პირობებში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები, საიჯარო რეესტრში რეგისტრირდება მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

29. დავის არსებობის შემთხვევაში, მხარეებს შეუძლიათ მიმართონ საქართველოს შესაბამისი იურისდიქციის მქონე სასამართლოს.

30. ყველა შეტყობინება, მოთხოვნა ან სხვა სახის კორესპონდენცია შესრულებული უნდა იყოს ქართულ ენაზე, უნდა გაიგზავნოს პერსონალური გადაცემის გზით, წინასწარ გადახდილი დაზღვეული ფოსტით, საკურიერო სამსახურით ან ფაქსით, ასევე მეიჯარის მიერ 37-ე პუნქტით გათვალისწინებული წესით შესაბამის მხარესთან შემდეგ მისამართზე:

მოიჯარე: სს „აქსის თაუერსი“ (ს/ნ: 405077704)

მისამართი: ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. №24გ. არასაცხოვრებელი ფართი №3

მობილური ტელეფონი: -----

ელ. ფოსტა: -----

მეიჯარე:

ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

მისამართი: ჟ. შარტავას №7, ქ. თბილისი, საქართველო

31. 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.

32. მეიჯარის მიერ ელექტრონულად (მათ შორის, ელექტრონული ფოსტით, მოკლე ტექსტური შეტყობინებით და სხვ.) მოიჯარის მიერ მითითებულ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება, მოთხოვნა და სხვა კორესპონდენცია ძალაშია ადრესატის შესაბამის მისამართზე (მათ შორის, ელექტრონულ ფოსტაზე) შეტყობინების ჩაბარების მომენტიდან. ელექტრონული ფოსტით გაგზავნილი გზავნილის ჩაბარება დასტურდება ადრესატის მიერ ელექტრონული საშუალებით მიწოდებული დადასტურებით.
