საქართველო
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის
მერია

2800 ქ. ლანჩხუთი კოსტავას ქ. N37 Lanchkhuti@yahoo.com

N 944
10/03/2020

944-09-2-202003101708

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
თავმჯდომარეს ბატონ ბესიკ ტაბიძეს

ბატონო ბესიკ,

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი-ს“ 54-ე მუხლის პირველი ნაწილის ,,დ.ე“ ქვეპუნქტისა და 61-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების შესაბამისად, წარმოგიდგენთ ,,ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სარგებლობის უფლებით მიმღების - ვერა გაბელაიას, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევისთვის დაკისრებული პირგასამტეხლოსგან განთვისუფლებაზე მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ” ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს და აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით განმარტებით ბარათს.

1. **პროექტის მიღების მიზეზი, მიზანი და არსი**

მოგახსენებთ, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას, 2019 წლის 3 ივნისის N4305 განცხადებით (წარმოგიდგენთ დანართის სახით) მომართა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით მიმღებმა პირმა - ვერა გაბელაიამ, რომელმაც აღნიშნულ განცხადებაში მის მიერ, მოყვანილი მოტივების საფუძველზე, ითხოვა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტსა (ს/კ 233730139) და ვერა გაბელაიას (პ/ნ 26001007997) შორის 2017 წლის 13 აპრილს გაფორმებული N1 იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევისთვის, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ, დაკისრებული პირგასამტეხლოსგან განთავისუფლება, რომლის ოდენობა შეადგენს 1845 (ათას რვაას ორმოცდახუთი) ლარს.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 54-ე მუხლის პირველი ნაწილის ,,დ.ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტის მერი საკრებულოს თანხმობით უფლებამოსილია გადაწყვიტოს საკითხი, რომელიც შეეხება მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით მიმღები პირის, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევისთვის დაკისრებულ პირგასამტეხლოსგან განთავისუფლებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე გთხოვთ განიხილოთ საკითხი და მომცეთ თანხმობა.

2. პროექტის ფინანსური დასაბუთება

ა) პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის შემოსავლების ზრდას.

ბ) პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის ხარჯების ზრდას.

3. პროექტის ავტორი და საკრებულოს სხდომაზე დანიშნული მომხსენებელი

პროექტი მომზადებულია მერიის იურიდიული სამსახურის მიერ. პროექტის განხილვისას მომხსენებლად წარმოგიდგენთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსის, გიორგი ნაჭყებიას კანდიდატურას. პროექტის მიღება მიზანშეწონილად მიგვაჩნია საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე.

4. პროექტის წარმდგენი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი.

ალექსანდრე სარიშვილი

მუნიციპალიტეტის მერი
ხელმძღვანელობა

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

„მეიჯარე“ ვერა გაბელაიას

მცხ. ლანჩხუთი, სოფ. ჭყონაგორა

577 628 711

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

თქვენი მ/წლის 27 ივნისის N3336 წერილის პასუხად, რომელიც შეეხება ჩემსა და მუნიციპალიტეტს შორის 2017 წლის 13 აპრილს გაფორმებული ოჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირისა და მასზე დარიცხული პირგასამტეხლოს გადახდას, გაცნობებთ შემდეგს:

საიჯარო ქონება (სოფ. ჭყონაგორაში მდებარე 1764 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და-მასზე განთავსებული 203,7 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა გადმომეცა კონკრეტული პირობებით, კერძოდ სარიტუალო დარბაზის ფუნქციონირებისას ადგილობრივ მოსახლეობას უნდა მოვმსახურებოდი შეღავათიანი პირობებით (დარბაზისა და ინვენტარის ღირებულების გამოკლებით). გარდა ამისა, როგორც მოგეხსენებათ, საიჯარო ქონება ჩემთვის გადმოცემამდე იყო უფუნქციო და მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის საჭირო გახდა აუცილებელი სარემონტო სამუშაოების გაწევა და ასევე გარკვეული ინვენტარის შეძენა, რამაც გარკვეული დრო წაიღო. ფაქტიურად აღნიშნული სამუშაოების გამო დარბაზის გამოყენება რამდენიმე თვის განმავლობაში იყო შეუძლებელი, ამას დაემატა მოსახლეობაში დარბაზის ფუნქციონირებასთან დაკავშირებით ინფორმაციის გავრცელების დროც და თითქმის საწყისი ექვსი თვის განმავლობაში დარბაზში შეთხვევას ადგილი არ ჰქონია.

ჩემს მიერ გაწეული იქნა დაახლოებით 3700 (სამიათას შვიდასი) ლარის ხარჯი, რამაც ფაქტობრივად გააუმჯობესა თქვენი ქონება.

დარბაზის ფუნქციონირების პერიოდში დასაქმებული მყავდა ასევე ექვსი ადგილობრივი მცხოვრები, რაც მათი ოჯახებისთვისაც გარკვეულ შემოსავლის წყაროს წარმოადგენდა. მაგრამ იმის გათვალისწინებით, რომ დარბაზში სარიტუალო შემთხვევები იყო ძალიან ცოტა, ვერ შევძელი საიჯარო ქირის გადახდა. რამაც როგორც აღმოჩნდა, გამოიწვია საურავების დარიცხვაც, რომელიც თქვენი წერილის შესაბამისად, დადგენილი საიჯარო ქირის ოდენობაზე მეტია.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, იძულებული ვარ შევწყვიტო საიჯარო ხელშეკრულება, რადგანაც ჩემს მიერ შეუძლებელია ამდენი დაკისრებული საურავის გადახდა.

განვლილმა პერიოდმა აჩვენა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ურთიერთობა გაგრძელდება მხოლოდ შენობა ნაგებობასა და მასთან მისასვლელ მიწის ნაკვეთზე, რაც თავისთავად გამოიწვევს საიჯარო ქირის კორექტირებას, შესაძლოა სარიტუალო დარბაზმა იფუნქციონიროს, ამით შეინახება როგორც თქვენი ქონება, ასევე შემოსავლის გარეშე არ დარჩება ექვსი ოჯახი და მეც შევძლებ კორექტირებული ქირის გადახდას.

ყოველივე ზემოთქმულის გათვალისწინებით, მოგმართავთ გამოყოთ კომისია რათა დაანგარიშებული იქნეს ჩემს მიერ საიჯარო ქონების გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯები,

4305

03 07 19

მოხდეს ხელშეკრულების საგნის კორექტირება, კერძოდ ხელშეკრულება გაფორმდეს მხოლოდ შენობა-ნაგებობასა და მასთან მისასვლელ მიწის ნაკვეთზე (ბილიკი) და საიჯარო ქირა დაკორექტირდეს აღნიშნულის გათვალისწინებით.

ასევე გთხოვთ განიხილოთ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევისთვის დაკისრებული პირგასამტეხლოსგან განთავისუფლების საკითხი.

თქვენი მხრიდან თანხმობის შემთხვევაში თანახმა ვარ გადავიხადო საიჯარო ქირასა და ჩემს მიერ ქონების გაუმჯობესებისათვის გაწეულ ხარჯებს შორის სხვაობა და ხელშეკრულება გავაგრძელო ახალი პირობებით. სხვა შემთხვევაში ხელშეკრულების გაგრძელებას ვერანაირად ვერ შევძლებ.

განმც: ვ. გა

03.07.2019.

იჯარის ხელშეკრულება N 1

ქ.ლანჩხუთი 13 აპრილი 2017 წელ

ერთი მხრივ, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი (ს/კ 233730139) (შემდგომში „მეიჯარე“ წარმოდგენილი ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგებლის ზაზა ურუშაძის სახით და მეორ მხრივ, ვერა გაბელაია (26001007997) (შემდგომში „მოიჯარე“), 2017 წლის 3 აპრილის „ლანჩხუთი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის უფლებით (იჯარა/აღნაგობ უზუფრუქტი და სხვა) გადაცემისას ელექტრონული (პირობებით/უპირობოდ) აუქციონი გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი N1-სა და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის დეკემბრის „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებ გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის ,ქირის საფასური ქირის საწყისი საფასურის ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ N669 დადგენილები საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე;

1. ხელშეკრულების საგანი.

1.1 „მეიჯარე“ გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე“ იჯარის ფორმით იღებს ლანჩხუთი მუნიციპალიტეტის , სოფელ ჭყონაგორაში მდებარე 1764 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნე დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ 203,7 კვ.მ. N1 შენობა-ნაგებობას ს/კ 27.04.49.450) .

1.2 ხელშეკრულებას თან ერთვის იჯარის ფორმით ქონების გადაცემის მიღება-ჩაბარები აქტი და 2017 წლის 3 აპრილის „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქონების სარგებლობის უფლებით (იჯარა/აღნაგობა,უზუფრუქტი და სხვა) გადაცემისა ელექტრონული (პირობებით/უპირობოდ) აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელ ოქმი N1 რომელიც ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს.

2.ხელშეკრულების პირობები.

2.1 „მოიჯარემ“ იჯარის ფორმით აღებული ქონება უნდა გამოიყენოს სარიტუალ დარბაზის დანიშნულებით, ხოლო სოფელ ჭყონაგორაში მცხოვრები მოსახლეობისათვ მომსახურება განახორციელოს შეღავათიან ფასებში (დარბაზისა და ინვენტარ ღირებულების გამოკლებით)

2.2 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონებით სარგებლობის წლიური საიჯარო ქი შეადგენს 2668 (ორიათას ექვსას სამოცდარვა) ლარს.

2.3. ხელშეკრულება ძალაშია ხელშეკრულების გაფორმებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან 8 (რვა) წლის ვადით.

3.მხარეთა უფლება-მოვალეობანი.

3.1. „მოიჯარე" ვალდებულია ჯეროვნად შეასრულოს ოქმითა და ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.
3.2. „მოიჯარე" ვალდებულია ქონებით სარგებლობის ქირის საფასური გადაიხადოს ხელშეკრულების გაფორმებიდან ყოველ 6(ექვსი) თვეში.
3.3. „მოიჯარე" ვალდებულია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებებისა და მათი შესრულების მიმდინარეობის შესახებ ინფორმაციის მოთხოვნისთანავე წარუდგინოს „მეიჯარეს".
3.4. „მოიჯარეს" უფლება არ აქვს იჯარით აღებული ქონება სარგებლობის უფლებით გადასცეს სხვა პირს ან სხვაგვარად დატვირთოს იგი „მეიჯარესთან" შეთანხმების გარეშე.
3.5. „მოიჯარე" ვალდებულია ქონების მოვლა-პატრონობასა და მის დაცვაზე.
3.6. „მოიჯარე" პასუხს არ აგებს ქონების ნორმალური ცვეთისათვის, იგი ვალდებულია გადაიხადოს კომუნალური და კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადები.
3.7. „მოიჯარის" მიერ ქონების ქვეიჯარით გაცემის შემთხვევაში საჭიროა „მეიჯარის" თანხმობა.
3.8. „მოიჯარეს" შეუძლია „მეიჯარესთან" შეთანხმებით საკუთარი სახსრებით აწარმოოს ობიექტის კაპიტალური რემონტი.
3.9. „მოიჯარე" ვალდებულია დაუყონებლივ აცნობოს "მეიჯარეს" თუ ქონება დაზიანდა, განადგურდა ან მის შესანახად წარმოიშვა გაუთვალისწინებელი ხარჯები.
3.10. „მოიჯარე" ვალდებულია, ითმინოს ის ღონისძიებანი, რომლებიც შეიძლება განხორციელებულ იქნეს „მეიჯარის" მიერ 3.9 პუნქტით გათვალისწინებული ფაქტების მოსაგვარებლად და გამოსასწორებლად, თუ აღნიშნულ მოქმედებას ასრულებს „მოიჯარე", მაშინ მას შეუძლია ხელშეკრულების დამთავრების შემდეგ გამოყოს გაუმჯობესება, ხოლო ამ გაუმჯოსებისათვის, რომელთა გამოყოფაც შეუძლებელია, შეუძლია მოითხოვოს სათანადო კომპესაცია.
3.11 „მოიჯარე" ვალდებულია ქონების სარგებლობისას დაიცვას: ეკოლოგიური, სანიტარული, ხანძარსაწინააღმდეგო და ტექნიკური უსაფრთხოების წესები.
3.12. „მოიჯარე" ვალდებულია ხელშეკრულება დაუყონებლივ დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში კანონით განსაზღვრული წესით.
3.13. თუ „მოიჯარე" საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ დააბრუნებს იჯარით აღებულ ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის; მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს სხვა სახის ზიანის ანაზღაურებაც.

3.14. თუ „მოიჯარე“ საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტამდე ქონებას უკან აბრუნებს, იგი საიჯარო ქირის გადახდისაგან მხოლოდ მაშინ თავისუფლდება, თუ თავის სანაცვლოდ შესთავაზებს ახალ გადახდისუნარიან და მეიჯარისათვის მისაღებ მოიჯარეს. ახალი მოიჯარე თანახმა უნდა იყოს, იჯარის ხელშეკრულება მიიღოს იმავე პირობებით. თუ მოიჯარე ვერ შესთავაზებს ასეთ მოიჯარეს, მან საიჯარო ქირა უნდა იხადოს საიჯარო ურთიერთობათა დასრულებამდე.

3.15. „მეიჯარე“ ვალდებულია „მოიჯარეს“ გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი.

3.16. „მეიჯარე“ ვალდებულია ქონება ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე „მოიჯარეს“ გადასცეს მიღება-ჩაბარების აქტით.

3.17. „მეიჯარე“ ვალდებულია იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში „მოიჯარეს“ მისცეს წერილობითი გაფრთხილება, რომლშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და პირგასამტეხლოს ოდენობა. პირგასამტეხლო განისაზღვრება ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში გადაუხდელი ქირის 0.1% მაგრამ არანაკლებ 5 (ხუთი) ლარისა, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

4. ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა (გაუქმება)

4.1. იჯარის ხელშეკრულება შეიძლება გაუქმდეს:

ა) „მეიჯარის“/„მოიჯარის“ ლიკვიდაციასთან/გარდაცვალებასთან დაკავშირებით.

ბ) ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის გამგებლის სამართლებრივი აქტის საფუძველზე, „მოიჯარის“ მიერ ხელშეკრულების პირობების 3.1-3.17. პუნქტით გათვალისწინებული პირობების დარღვევისას.

გ) ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე.

4.2. იჯარის ხელშეკრულება შეწყვეტილად ითვლება თუ ქონება განადგურდა „მოიჯარისაგან“ დამოუკიდებელი მიზეზების გამო და აღარ გამოდგება გამოსაყენებლად.

5. დაუძლეველი ძალა.

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისიგან, ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის, თუ ისინი გამოწვეულია მხარეებისაგან დამოუკიდებელი, გადაულახავი ძალის შედეგად.

6. დავები.

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა დავის და უთანხმოების გადაწყვეტა მოხდება ურთიერთმოლაპარაკების წესით.

„მეიჯარე"

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის

გამგებელი

ზაზა ურუშაძე

„მოიჯარე"

ვერა გაბელაია (პ/ნ 26001007997)

პროექტი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №

2020 წლის მარტი

ქ. ლანჩხუთი

,,ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სარგებლობის უფლებით მიმღების - ვერა გაბელაიას, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევისთვის დაკისრებული პირგასამტეხლოსგან განთვისუფლებაზე მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ"

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი-ს" 54-ე მუხლის პირველი ნაწილის ,,დ.ე" ქვეპუნქტისა და 61-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების შესაბამისად,

მუხლი 1. მიეცეს თანხმობა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სარგებლობის უფლების მიმღები პირი ვერა გაბელაია, მისი 2019 წლის 3 ივლისის 4305 ნომრით რეგისტრირებული განცხადების საფუძველზე, გაათავისუფლოს - ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტსა (ს/კ 233730139) და ვერა გაბელაიას (პ/ნ 26001007997) შორის 2017 წლის 13 აპრილს გაფორმებული N1 იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევისთვის, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ დაკისრებული პირგასამტეხლოსგან, რომლის ოდენობა შეადგენს 1845 (ათას რვაას ორმოცდახუთი) ლარს.

მუხლი 2. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში, მისამართზე ქ. ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქ. N14 მისი ამოქმედებიდან ერთი თვის ვადაში საქართველოს „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის" მე–8 თავის 22–ე მუხლის მე–3 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 3. განკარგულება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე ბესიკ ტაბიძე