

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულების ფორმის დამტკიცების შესახებ

რეგისტრირებულია

საქართველოს იუსტიციის

სამინისტროში

რეგისტრაციის ნომერი

020.012.003.990

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის

ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა N 353

1999 წლის 21 დეკემბერი ქ. თბილისი

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების

მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულების

ფორმის დამტკიცების შესახებ

"სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2
პუნქტის შესაბამისად ვბრძანებ:

1. დამტკიცდეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულების ფორმა.

2. ბრძანება ძალაში შევიდეს მისი გამოქვეყნების დღიდან.

ჯ. ხეცურიანი

ხელშეკრულება

ხელშეკრულება N -----

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

ნაკვეთის იჯარის შესახებ

----- (ქალაქი/რაიონი)

"-----" "-----" 1999 წ.

1 - ხელშეკრულების მხარეები

ადგილობრივი მმართველობის ორგანო ----- (საქალაქო/რაიონული ორგანო), (ტექსტში შემდგომში - მეიჯარე) ერთი მხრივ და ----- (ტექსტში შემდგომში მოიჯარე) მეორე მხრივ ვდებთ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულებას (შემდგომში - ხელშეკრულება), რომელშიც განსაზღვრულია მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები.

2 - ხელშეკრულების 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 "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" და (შესაბამისი მმართველობის ორგანოს) 1999 წლის (რიცხვი, თვე) N ----- გადაწყვეტილება.

3 - ხელშეკრულების საგანი

3.1. "არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად და ----- (შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს) 1999 წლის (რიცხვი, თვე) N ----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, რომლის საერთო ფართობი შეადგენს ----- კვ. მ., რომელიც მდებარეობს შემდეგ მისამართზე: -----.

3.2. იჯარით გადასაცემი მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ზომები და საზღვრები მოცემულია ხელშეკრულების თანდართულ გეგმაში.

3.3. საიჯარო ურთიერთობის 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 ქირის ღირებულება დ გადახდის წესი

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

4.2. მიწის იჯარის ქირას განსაზღვრავს ადგილობრივი წარმომადგენლობითი ორგანო, ეკონომიკის და ფინანსთა სამინისტროს მიერ შემუშავებული "საქართველოს ქალაქების (რაიონების) მაკრომდებარეობის ინდექსების, ტერიტორიების ზონირებისა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის მეთოდის" შესაბამისად.

4.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით მიწის იჯარის ქირა შედგება უშუალოდ მიწის იჯარის ქირისაგან. იჯარით გაცემული, მიწასთან მყარად დაკავშირებული ქონების იჯარის ქირა განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით, რომლის ოდენობაც არ უნდა იყოს საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 27-ე მუხლის შესაბამისად დადგენილ საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლები.

4.4. მიწის იჯარის ქირის მთლიანი ოდენობა შეადგენს -----()

ლარს წელიწადში.

4.5. უშუალოდ მიწის იჯარის ქირის ოდენობა შეადგენს ----- ()

თეთრს წლიურად ერთ კვ. მ. - ზე.

4.6. იჯარით გაცემული, მიწასთან მყარად დაკავშირებული, ქონების იჯარის ქირის ოდენობა შეადგენს ----- () ლარს წელიწადში.

4.7. იჯარის ქირის გადახდის წესს და ანგარიშსწორების ვადებს ადგენს საქართველოს ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროები.

4.8. მიწის იჯარის ქირა შეიძლება შეიცვალოს მხარეთა შეთანხმებით ეკონომიკის და ფინანსთა სამინისტროების მიერ შემუშავებული "საქართველოს ქალაქების (რაიონების) მაკრომდებარეობის ინდექსების, ტერიტორიების ზონირებისა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის მეთოდის" შესაბამისად. იჯარით გაცემული მიწასთან მყარად დაკავშირებული ქონების იჯარის ქირა შეიძლება შეიცვალოს მხარეთა შეთანხმებით, მაგრამ არ უნდა იყოს საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 27-ე მუხლის შესაბამისად დადგენილ საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლები.

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

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

4.11. მოიჯარის მიერ კონკურსში ან აუქციონში მონაწილეობისათვის გადახდილი "ბე" (სადეპონენტო თანხა) ჩაითვლება იჯარის ვადის დასასრულს გადასახდელი იჯარის ქირაში.

5 - ხელშეკრულების ვადა

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მიწის ნაკვეთი იჯარით გაიცემა ----- () წლის ვადით. ვადა აითვლება მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდგომ სანოტარო დამოწმებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან.

5.2. ხელშეკრულების ვადა შეიძლება გაგრძელდეს, თუ ამის შესახებ პირველ პუნქტში აღნიშნული ვადის გასვლამდე არა უგვიანეს 2(ორი) თვისა მოიჯარე წერილობით მოითხოვს იჯარის ხელშეკრულების გაგრძელებას და თუკი მეიჯარე ამის თანხმობას განაცხადებს.

5.3. ხელშეკრულების მხარეთა განსაზღვრაა 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 გადასაცემი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკა;
- გ) მოახდინოს მიწის ნაკვეთის იჯარით გადაცემის რეგისტრაცია (ქალაქის, რაიონის) ზონის რეგისტრატურაში;
- 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 საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა, თუკი:
 - მოიჯარე არღვევს 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 მიზნობრივად გამოიყენოს იგი;

ბ) არ განახორციელოს კანონსაწინააღმდეგო ქმედებები საიჯარო ქონების მიმართ;

გ) აღუწადლოს მეიჯარეს საიჯარო მიწის ნაკვეთის ან/და სხვა ქონების 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 მათ მიერ ინსპექციის ჩატარებას;

ე) გადაიხადოს ხელშეკრულებით ქონების იჯარით გადაცემის, სანოტარო დამოწმების, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და ამისათვის აუცილებელი საბუთების წარდგენის ხარჯები.

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) 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;

დ) წინამდებარე ხელშეკრულებით იჯარა გულისხმობს აღნაგობის უფლებასაც "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მუხლის "გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად.

7.1. მოიჯარეს უფლება აქვს ქვეიჯარით გასცეს მიწა და იჯარით აღებული სხვა ქონება. მეიჯარე ხელშეკრულების დადებით თანხმობას აცხადებს მიწის ქვეიჯარის გაცემის ნებისმიერი ცალკეული შემთხვევის მიმართ.

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

7.3. მოიჯარეს უფლება აქვს იჯარით გასცეს საიჯარო ნაკვეთზე მის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობები.

7.5. მოიჯარეს უფლება აქვს, მეიჯარეს თანხმობით, დააგირაოს მის ხელთ არსებული მიწის იჯარის უფლება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

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

8 - ხელშეკრულების ვადამდე 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 ჩამორთვევისას, 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.

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 განხორციელებამდე;

8.4. მოიჯარის მიერ:

ა) თუკი მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტამდე ქონებას უკან აბრუნებს, მან ერთი თვით ადრე უნდა გააფრთხილოს მეიჯარე და იგი საიჯარო ქირის გადახდისაგან მხოლოდ მაშინ თაისუფლდება, 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 ურთიერთობის დასრულებამდე.

8.5. ვადამდე ხელშეკრულების მოშლა დასაშვებია მხოლოდ საიჯარო წლის ბოლოსათვის, საიჯარო წლის დამთავრებიდან არა უგვიანეს ერთი თვისა.

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, ნოტარიულად 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 - დავათა განხილვა

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.

13.2. ხელშეკრულებას თან ერთვის იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ნახაზი (გეგმა) და საიჯარო ქონების აღწერის ოქმი. აღნიშნული დანართები წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

13.3. ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან. ერთი ეგზემპლარი ინახება რეგისტრატურაში.

14 - მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე:

ადგილობრივი მმართველობის

(საქალაქო/რაიონული) ორგანო მოიჯარე:

მისამართი: _____

მისამართი: _____

ხელმოწერა _____

ხელმოწერა
