



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო
ლ ა ნ ჩ ხ უ თ ი ს მ უ ნ ი ც ი პ ა ლ ი ტ ე ტ ი ს მ ე რ ი ა



წერილის ნომერი: 30-30243485
თარიღი: 13/12/2024

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ლ ა ნ ჩ ხ უ თ ი ს მ უ ნ ი ც ი პ ა ლ ი ტ ე ტ ი ს სა კ რ ე ბ უ ლ ო ს
თ ა ვ მ ჯ დ ო მ ა რ ე ს ბ ა ტ ო ნ ბ ე ს ი კ ტ ა ბ ი ძ ე ს

ბატონო ბესიკ,

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების, 115-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, წარმოვიდგინებ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მარინა ორაგველიძისთვის (პ/ნ 26001012145) პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე 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 2024 წლის 8 აპრილს N19/302409932-30 წერილით მომართა მოქალაქე მარინა ორაგველიძემ, რომელშიც ითხოვს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქ. ლანჩხუთში შორდანიას ქ. N 126-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 27.06.51.005) არსებულ 16,10 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი N 19-ს (ს/კ 27.06.51.005.01.522) სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით გადაცემას.

გაცნობებთ რომ ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებას განმცხადებელი 2019 წლიდან (2019 წლის 11 ივნისის N 8 ქირავნობის ხელშეკრულება) სარგებლობის უფლებით, სასყიდლით, ქირავნობის ფორმით ფლობს (ხელშეკრულება თან ერთვის) ხელშეკრულებას ვადა გაუვიდა.

ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N 669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 და მე-4 პუნქტების თანახმად მარინა ორაგველიძეს გადაეცეს სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით 2 წლის ვადით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. ლანჩხუთში შორდანიას ქ. N 126-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 27.06.51.005) არსებული

16,10 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი N 19 (ს/კ 27.06.51.005.01.522) აგრეთვე მოგახსენებთ რომ ჩვენი მოსაზრებაა ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე წლიური ქირის ოდენობად განისაზღვროს საბაზრო ღირებულების 17 070 (შვიდმეტიათას სამოცდაათი) ლარის 10%-ის ოდენობით რაც შეადგენს 1 707 (ათასშვიდასშვიდი) ლარს, ხოლო ყოველთვიურად 142,25 (ასორმოცდაორი ლარი და ოცდახუთი თეთრი) ლარი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე წარმოგიდგენთ პროექტს განსახილველად და დასამტკიცებლად.

2. პროექტის ფინანსური დასაბუთება

ა) პროექტის მიღება 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 ადმინისტრაციული და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურის მიერ. პროექტის განხილვისას მომხსენებლად წარმოგიდგენთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის უფროსის ირაკლი ხუხუნაიშვილის კანდიდატურას.

4. პროექტის წარმდგენი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი.

პატივისცემით,

თორნიკე ტიკაძე

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი (მოვალეობის შემსრულებელი)

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი





**ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის
ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური**



წერილის ნომერი: **08-302434766**
თარიღი: **12/12/2024**

ადრესატი:

ალექსანდრე სარიშვილი
ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერ

**ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს
ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს**

მოხსენებითი ბარათი

ბატონო ალექსანდრე,

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას 2024 წლის 8 აპრილს N 19/302409931-30 წერილით მომართა მოქალაქე ციალა ლომაძემ რომელშიც ითხოვს ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქ. ლანჩხუთში ჟორდანიას ქ. N 126-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 27.06.51.005) არსებულ 15,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელ ფართ N 20-ს (ს/კ 27.06.51.005.01.523) სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით გადაცემას.

მოგახსენებთ რომ ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებას განმცხადებელი 2019 წლიდან (2019 წლის 11 ივნისის N 9 ქირავნობის ხელშეკრულება) სარგებლობის უფლებით, სასყიდლით, ქირავნობის ფორმით ფლობს (ხელშეკრულება თან ერთვის) ხელშეკრულებას ვადა გაუვიდა.

ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახურის მოსაზრებაა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N 669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 და მე-4 პუნქტების თანახმად ციალა ლომაძეს გადაეცეს სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, პირდაპირი განკარგვის წესით 2 წლის ვადით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. ლანჩხუთში ჟორდანიას ქ. N 126-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 27.06.51.005) არსებული 15,50 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი N 20 (ს/კ 27.06.51.005.01.523) აგრეთვე მოგახსენებთ რომ ჩვენი სამსახურის მოსაზრებაა ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე წლიური ქირის ოდენობად განისაზღვროს საბაზრო ღირებულების 16 430 (თექვსმეტიათას ოთხასოცდაათი) ლარის 10%-ის ოდენობით რაც შეადგენს 1 643 (ათასექვსასორმოდასამი) ლარს, ხოლო ყოველთვიურად 137 (ასოცდაჩვიდმეტი) ლარი.

გთხოვთ დაავალოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაციული და სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურს შესაბამისი პროექტის მომზადება ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოზე განსახილველად.

პატივისცემით,

ირაკლი ხუხუნიაშვილი

ქონების მართვისა და სოფლის მეურნეობის სამსახური-სამსახურის უფროსი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს
ბატონ ალექსანდრე სარიშვილის
ლანჩხუთში მცხოვრები მარინა ორაგველიძე

განცხადება

ბატონო ალექსანდრე!

მოგახსენებთ, რომ მუნიციპალიტეტიდან იჯარით ქალაქის ცენტრში (ნ. ჟორდანიას ქ. 126) 5 წლის ვადით აღებული მქონდა ფართი (ს.კ. 27.06.51.005.01.522) კოსმეტოლოგიური კაბინეტი. ამა წლის ივნისში იწურება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადა. გთხოვთ, ხელშეკრულების გაგრძელებას 5 წლის ვადით.



განმცხადებელი:

მარინა ორაგველიძე

8 აპრილი 2024 წელი

საკონტაქტო ნომერი 599254319

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
განკარგულება №
2024 წლის დეკემბერი
ქ. ლანჩხუთი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მარინა ორაგველიძისთვის (პ/ნ 26001012145) პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების, 115-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად,

მუხლი 1. მიეცეს თანხმობა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს, მარინა ორაგველიძეს (პ/ნ 26001012145) გადასცეს პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ლანჩხუთში ჟორდანიას ქ. N 126-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში (ს/კ 27.06.51.005) არსებული 16,10 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი N 19 (ს/კ 27.06.51.005.01.522).

მუხლი 2. პირველი მუხლით გათვალისწინებული უძრავი ქონება, მარინა ორაგველიძეს სარგებლობის უფლებით გადაეცეს 2 (ორი) წლის ვადით, ხოლო უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობად განისაზღვროს საბაზრო ღირებულების 17 070 (შვიდმეტიათას სამოცდაათი) ლარის 10%-ის ოდენობით რაც შეადგენს 1 707 (ათასშვიდასშვიდი) ლარს.

მუხლი 3. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში, მისამართზე ქ. ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქ. N26 მისი ამოქმედებიდან ერთი თვის ვადაში საქართველოს „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის“ მე-8 თავის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 4. განკარგულება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

ბესიკ ტაბიძე



3004988424

სსსს

| | | | |
|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| რეგიონი | ბათუმი | დასრულების თარიღი | 19/07/2024 |
| დოკუმენტი: | | | |
| რეგისტრაციის ნომერი: | 1004918824 | მომსახურების ტიპი: | ჩვეულებრივი |
| რეგისტრაციის თარიღი: | 24/06/2024 | საქმის ნომერი: | |
| ხელშეკრულების ნომერი: | 2000160624 | ხელშეკრულების თარიღი: | 02/02/2024 - 31/12/2025 |
| შეთანხმების ნომერი: | | შეთანხმების თარიღი: | |
| დასკვნის ნომერი: | 004962324 | | |
| ექსპერტიზის დამკვეთი : | | | |
| სახელი და გვარი: | ალექსანდრე სარიშვილი | | |
| პირადი ნომერი: | | | |
| ორგანიზაცია: | ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია | | |
| საიდენტიფიკაციო კოდი: | 233730139 | | |
| თანამდებობა: | მუნიციპალიტეტის მერი | | |
| დოკუმენტის შემომტანი: | რევაზ ცხადაძე | | |

| შესრულებული კვლევის კოდი (საქმთავრობის 16.01.2023 N14 დადგენილების მიხედვით) | ობიექტების რაოდენობა | საექსპერტო მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე | თანხა |
|--|----------------------|---|----------------------|
| 14014: - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა | 1 | 400 | 400 |
| | | | ჯამი: 400.00 |
| | | | საბოლოო ფასი: 400.00 |

| | |
|---|----------------|
| შემსრულებელი ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი): | |
| ნიკა ქობულაძე | |
| საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი | |
| სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი ტექნიკური პირი | მიმღები პირი |
| (ხელმოწერა) | (ხელმოწერა) |
| | გაცემის თარიღი |





სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5004405624

19/07/2024



5004405624

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს

ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N30-302409957 მომართვის (ბიუროს 2024 წლის 24 ივნისის რეგისტრაციის N1004918824) საფუძველზე, გიგზავნით N004962324 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 07 ფურცლად;

პატივისცემით,

პაულე გიორგაძე

ბიუროს უფროსის მოადგილე



5004405624

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან დასაბუთო თვითიდიულ მალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

თარიღი 22.07.24.

(ხელმოწერის ბა)





004962324

გაფრთხილება

აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის უფროსის მიერ განმეარტა ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საქსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დამნიშნავი:

ორგანიზაცია: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია

თანამდებობა: მუნიციპალიტეტის მერი

მისამართი:

სახელი და გვარი: ალექსანდრე სარიშვილი

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ნიკა ქობულაძე / აჭარის რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის საინჟინრო, სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის განყოფილების ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 1 წლის სტაჟით. შექმნილია და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი მატერიალური მონარავი ქონების შეფასებაში: №P-0885. შექმნილია და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი უძრავი ქონების შეფასებაში: №A-1341

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

„გთხოვთ მოაღწიოთ თქვენი ექსპერტი და განგვიხადოთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. ლანჩხუთში ჟორდანია ქუჩა N 126 - ში მდებარე შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებული ფართის: ოთახი N 20 - 15.50 კვ.მ. (ს/კ 27.06.51.005.01.523) საპრივატიზაციო ღირებულება.“

შემოსვლის თარიღი: 24/06/2024 წ

გასვლის თარიღი: 19/07/2024 წ

დასკვნა

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, ქალაქ ლანჩხუთში ჟორდანია ქუჩა N126-ში მდებარე №27.06.51.005.01.523 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 15.50 კვ.მეტრი არასაცხოვრებელი ფართის (N20) საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 16430.00 (თექვსმეტიათასოთხასოცდაათი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ნიკა ქობულაძე

გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული საკითხის გადაწყვეტის მიზნით 2024 წლის 20 ივნისს სასაქონლო ექსპერტის მიერ დათვალიერებული და დასურათებული იქნა მომართვაში მითითებული, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი უძრავი ქონება.



004962324

მდებარე ქალაქ ლანჩხუთში ჟორდანია ქუჩა N126-ში.

შეფასების მიზანს წარმოადგენს №27.06.51.005.01.523 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების, კერძოდ 15.50 კვ.მეტრი არასაცხოვრებელი ფართის მიმდინარე საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა.

შესაფასებელი ობიექტი განთავსებულია ოთხსართულიანი შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე და წარმოადგენს არასაცხოვრებელ ფართს. ფართში შესასვლელი კარი არის რკინის. ფსადის ღიობები შევსებულია ხის ფანჯრებით, კედლების და ქერის ზონები შეღებილია. იატაკზე მოწყობილია კერამიკული ფილები. ფართში ფუნქციონირებს ძირითადი საინჟინრო საკომუნიკაციო სისტემები.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე დაყრდნობით (განაცხადის რეგისტრაცია №882019458976 – 11/06/2019წ) აღნიშნული ობიექტის სარეგისტრაციო მონაცემებია: სარეგისტრაციო ზონა - 27, სექტორი - 06, კვარტალი - 51, ნაკვეთი - 005; კოდი - 01/523; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **თანასაკუთრება**; ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**; დაზუსტებული ფართობი: **1501.00 კვ.მეტრი**. მისამართი: **ქალაქი ლანჩხუთი, ქუჩა ჟორდანია, N126**; საკუთრება: **არასაცხოვრებელი ფართი, სართული 1, ფართი N20**; ფართი: **15.50 კვ.მეტრი**. მესაკუთრე: **სსიპ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი (ID 233730139)**.

შეზღუდვები და დაშვებები:

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემზავებლის მიერ გაკეთებული/მიღებული იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლის პროფესიონალურ აზრს მის მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის საკარაუდო გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ მიღებულია მნიშვნელოვანი დაშვება იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში ასახული ნებისმიერი სახის ინფორმაცია სწორია და შეესაბამება რეალობას.
4. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციების ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით;
5. შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, ორთიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის ღირებულებაზე;
6. შესაძარის ობიექტებზე მონაცემები მოიპოვება საჯარო რეესტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინსტრუქტის და „რეელტორი“ ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციაზე გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

„საბაზრო ღირებულება - წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომლითაც გაიცვლება აქტივები ან ვალდებულება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინსტრუქტებულ გამყიდველს შორის „გამოთვლილი მკლავის“ პრინციპით ტრანზაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე“ (IVS).

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიიღება შესაბამისი პერიოდისათვის უძრავი ქონების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად. ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდვის/შეძინობს ქონება.

შეფასების მეთოდები



004962324

შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას შეფასების პრაქტიკაში გამოიყენება სამი ძირითადი მიდგომა:

- **საბაზრო მიდგომა** – ღირებულებას გვიჩვენებს განსახილველი აქტივის შედარებით ისეთ იდენტურ ან მსგავს აქტივებთან, რომელთა ფასების შესახებაც ინფორმაცია ხელმისაწვდომია. საბაზრო მიდგომა ითვალისწინებს კორექტირებას: **შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდით** ან/და **საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდით**.
- **შემოსავლის მიდგომა** – ღირებულებას ადგენს (გვიჩვენებს) მომავალი ფულადი ნაკადების გარდაქმნით მიმდინარე ღირებულებაში, **ფულადი ნაკადების დისკონტირების** ან **კაპიტალიზაციის მეთოდის** გამოყენებით.
- **დანახარჯების მიდგომა** – წარმოადგენს ობიექტის შეფასების მეთოდების ერთობლიობას, რომლებიც დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტის აღდგენისათვის/ჩანაცვლებისათვის საჭირო დანახარჯების განსაზღვრაზე, ცვეთების გათვალისწინებით. იგი დაფუძნებულია პრინციპზე, რომ პოტენციური მყიდველი არ გადაიხდის ქონების შეძენაში იმაზე მეტს, რაც საჭიროა ანალოგიური ობიექტის აღწარმოებისთვის (შექმნისთვის). მიდგომა გვაძლევს საშუალებას გამოვთვალოთ ჩანაცვლების ან კვლავწარმოების ღირებულება, გამოვაკლოთ ფიზიკური ცვეთა და ყველა სხვა მოძველების ხარჯი.

შეფასების გამოყენებული მიდგომა

გამომდინარე იქედან, რომ შესაფასებელი აქტივის იდენტური/მსგავსი აქტივები საჯაროდ ივაჭრება, ამ შეფასების მიზნებისათვის შეფასებლის მიერ გამოყენებული იქნა **საბაზრო მიდგომა**, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას შესადარისი ობიექტების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდული იქნა (შესადარისი ტრანზაქციის მეთოდი) ან რომლებიც განებადებული არიან გასაყიდად (საჯაროდ ვაჭრობადი შესადარისი მეთოდი). როგორც წესი, სწორედ აქტიური ბაზრის მონაცემები ითვლება ღირებულების ყველაზე კარგ მტკიცებულებად და შესაბამისად, საბაზრო მიდგომას გააჩნია უფრო მეტი წილის ფაქტორი.

საბაზრო მიდგომა

საბაზრო მიდგომა ეფუძნება პრინციპს, რომლის მიხედვითაც ღირებულების განსაზღვრა ხდება ანალოგიური/მსგავსი ობიექტების ფასების ანალიზის საფუძველზე. ამასთან, ამოსავალი პრინციპი არის **ჩანაცვლების პრინციპი**, რომლის თანახმადაც რაციონალური ინვესტორი ქონების შეძენაში არ გადაიხდის იმაზე მეტს, ვიდრე ღირს გასაყიდად გამოტანილი იმავე სარგებლობის ანალოგიური ობიექტი.

საბაზრო მიდგომაზე დაფუძნებული მეთოდების გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოძიება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო იდენტური/მსგავსი უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა შემჯავებითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტების შედარება შესადარისი ობიექტებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შესადარისი ობიექტებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

შედარების ელემენტები

შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიკურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი აკლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძობიარე.

შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები...
- გაყიდვის პირობები...
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ...
- ბაზრის პირობები...
- ადგილმდებარეობა...



004962324

- ფიზიკური მახასიათებლები...
- ეკონომიკური მახასიათებლები...
- გამოყენება...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები...

ამ კვლევისათვის, ექსპერტის მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტის მსგავსი შესადარისი ობიექტების გაყიდვების/შეთავაზებების შესახებ მონაცემები, რომლებიც შემდგომში დაკორექტირებული იქნა სხვადასხვა შედარების ელემენტებზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით და ჩატარებული კვლევების შედეგად მიღებული შედეგების შეჯერებით განისაზღვრა ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, ქალაქ ლანჩხუთში ჟორდანიას ქუჩა N126-ში მდებარე №27.06.51.005.01.523 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 15.50 კვ.მეტრი არასაცხოვრებელი ფართის (N20) საბაზრო ღირებულება, რაც დღეის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 16430.00 (თექვსმეტათასოთხასოცდაათი) ლარს. შეფასების ობიექტისა და შესადარისი ობიექტების შესახებ მონაცემები და შედარების პროცესი იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ნიკა ქობულაძე

გამოყენებული მასალები

- ექსპერტიზის დანიშვნის მომართვა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაცია №882019458976 – 11/06/2019წ).

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ნარგიზ ქობულაძე

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: მირიან სამხარაძე

დასაჯარიმო №1

მუფასების ობიექტის და მუხადართის ობიექტების მუხახებ მონაცემები

| მუხახათრეული | მუფასების ობიექტი | მუხადართის ობიექტი №1 | მუხადართის ობიექტი №2 | მუხადართის ობიექტი №3 |
|---------------------|--------------------------------------|--|--|---|
| მუხახართი | ქალაქ ლანჩხოეთი, ქ.ჩხ. გორდანი, №126 | ქ. ლანჩხოეთი, სოფ. გორდანი, ქ.ჩხ. (სოფლის აგროკომპლექსის საფუძველზე) | ქ. ლანჩხოეთი, სოფ. გორდანი, ქ.ჩხ. საფუძველზე | მუხადართის ობიექტი ლანჩხოეთი, სოფელი ზელები |
| ქონების ტიპი | გონივრული ფართი | გონივრული ფართი | გონივრული ფართი | გონივრული ფართი |
| საკადასტრო კოდი | 27.06.31.005.01.523 | 30.06.00 | 30.06.00 | 27.05.46.029 |
| ფართი კვ.მ. | 15.50 | 76.00 | 60.00 | 763.50 |
| სართული | 1 | 1 | 1 | 1 |
| მთლიანი ფასი (ლარი) | 70818.00 | 72700.00 | 72700.00 | 504018.00 |
| 1 კვ.მ. ფასი (ლარი) | - | 93182 | 121167 | 66014 |
| ტრანზაქციის ტიპი | მართვა | მუფასება | მუფასება | მუფასება |
| ინფორმაციის წყარო | - | MYHOME.GE | FACEBOOK.COM | MYHOME.GE |
| ID ან კონტაქტი | - | 1341947 | 899 26-59-28 | 1668809 |
| თარიღი | 2019.08.07 | 2019.08.07 | 2019.08.07 | 24.06.2024 |

მუდარების პროცესი

| № | მუდარების ელემენტები | მუხადართული ქონება | მუხადართის ობიექტი №1 | მუხადართის ობიექტი №2 | მუხადართის ობიექტი №3 |
|---|----------------------|--------------------------------------|--|--|---|
| | მუხახართი | ქალაქ ლანჩხოეთი, ქ.ჩხ. გორდანი, №126 | ქ. ლანჩხოეთი, სოფ. გორდანი, ქ.ჩხ. (სოფლის აგროკომპლექსის საფუძველზე) | ქ. ლანჩხოეთი, სოფ. გორდანი, ქ.ჩხ. საფუძველზე | მუხადართის ობიექტი ლანჩხოეთი, სოფელი ზელები |
| | მთლიანი ფასი (ლარი) | | 70818.00 | 72700.00 | 504018.00 |
| | ფართობი (კვ.მ.) | 15.50 | 76.00 | 60.00 | 763.50 |
| | 1 კვ.მ. ფასი (ლარი) | - | 93182 | 121167 | 66014 |
| | I | საბაზო | ქალაქი | ქალაქი | ქალაქი |
| | მუფასების ტიპი | | | | |
| | მუფასების ტიპი | | 93182 | 121167 | 66014 |

| | | | | | |
|------------|--|-------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|
| 2 | Յլուցում անուն | Յլուցում | Դրույթի քանակ | Դրույթի արժեք | Յլուցումի արժեք |
| | Կրթական | - | 5% | - | -5% |
| | Կրթական | 885.23 | 1151.08 | 1151.08 | 627.13 |
| 3 | Յլուցում ընդամենը անվճար անվճար | անվճար | անվճար | անվճար | անվճար |
| | Կրթական | - | - | - | - |
| | Կրթական | 885.23 | 1151.08 | 1151.08 | 627.13 |
| 4 | Անվճար անվճար | անվճար | անվճար | անվճար | 2 406 202.47 |
| | Կրթական | - | - | - | - |
| | Կրթական | 885.23 | 1151.08 | 1151.08 | 627.13 |
| 5 | Աղյուսակային | Աղյուսակային, ինչպես նաև ՄՈՒԾ | Պահպան | Պահպան | Պահպան |
| | Կրթական | - | - | - | - |
| | Կրթական | 885.23 | 1151.08 | 1151.08 | 752.56 |
| 6 | Գանձարկ անվճար | - | - | - | 120% |
| | Կրթական | - | - | - | - |
| | Կրթական | 885.23 | 1151.08 | 1151.08 | 752.56 |
| 6.1 | Կրթական | - | - | - | - |
| | Կրթական | 885.23 | 1151.08 | 1151.08 | 752.56 |
| 6.2 | Կրթական | 15.50 | 76.00 | 60.00 | 763.50 |
| | Կրթական | - | 100% | 10% | +15% |
| | Կրթական | 973.75 | 1266.19 | 1266.19 | 865.45 |
| 6.3 | Կրթական | Չարժեք | Չարժեք | Չարժեք | Չարժեք |
| | Կրթական | - | 100% | - | - |
| | Կրթական | 1071.12 | 1266.19 | 1266.19 | 865.45 |
| 7 | Կրթական արժեքի արժեք | Արժեքի արժեք | Արժեքի արժեք | Արժեքի արժեք | Արժեքի արժեք |
| | Կրթական | - | -5% | - | - |
| | Կրթական | 1071.12 | 1202.88 | 1202.88 | 865.45 |
| | Կրթական | 0.30 | 0.40 | 0.40 | 0.30 |
| | Կրթական | 321.14 | 481.15 | 481.15 | 250.63 |
| | 1 կետի Յլուցում անվճար անվճար | | 1080.00 | | |
| | Անվճար անվճար | | 15.50 | | |
| | Յլուցումներ անվճար անվճար | | 16430.00 | | |

| | |
|--------------------------|--|
| პირადი ნომერი | 26001006625 |
| სახელი | გიორგი |
| მამის სახელი | ვლადიმერი |
| გვარი | ფაცურია |
| დაბადების თარიღი | 1953-05-18T00:00:00 |
| დაბადების ადგილი | საქართველო, ლანჩხუთი |
| მისამართი | ლანჩხუთი ს. გვიმზალაური |
| პირადობის მოწმობის სერია | 0344771 ა |
| მოწმობის გამცემი ორგანო | სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს ლანჩხუთის სამსახური |
| გაცემის თარიღი | 2002-04-29T00:00:00 |
| მოქმედების ვადა | |
| მოქალაქეობა | საქართველო |
| ორმაგი მოქალაქეობა | () |
| რეგ. თარიღი | 2002-04-30T00:00:00 |
| სტატუსი | აქტიური |

ფოტოები



ბეჭდვა

შემოვლის ფურცელი

განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882019458890

განცხადების რეგისტრაციის თარიღი: 11 ივნ 2019 16:22

იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია
უძრავ ნივთზე



დაინტერესებული პირი: მარინა ორაგველიძე /26001012145/ ლანჩხუთი ს. ქვემო შუხუთი
წმინდა ნინოს ქ. N 48

მესაკუთრე: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი /233730139/

უძრავი ნივთის მისამართი: მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, ნოე ჟორდანიას ქ. N 126

საკადასტრო კოდი: 27.06.51.005.01.522

მომსახურების ვადა: 4 დღე

საფასური: 55 ლარი

მიმღები: სოფიკო სარჯველაძე



საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

დაინტერესებული პირი: მარინა ორაგველიძე
პირადი ნომერი / საიდენტიფიკაციო კოდი: **26001012145**
საცხოვრებელი / იურიდიული მისამართი: ლანჩხუთი ს. ქვემო შუხუთი
წმინდა ნინოს ქ. **N 48**

მესაკუთრე: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი
პირადი ნომერი: **233730139**

განცხადება

მოვითხოვ, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოახდინოთ იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: მუნიციპალიტეტი ლანჩხუთი, ნოე ჟორდანიას ქ. **N 126**
[ზონა: ლანჩხუთი, სექტორი: ლანჩხუთი] და განცხადების წარმომდგენზე გასცეთ:

1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები:

- დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი
- იჯარის უფლების წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტი

მომსახურების ვადა: 4 დღე.

საფასური: 55 ლარი.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 6² პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

დაინტერესებული პირი:  /მარინა ორაგველიძე/

განცხადების წარდგენის თარიღი: 11 ივნ 2019

საქართველო
საქართველო

GEO



სახელი / FIRST NAME
მარინა
MARINA

გვარი / LAST NAME
ორაგველიძე
ORAGVELIDZE

ქვეყანა / CIT სქესი / SEX პირადი No / PERSONAL No
GEO მდე / F 26001012145

დაბადების თარიღი / DATE OF BIRTH მოქმედების ვადის
03.07.1945 20.09.2022

პირადი No / CARD No
121B28094

საპირმოწმად
SIGNATURE



იჯარის ხელშეკრულება N 8

ქ. ლანჩხუთი

11 ივნისი 2019 წელი

ერთი მხრივ, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი (ს/კ 233730139) (შემდგომში „მეიჯარე“) წარმოდგენილი აუქციონატორის გიორგი ფაცურას (პ/ნ 26001006625) სახით და მეორე მხრივ, მარინა ორაგველიძე (26001012145) (შემდგომში „მოიჯარე“), 2019 წლის 17 მაისის „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის უფლებით (იჯარა/აღნაგობა, უზურფრუქტი და სხვა) გადაცემისას ელექტრონული (პირობით/უპირობოდ) აუქციონის გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი N1-სა და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის ქირის საწყისი საფასურის ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ N669 დადგენილების საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე;

1. ხელშეკრულების საგანი.

1.1. „მეიჯარე“ გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე“ იჯარის ფორმით იღებს ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანიას ქუჩა N126-ში (ყოფილი სასტუმროს შენობა, ს.კ. 27.06.51.005.01/522) მდებარე პირველი სართულის N19 ფართს - 16,1 კვ.მ.

1.2. ხელშეკრულებას თან ერთვის იჯარის ფორმით ქონების გადაცემის მიღება-ჩაბარების აქტი და 2019 წლის 17 მაისის „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის უფლებით (იჯარა/აღნაგობა, უზურფრუქტი და სხვა) გადაცემისას ელექტრონული (პირობით/უპირობოდ) აუქციონის გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი N1 რომელიც ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს.

2. ხელშეკრულების პირობები

2.1. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონებით სარგებლობის წლიური საჯარო ქირა შეადგენს 422.60 (ოთხას ოცდაორი ლარი და 60 თეთრი) ლარს.

2.2. ხელშეკრულება ძალაშია ხელშეკრულების გაფორმებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან 5 (ხუთი) 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.

საქართველოს
საჯარო რეესტრი
საქართველოს
საჯარო რეესტრი

3.3. „მოიჯარე „ ვალდებულია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებებისა და მათი შესრულებისა 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 გაუმჯობესებისთვის, რომელთა გამოყოფაც შეუძლებელია, შეუძლია მოითხოვოს სათანადო კომპენსაცია.

3.11. „მოიჯარე“ ვალდებულია ქონების სარგებლობისას დაცვას: 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“ საჯარო 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“ საჯარო ურთიერთობის შეწყვეტამდე ქონებას უკან აბრუნებს, იგი საჯარო 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 საჯარო ურთიერთობათა დასრულებამდე.

3.15. „მეიჯარე“ ვალდებულია „მოიჯარეს“ გადაცეს 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, რომელშიც 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 პასუხისმგებლობისაგან, ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებებისათვის, თუ ისინი გამოწვეულია მხარეებისაგან დამოუკიდებელი, გადაულახავი ძალის შედეგად.

6. დავები.

ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა დავის და უთანხმოების გადაწყვეტა მოხდება კანონმდებლობის შესაბამისად.

აუქციონატორი:

გიორგი ფაცურია (პ/ნ 26001006625)

„მოიჯარე“

მარინა ორაგველიძე (26001012145)



ინისტრო
სააგენტო

201 5

მიღება -ჩაბარების აქტი N8

ქ. ლანჩხუთი

11 ივნისი 2019 წელი

ერთის მხრივ, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტი (ს/კ 233730139 შემდგომში „მოიჯარე“) წარმოდგენილი აუქციონატორის, გიორგი ფაცურიას (პ/ნ 26001006625) სახით, მეორეს მხრივ მარინა ორაგველიძე (26001012145) (შემდგომში მოიჯარე) 2019 წლის 11 ივნისის N8 ხელშეკრულების საფუძველზე ვადგენთ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტს მასზედ, რომ პირველი მხარე გადასცემს, ხოლო მეორე მხარე სარგებლობაში იღებს ქალაქ ლანჩხუთში, ჟორდანიას ქუჩა N126-ში (ყოფილი სასტუმროს შენობა, ს.კ. 27.06.51.005.01/522) მდებარე პირველი სართულის N19 ფართს - 16,1 კვ.მ.

რაზედაც ვაწერთ ხელს :

„ჩაბარა“

„ჩაიბარა“

აუქციონატორი

მოიჯარე

გიორგი ფაცურია (პ/ნ 26001006625)

მარინა ორაგველიძე (26001012145)

