ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის
სამსახურს
ქ. თბილისი, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი
მუხიანის დასახლება, III მ/რ, ნ. დუმბაძისა
და ი. ნონეშვილის ქუჩებს შორის ნაკვეთი 3/1,
მდებარე შენობა №25-ში მცხოვრები
რევაზ გვრიტიშვილის ტელ: 593 17 63 11;
790 37 63 11; 790 37 63 17

განცხადება

გაცნობებთ, რომ 1.9.2011წ. ქირავნობის ხელშეკრულება №882011454062 (საჯარო რეესტრის ნომერი) საფუძველზე გამქირავებელი რევაზ გვრიტიშვილი პ/ნ 01011016868 მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 01.11.13.003.001 დამქირავებელი შ.პ.ს. "ლაშარი"-ს დირექტორი ჯენერი არქანია პ/ნ 01003017825 ს/კ 209454142 მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდგომ გადავეცი დამქირავებელს. ხელშეკრულების პირობები ითვალისწინებს, რომ კერძო ზოგადსაგანმანათლებლო სკოლის გრძელვადიანი, მისი სამომავლო პერსპექტივის და განათლების სამინისტროს მოთხოვნილებების სრული დაკმაყოფლების მიზნით დამქირავებელი შენობია შესაბამის რეკონსტრუციას მიშენება დაშენება) რისთვისაც ნება დავრთე გაეკეთებინა პროექტი. პროექტი მოამზადა "არტსტუდია" "ნიავი"-მა დირექტორი ვ. ძაგანია, მთავარი არქიტექტორი ვ. ფრანგიშვილი. პროექტი დაამტკიცა ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის შესაბამისმა სტრუქტურამ 15.9.2011 №2741/11 მშენებლობის ნებართვის მოწმობა №6/2882-1 14.9.2011წ. პროექტის დროული განხორციელების მიზნით მე როგორც გამქირავებელი წავედი მაქსიმალურად შესაძლო პირად დათმობაზე რაც ნათლად ჩანს ქირავნობის ხელშეკრულებიდან რა თქმა უნდა პროექტის განხორციელებაზე. 2011-2012წწ. ხელშეკრულების პირობების შესრულების ანალიზმა აჩვენა, რომ დამკვეთმა ისარგებლა რა ჩემი თბილისში ხანგრძლივი არყოფნით, სრულად მოშალა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, რამაც ეჭვქვეშ დააყენა გამქირავებლის და დამქირავებლის ურთიერთობების კანონიერება. მან დამალა რომ ჰყავს ბიზნესპარტნიორი 50-50% რითაც მას აარიდა ხელშეკრულებაში მონაწილებოს მიღება.

2013წ. დასაწყისში ჩემთვის ცნობილი გახდა, რომ დამქირავებელმა ამ შემთხვევაში პროექტის დამკვეთმა ჩემი, შენობის მეპატრონის თანხმობის

გარეშე, ქირავნობის ხელშეკრულების ძირითადი მოთხოვნილებების უხეში დარღვევით მოახერხა პროექტის განხორციელების გადავადება სამი წლით.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე გთხოვთ დააავალოთ თქვენს დაქვემდებარებაში მყოფ შესაბამის სტრუქტურებს შეამოწმონ შენობაში ჩატარებული სარეკონსტრუქციო სამუშაოების შესაბამისობა პროექტთან, შესრულებული სამუშაოების ხარისხიანობა, რა დოკუმენტების საფუძველზე მოხდა შენობს რეკონსტრუქციის მიშენება დაშენების პროექტის გადავადება. აქვე გთხოვთ შეაჩეროთ პროექტის განხორციელების გადავადების მოქმედება მანამდე სანამ დამქირავებელი არ გააფორმებს ახალ ხელშეკრულებას შენობის მეპატრონესთან.

თქვენი პასუხი საშუალებას მომცემს სამართლის ჩარჩოებში მივიყვანო ჩემი ურთიერთობები როგორც დამქირავებელთან (პროექტის დამკვეთი) ასევე საგადასახადო სისტემასთან განათლების სამინისტროსთან და რა თქმა უნდა თქვენს სამსახურთან.

განცხადებას თან ერთვის:

1) ქირავნობის ხელშეკრულების ქსეროასლი – 6 ფურცელზე

საკონტაქტო ტელეფონი 593 17 63 11

პატივისცემით, რ. გვრიტიშვილი

16.01.2013.

საკ. №11 წ. № 882011454062

ხელშეკრულება ფართის ქირავნობაზე

ქ. თბილისი
2011წ.

გამქირავებელი ფიზიკური პირი რევაზ გვრიტიშვილი (ს/კ 01011016868), ერთის მხრივ, და დამქირავებელი შ.პ.ს. „ლაშარი“-ს (ს/კ 209 454142) დირექტორი ჯენერი არქანია(პ/ნ 01003017825), მეორეს მხრივ, ვმოქმედებთ რა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე დავდეთ ეს ხელშეკრულება შემდეგზე:

1.ხელშეკრულების საგანი:

1.1 გამქირავებელი გასცემს, ხოლო დამქირავებელი დროებით სარგებლობაში იღებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებას (გამქირავებლის ქონება):835 მ² შენობის ფართი და ეზოს ნაწილი-613 მ.²

1.2 გაქირავებული ქონება მდებარეობს ქ. თბილისში მუხიანის დასახლების მე-3 მიკრო რაიონი დუმბაძისა და ნონეშვილის ქუჩებს შორის (საკადასტრო კოდი N011113003/001).

1.3 გაქირავებული ქონება გადაიცემა დამქირავებელს მიღება ჩაბარების აქტის საფუძველზე მისი ნაკლოვანებისა და უნაკლო მდგომარეობის აღწერით:

1.4 დაქირავებული ქონება არ არის იპოთეკით დატვირთული< ყადაღადადებული ან სხვა მხრივ უფლებრივად დატვირთული:

1.5ქირავნობის მიზანს წარმოადგენს დაქირავებულ ფართზე ზოგადსაგანმანათლებლო კერძო სკოლის ფუნქციონირება.

2. ქირავნობის გადასახადი:

2.1 ქირავნობის გადასახადი პირდაპირ კავშირშია დაქირავებული ფართების გადაცემის ეტაპობრიობასთან და ამ ფართების საბოლოო ათვისებასთან. (რეკონსტრუქციის მიშენება-დაშენება).

2.2 მხარეები შევთანხმდით, რომ შენობისა და მისი მიმდებარე მიწის ათვისება დაიყოს შემდეგ ეტაპებად:

1) 2011 წლის პირველი სექტემბრიდან 2012 წლის პირველ სექტემბრამდე 835 მ² შენობისა 1030 მ² მიწის ფართობის მთლიანი ათვისება საბოლოო საექსპლუატაციოდ ფორმირება.

2) 2012-2013 წლებში განხორციელდეს ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურული სამსახურის მიერ დამტკიცებული მიშენება-დაშენების კარკასული პროექტისა და შენობის სახურავის მოწყობა.

3) 2013-2014 წლებში მიშენება-დაშენების მთლიანი დამთავრება, სპორტული მოედნისა და გამწვანების სკვერების მოწყობა ქ. თბილისი მერიის არქიტექტურული სამსახურის მიერ დამტკიცებული პროექტის მთლიანი შესრულება.

2.3. პირველ ეტაპზე 2011-2012 წლებში ქირავნობის გადასახადი განისაზღვროს 835 მ²X5 ლარი+4175 ლარი. მიწის გადასახადი 1030 მ²-417 მ²(რაზედაც შენობა დგას)=613 მ² . 613 მ²X1 ლარი =613 ლარი; 4175 ლარი+613 ლარი=4788 ლარი თვიური გადასახადი; აქედან გამომდინარე წლიური გადასახადი შეადგენს 57456 ლარს, მას გამოვაკლოთ საგადასახადო სისტემაში შესვლით 20%, რაც შეადგენს 11492 ლარს; 57456 ლარი-11491 ლარი=45965 ლარი;

შ.პ.ს. „ლაშარი“ დირ. გვრიტიშვილი ---------- ჯ. არქანია

2.4 მხარეთა შეთანხმების თანახმად 2011-2012 წლებში დამქირავებელი გამქირავებელს უნაღდო ანგარიშსწორებით უხდის დაქირავებული ფართის საერთო წლიურ გადასახადს რაც შეადგენს 45965 ლარს. 45965 ლარის 20 %, რაც წლის განმავლობაში შეადგენს 9193 ლარს; 9193 გაყოფილი 12 თვეზე შეადგენს 766 ლარს ყოველთვიურად, ხოლო დანარჩენ 80%-ს დამქირავებელი მოახმარს შენობის პროექტით გათვალისწინებულ მშენებლობის ხარჯებს, რაც 12 თვის განმავლობაში შეადგენს 36772 ლარს.

2.5 2012-2014 წლების ქირავნობის გადასახადი რეგულირდება ქვემდებარე ძირითადი ხელშეკრულებით, რომელიც იდება პირველი ეტაპის სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების შესრულების შემდეგ.

2.6 ქირავნობის თანხის გადახდა ხდება ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან ყოველთვიურად, ყოველი მომდევნო თვის 7 რიცხვამდე უნაღდო ანგარიშსწორების გზით;

2.7 გარდა ქირავნობის თანხისა დამქირავებელი იხდის მიმდინარე კომუნალურ გადასახადებს;

2.8 თუ დამქირავებელს ხელი ეშლება ფართით სარგებლობაში თავისი მიზეზით, იგი არ თავისუფლდება ქირის გადასახადებისგან.;

2.9 ხელშეკრულების მიზნებიდან გამომდინარე მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

2.9.1 დამქირავებელს უფლება აქვს საკუთარი სახსრებით ჩაატაროს სარგებლობაში არსებული ფართის სარეკონსტრუქციო და სარემონტო სამუშაოები, რაზეც იქმნება სათანადო დოკუმენტაცია გაწეული ხარჯების შესახებ;

2.9.2 დამქირავებლის მიერ სახსრების მოზიდვის მოცულობა არ უნდა აღემატებოდეს ერთი წლის ქირავნობის გადასახადის მოცულობას;

2.9.3. თუ დამქირავებლის მიერ მოზიდული თანხა აღემატება ერთი წლის ქირავნობის თანხას მისი გამოქვითვა გაგრძელდება მომდევნო წლების განმავლობაში, მაგრამ არა უმეტეს მერიის არქიტექტურული სამსახურის მიერ სარემონტო სარეკონსტრუქციო სამუშაოებისთვის განსაზღვრულ ვადებისა. ქირავნობის თანხიდან საშემოსავლო გადასახადის გადახდის შემდეგ დარჩენილი თანხის 50%-ის ოდენობით დახარჯული თანხის (ინვესტირებული თანხის 100%) ყოველთვიურად სრულ დაფარვამდე;

2.9.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 3 (სამი) წლის გასვლის შემდეგ თითოეულ მხარეს ენიჭება უფლება გადახედოს ყოველთვიურ ქირავნობის გადასახადს და მოითხოვოს მისი საბაზრო ფასთან შესაბამისობაში მოყვანა;

2.9.5. გაუთვალისწინებელი სიტუაციების შემთხვევაში წერილობით ათანხმებენ ურთიერთქმედებებს.

3.უფლება-მოვალეობები:

3.1. გამქირავებელი უფლებამოსილია:

3.1.1. დამქირავებლის მიერ გაქირავებული ქონების მდგომარეობის გაუარესების შემთხვევაში დამქირავებელს მოსთხოვოს მისი აღდგენა ან ზიანის ანაზღაურება.

3.1.2. გასაქირავებელ ფართზე არსებული უფლებრივი ტვირთის მატარებელია გამქირავებელი

3.2 [illegible]

გამქირავებელი ---------- ჯ. არჯევანი

3.2.1 გადასცეს დამქირავებელს გაქირავებული ქონება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისთვის სათანადო მდგომარეობაში, მხარეთა მიერ შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად

3.2.2 აცნობოს დამქირავებელს ქირავნობის ქონების ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება ქონების უკეთ გამოყენების მიზნით

3.2.3 ქირავნობის ქონების ნაკლი, რომელიც არ ეცნობა დამქირავებელს ან დამქირავებლის ბრალისაგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი გარემოებების რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ქირავნობის ქონების გამოყენებას აღკვეთოს იმდენად სწრაფად რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ფაქტობრივი გარემოებები ან აუნაზღაუროს დამქირავებლის ამ ნაკლის გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები და ხელი შეუწყოს დამქირავებელს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რისი საჭიროებაც დამქირავებელს წარმოეშობა ქირით აღებული ქონებით სარგებლობისას

3.2.4გამქირავებელს უფლება აქვს გაეცნოს დამქირავებლის პროფესიულ საქმიანობას, რომელიც გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით, მაგრამ უფლებას არ იტოვებს ჩაერიოს ამ საქმიანობაში.

3.2.5 გაქირავებულ ქონებასთან დაკავშირებით არ დადოს ისეთი გარიგება რამაც შეიძლება გააძნელოს ან შეუძლებელი გახადოს დამქირავებლის მიერ ამ ხელშეკრულების შესრულება

3.2.6 გამქირავებლის ბრალისგან დამოუკიდებლად ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში გაქირავებული ქონების გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯების დარჩენილი ნაწილი უნდა აუნაზღაუროს დამქირავებელს და გადაუხადოს პირგასამტეხლოს სახით თანხა ორი თვის ქირის ოდენობით

3.3 დამქირავებლის უფლება- მოვალეობები:

3.1.1 დამქირავებელს უფლება აქვს

3.3.2 დაქირავებული ქონებით ისარგებლოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საგანმანათლებლო მიზნებისათვის

3.3.3 მოშალოს ქირავნობის ხელშეკრულება ვადამდე ერთი თვით ადრე წერილობით გაკეთებული შეტყობინების საფუძველზე

3.3.4 ისარგებლოს ქვექირავნობის უფლებით საგანმანათლებლო დაწესებულების ინფრასტრუქტურის განვითარებისათვის.

3.4 დამქირავებელი ვალდებულია

3.4.1. გამოიყენოს დაქირავებული ქონება მისი დანიშნულებისა და ამ ხელშეკრულების შესაბამისად, მიიღოს ყველა ზომა დაქირავებული ქონების ნორმალურ მდგომარეობაში შენარჩუნებისათვის

3.4.2 აცნობოს გამქირავებელს ყველა საკითხის ან გარემოების შესახებ რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს გაქირავებულ ქონებაზე

3.4.3 ქალაქ თბილისის მერიის არქიტექტურული სამსახურის მიერ დამტკიცებული პროექტის ცვლებისა და არქიტექტურულ მოთხოვნების ზუსტ შესრულებაზე პასუხისმგებლობას აკისრებს დამქირავებელს.

3.4.4 [illegible] 10 [illegible]

3.4.5 ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ გამქირავებლის წერილობითი მოთხოვნიდან 24 დღის განმავლობაში გაათავისუფლოს დაქირავებული ქონება და ჩააბაროს გამქირავებელს
3.4.6 დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები
3.4.7. დამქირავებელი პასუხს არ აგებს დაქირავებული ქონების ისეთი ცვლილების ან გაუარესებაზე რაც გამოწვეულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მართლზომიერი სარგებლობით.

4. ქირავნობის ქონების დაბრუნების პირობები

4.1. ქირავნობის ქონების გადაცემა ხორციელდება მხარეთა მიერ შესაბამის მიღება ჩაბარების აქტის გაფორმების მეშვეობით, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები, მიღება ჩაბარების აქტზე გათვალისწინებული უნდა იქნეს გაქირავებული ქონების მდგომარეობა და მხარეთა შენიშვნები.
4.2. ქირავნობის ქონება დამქირავებელს გადაეცემა ხელშეკრულების ხელის მოწერის დღიდან.
4.3 დაქირავებული ქონების დაბრუნება ხორციელდება ხელშეკრულების შეწყვეტის გამქირავებლის მოთხოვნიდან ერთი თვის განმავლობაში და ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტით.

5. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა

5.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მასზე ხელმოწერის მომენტიდან.
5.2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადები განისაზღვროს ქალაქ თბილის მერიის არქიტექტურული სამსახურის მიერ დამტკიცებული პროექტით გათვალისწინებული ვადების განხორციელების შემდეგ 5 (ხუთი) წლით, და ავტომატურად გაგრძელდეს.
5.3. მხარეები უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმების შემთხვევაში მოშალონ ხელშეკრულება ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე.
5.4. დამქირავებელს შეუძლია მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა თუ ქირავნობის ქონება გამოუსადეგარი გახდა იმ გარემოებები გამო რისთვისაც დამქირავებელს პასუხი არ ეკისრება.
5.5. მხარეები იღებენ ვალდებულებას ხელშეკრულების დადებიდან 3 თვის ვადაში ხელშეკრულებაში თანაბარუფლებამოსილ მხარედ ჩართონ თავისი მემკვიდრეები.

6.მხარეთა პასუხისმგებლობები

6.1. დამქირავებელი პასუხისმგებელია

6.1.1. ქირავნობის თანხის გადახდის დაგვიანებისთვის დამქირავებელი პირგასამტეხლოს სახით უხდის გამქირავებელს 0,2 %-ს ყოველ; გადაცილებულ დღეზე.
6.1.2. ქირავნობის ხელშეკრულებით აღებული ფართის არამიზნობრივად გამოყენებისათვის დამქირავებელი ჯარიმის სახით უხდის გამქირავებელს არამიზნობრივი საქმიანობიდან შემოსავლის ოთხმაგ ოდენობას.

6.1.3. ჯარიმისა და პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებისაგან.

6.2. გამქირავებლის პასუხისმგებლობა

6.2.1. დამქირავებლისთვის ფართის გადაცემის დაგვიანებისათვის გამქირავებელი ჯარიმის სახით უხდის ამ ფართის წილობრივ ქირავნობის გადასახადის 0,2 %-ს ყოველ გადაცილებულ დღეზე.

7. დავის გადაწყვეტის წესი

7.1. ხელშეკრულების მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა გადაწყდეს წერილობითი ურთიერთშეთანხმების გზით.

7.2. მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავა განსახილველად გადაეცეს სასამართლოს.

7.3 დაუშვებელია არაოფიციალური პირის დავაში მონაწილეობის მიღება. (სტატუსით შეთანხმებულია)

8. განსაკუთრებული საკითხები

8.1. გამქირავებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული ქონება ნაგებობების საკუთრების სტატუსი გადახედვას არ ექვემდებარება.

8.2. დამქირავებელი ვალდებულია დაქირავებულ ფართზე არსებული მატერიალური ფასეულობები თვითონ დაიცვას.

8.3 ორივე მხარე ვალდებულია დაიცვას ურთიერთთანამშრომლობის საიდუმლოება.

8.4. მხარეები თანხმდებიან რომ კერძო საგანმანათლებლო სკოლის შენობა-ნაგებობის განვითარება უნდა მოხდეს ეტაპობრივად, წინასწარ შეთანხმებული და დოკუმენტალურად გაფორმებული პროექტებისა და გეგმების მიხედვით სადაც მნიშვნელოვანი იქნება ურთიერთობების საჯაროობა. სკოლის ბაზის სრული ფორმირება უნდა დასრულდეს არაუგვიანეს ხუთი წლისა.

8.5. არცერთი მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების მთლიანად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის თუ ეს გამოწვეულია ფორსმაჟორით.

8.6. თუ ფორს მაჟორი მოქმედებს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებების ვადების შესრულებაზე ეს ვადა გრძელდება დაუძლეველი ძალის გარემოებების მოქმედების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

8.7. შესაძლებელია კანონმდებლობიდან ან ახალი გარემოებებიდან გამოდინარე ამ ხელშეკრულებას ახლდეს ქვეხელშეკრულება.

8.8. პირთა საქმიანობა უნდა ექვემდებარებოდეს საქართველოში არსებულ კანონმდებლობას.

ს/პ "რევაზ გვრიტიშვილი" 01011016868 GVRITISHVILI REVAZ

რ. გვრიტიშვილი ---------- ჯ. არქანია

9. გარდამავალი და დასკვნითი დებულებები.

9.1. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ოთხ იდენტურ ეგზემპლარად და ინახება ხელშეკრულების მხარეებთან და შედგება 6 გვერდისაგან.

9.2. ურთიერთობები რომლებიც არ რეგულირდება ამ ხელშეკრულებით დარეგულირდეს ხელშეკრულების დადების მომენტში მოქმედი კანონმდებლობით.

9.3. მხარეები ვალდებულნი არიან დაუყოვნებლივ შეატყობინონ ერთმანეთს ხელშეკრულებაში ნაჩვენები რეკვიზიტების შეცვლის თაობაზე.

10. მხარეთა რეკვიზიტები

10.1. გამქირავებელი: გვრიტიშვილი

26.09. 2011 წ.

- მისამართი ---
- ტელეფონი --- 593 17-63-11
- საბანკო რეკვიზიტები ---
  ანგ. GE 84BG 0000000024771460 0

10.2. დამქირავებელი: ჯ. არქანია

26.09 2011 წ.

- მისამართი ---
- ტელეფონი --- 557 771254
- საბანკო რეკვიზიტები ---
  ანგ. 360299824000012632000