იჯარის ხელშეკრულება

თბილისი 2017 წლის 13 ივნისი

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება („ხელშეკრულება") დადებულია 2017 წლის 13 ივნისს შემდეგ მხარეებს შორის:

მესაკუთრე შპს "ინტერმარკეტი" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 212272020) („მეიჯარე"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის გიორგი ფანჩულიძის (პ/ნ: 01024011275) მიერ

და

შპს "ზტუდიო ფიგურა კონტავა" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405209778) („მოიჯარე"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ვიტალი [illegible] (პ/ნ: 01024087821) მიერ

ხელშეკრულებაში „მეიჯარე" და „მოიჯარე" ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც „მხარეები", ხოლო ცალ-ცალკე – როგორც "მხარე".

პრეამბულა

ვინაიდან „მეიჯარე" არის ხელშეკრულების 1.1 მუხლით განსაზღვრული ქონების კანონიერი მესაკუთრე და

ვინაიდან „მოიჯარე"-ს სურს იჯარით აიღოს ხელშეკრულების 1.1 მუხლით განსაზღვრული ქონება;

შესაბამისად, ხელშეკრულების დებულებათა გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების დებულებათა შესაბამისად, „მეიჯარე" იჯარით გადასცემს „მოიჯარეს" ქ. თბილისში, კოსტავას ქ. 67-ში, მდებარე შემდეგი მახასიათებლების უძრავ ქონებას: მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.10.13.041.001.01.539; მესაკუთრე: შპს "ინტერმარკეტი", 213.88 კვ.მ. ფართი („ქონება"). საკუთრების უფლება აღრიცხულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერში, თარიღი: 08.06.2017, რომელიც ხელშეკრულებას ერთვის დანართი №1 სახით და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს (დანართი №1).

1.2. ქონებაზე „მეიჯარის" საკუთრება, ისევე როგორც ხელშეკრულების საგნის მახასიათებლები დადასტურებულია დანართით №1-ით.

1.3. მეიჯარის განცხადებით, საიჯარო ქონების კონფიგურაცია და განლაგება შეესაბამება მეიჯარის წილის რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ აზომვით ნახაზს (მეიჯარის წილი ფართი დატანილია მწვანე ფერით) (2007 წლის 4 მაისი), რომელიც დანართის სახით ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას (დანართი №2).

2. ხელშეკრულების ვადა

2.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეების მიერ მისი ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ (ხელშეკრულების თარიღი), ხოლო საჯარო ერთიანობა და ძალაშია ქონის გადახდის ვალდებულება წარმოიშობა 2017 წლის 1 სექტემბრიდან.

2.2. იჯარის ვადა განისაზღვრება 2 (ორი) წელი, რომელიც იწყება 2017 წლის 1 სექტემბრიდან და იწურება 2019 წლის 1 სექტემბრის (ჩაბარების ვადა).

2.3. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარესთან შეთანხმებით უზრუნველყოს ხელშეკრულების გაფორმებიდან ორი თვის ვადაში:
- შენობის ფარგლებში შესახვლელი კარი;
- მოედნის ეზოდან გარე ფასადი;
- შენენობის გაათბობის ქსელი, დაფარული საკომუნიკაციო ქსელები, ელექტრო-განათლება;
- მთხრხის ფარგლებში არსებული გიფსო-კარდონის კედლები;
- ეზოსა და ფარგლის ფარგლის შიდა კედლები და ჭერი;
- მთხრხის ოთახებს შორის შიდა განსახვლელი კარები;
- უზრუნველყოს უმრავი ჭინების და მათ შორის ხაჯარიო ფარდის ახალი ქსელების ნახატის მოშზადება და რეგისტრაცია ხაჯარიო რეესტრში;
- უზრუნველყოს ხაჯარიო ფარგლში კომუნალური მომსახურეობების ანიხულიო ხაჯარის რეგისტრაცია.

3. ქირა და გადახდის ეტაპები

3.1. ხაჯარიო ფარდის ხაშუალო ხაქმიანობისთვის მოშზადების მიზნით ხანაცვლებელი ხაშუალების გათვალისწინებით, იქნება განხილული, რომ ხაჯარიო ფართი არ არის ის ფართი იმ მდგომარეობაში, რაც ხაშუალების მხარეს მოიჯარეს ეკისრება ხაქმიანობა. ამ ფაქტის თანხმობის, რომ 2017 წლის 1 სექტემბრიდან 2017 წლის ნოემბრის ჩათვლით ხაჯარიო ფართის მეიჯარეს 300 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარებში გადახდის ვალდებულება ხაჯარიო ერთეულის ერთეული ბაზის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად, ხოლო 2017 წლის დეკემბრის თვეში ხაჯარიო ქირიდან დარიცხული ერთეული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად.

3.2. ქირა მოიცავს ყველა გადასახადს, მათ შორის დღგ-ს თუ მეიჯარეს აქვს ის წარმოქმნილი ნებისმიერი ტიპის დღგ-ს გადახდის ვალდებულება. „მეიჯარე", ვალდებულია, თავად მოახდინოს ხაკუთარი გადასახადების ადმინისტრირება, დაანგარიშება და გადახდა მიღებული ქირის ოდენობიდან.
3.3. ქირის გადახდა წარმოებს ყოველ თვეურად არა უგვიანეს ხაანგარიშო თვის მიმდინარი თვის 5 რიცხვისა. მოიჯარე უფლებამოსილია ქირა გადაიხადოს რიგითიც ნაგდი ისე უნაღდო ანგარიშსწორებით.

4. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

4.1. „მეიჯარე" აცხადებს და გარანტიას იძლევს „მოიჯარეს", რომ ხელშეკრულების დადების თარიღზე:

4.1.1. ქონება არის „მეიჯარის" კანონიერ საკუთრებაში;

4.1.2. „მოჯარი" არ აქვს მიმდინარე საკადასტრო კოდების ... არამოქმედი კადასტრში არ გადასული ფიზიკური პირისთვის ... წესით.

4.1.3. „მეჯარეს" არ აქვს კომუნალური გადასახადების ... წყალი, ნარჩენები, დისტილირების მოწესრიგება, ტელეფონი, ... დადგენილებით;

4.1.4. „ქონებას" არ აქვს ნივთიერივი ან უფლებრივი ხასიათი, რაც გამორიცხავს შემდეგს:

- „ქონებასთან" დაკავშირებით არ არსებობს მიმდინარე სახანძრო და სანიტარული ... საქმე;
- „ქონება" არ წარმოადგენს მესამე პირების მოთხოვნის საგანს.

4.2. „მოჯარე" აცხადებს და გარანტიას იძლევა „მოჯარის", რომ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის:

4.2.1. „მოჯარეს" აქვს სრული და შეუზღუდავი უფლებამოსილება, რომ დადოს ... ხელშეკრულება.

4.3. მხარეები აცხადებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ ხელშეკრულება წარმოადგენს მათ სამართლიან შეთანხმებას და ცვლის წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე არსებულ ყველა შეთანხმებას, მოლაპარაკებასა და დოკუმენტის ხელშეკრულების საგანთან მიმართებაში.

5. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

5.1. „მოჯარე" ვალდებულია:

5.1.1. ... ქონებას" და შეინარჩუნოს იგი კარგ მდგომარეობაში;

5.1.2. დაიცვას შესაბამისი ტექნიკური და სახანძრო ნორმები, სანიტარული ... მდგომარეობა, უსაფრთხოების მისი უსაფრთხოება და რაიმე ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მიიღოს ყველა საჭირო ზომა დაუყოვნებლივ, ხოლო აუცილებლობის შემთხვევაში ... „მეჯარეს" და შესაბამის კომუნალური სამსახურის სამსახურებს;

5.1.3. იჯარის ვადიდან გამომდინარეობს დაფარის კომუნალური გადასახადები, ტელეფონის მოსაკრებლის, წყლის მიწოდების, ტელეფონის, ნარჩენების, გაზის, დისტილირების მოწესრიგების და სამშენებლო ტელეფონის გადასახადს;

5.1.4. გადასახადის ქონა ხელშეკრულების დებულებაა შესაბამისად;

5.1.5. დაუბრუნოს „მეჯარეს" იჯარით აღებული ქონება ამასვე ... იჯარის ვადის ... იგი გადაეცემისას ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;

5.1.6. „მოჯარე" უფლებამოსილია, დაამონტაჟოს/შეცვალოს „ქონებაში" არსებული ... და შესაფრხიების ხახუნი.

5.2. „მეჯარე" ვალდებულია:

5.2.1 იჯარით გაცემის „ქონების" [illegible] 2017 [illegible] „ქონების" [illegible] „მხარეთა" [illegible]

5.2.2 თავი შეიკავოს „მოიჯარის" ყოველდღიურ საქმიანობაში ჩარევისგან.

5.2.3 „მოიჯარისგან" წერილობითი შეტყობინების მიღების შემდეგ, [illegible] სარემონტო სამუშაოები (ე.ი. საკუთარ თავზე იღებს [illegible]) გარემონტებისათვის, დაკავშირებით [illegible] სამუშაოების შესრულების და [illegible] მიწოდების, გათბობისა და კონდიციონერების სისტემების, [illegible] შეტყობინებიდან თორმეტ (12) საათში (ცხრილის [illegible]) ოცდაოთხ (24) საათში (შაბათ-კვირას), მაგრამ, ყველა შემთხვევაში, არა უგვიანეს სამოცდათორმეტი (72) საათისა; განახორციელოს გადაუდებელი სარემონტო სამუშაოები მისი ხარჯით, თუ რემონტის აუცილებლობა არ არის გამოწვეული „მოიჯარის" [illegible] მოქმედებით. იმ შემთხვევაში, თუ „მეიჯარე" არ დაასრულებს ასეთ გადაუდებელ სარემონტო სამუშაოებს გონივრულ ვადაში, რომელიც არავითარ შემთხვევაში არ უნდა იყოს შეტყობინებიდან შვიდ (7) კალენდარულ დღეზე მეტი, „მოიჯარე"-ს შეუძლია [illegible] დასრულოს გადაუდებელი სარემონტო სამუშაოები და [illegible] ხარჯები მის მიერ გადასახდელი შემდეგი „ქირიდან". თუ ასეთი სარემონტო სამუშაოები აუცილებელი გახდა „მოიჯარის" [illegible] მიზეზით, „მოიჯარე"-მ უნდა მოახდინოს ასეთი სარემონტო სამუშაოებისთვის საჭირო ხარჯების [illegible] კომპენსაცია [illegible] თხუთმეტი (15) კალენდარული დღის [illegible]

5.2.4. მეიჯარის „მოიჯარისთვის" გადაუდებელი სამუშაოების შესრულების [illegible] თუ სამუშაოების დასრულება შეუძლებელია სამოცდათორმეტ (72) საათში, თუ „მეიჯარის" გონივრული შეფასებით, ან დამოუკიდებელი ექსპერტის [illegible] შეუძლებელია [illegible] სამუშაოების სამ (3) თვეში დასრულება, [illegible] წერილობითი [illegible] ხელშეკრულების შეწყვეტა.

5.2.5 „ქონების" განადგურების შემთხვევაში შეიძლება [illegible] ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები.

5.2.6 „მოიჯარის" მოთხოვნის შესაბამისად საკუთარ თავზე იღებს „ქონების" [illegible] შენარჩუნებას.

5.3. „მოიჯარე" ვალდებულია:

5.3.1. მოთხოვნისას „მეიჯარის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

5.3.2. განათავსოს და დაამონტაჟოს პირადი „ქონება", მიმაგრებული ნაგებობები, აღჭურვილობა და სხვა ძირითადი ინსტალაციები „ქონებაში", „ქონებაზე" და „ქონებასთან". მოცემული პირადი ქონება, აღჭურვილობა, მოწყობილობები, მიმაგრებული ნაგებობები და ძირითადი ინსტალაციები, მოიჯარის მიერ იჯარის ვადის დაწყებისას შეტანილი თუ ნებისმიერ დროს დამონტაჟებული და განთავსებული, რჩება „მოიჯარის" საკუთრებაში. „მეიჯარისგან" ყოველგვარი მოთხოვნისა და პრეტენზიის გარეშე „მოიჯარე" უფლებამოსილია იჯარის პერიოდის ბოლოს ნებისმიერ დროს მოაშოროს მის მიერ „ქონებაზე" განთავსებული ინსტალაციები იმის გათვალისწინებით, რომ ასეთი მოშორებისას გამოწვეული „ქონების" ნებისმიერი დაზიანება შეკეთდება „მოიჯარის" მიერ საკუთარი ხარჯით.

5.3.3 ხარვეზების შესახებ განთავსებული შეტყობინება ითვლება მიღებულად.

5.4. „მეორე" უფლებამოსილია

5.4.1. „მეორის" თანხმობით შეცვალოს „ქონება" ანალოგიური ოდენობის ქონებით ამ ხელშეკრულების 3.1 ქვეპუნქტში მითითებული ვადის განმავლობაში;

5.4.2. მოითხოვოს „მეორისგან" ქონების შესახებ დამატებითი ინფორმაციის მიწოდება;

5.4.3. მოითხოვოს „მეორისგან" ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება;

5.4.4. ანაზღაურების შესახებ განთავსებული შეტყობინება ითვლება მიღებულად.

6. ხელშეკრულების მოშლა

6.1. თითოეულ „მხარეს" აქვს უფლება, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება თავისი ცალმხრივი განცხადებით „მხარე" მოშალოს ხელშეკრულება ამ ხელშეკრულების პირობის და ან დამატებითი შეთანხმების არაჯეროვანი „მხარისგან" ვალდებულების ჯეროვნად შეუსრულების მოთხოვნის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან ერთი (1) თვის ვადაში.

6.2. გარდა ხელშეკრულების 6.1. პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, „მეორეს" არ აქვს უფლება მოშალოს ხელშეკრულება ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვამდე.

6.3. „მეორეს" უფლებამოსილია მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება „მეორე მოთხოვნის" ერთი (1) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები არ აგებენ პასუხისმგებლობას ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევაზე, თუ დარღვევა გამოწვეულია შეუხორცებლობის ან დაგვიანებული შესრულების ფაქტის.

7.2. ხელშეკრულების მოხსნისათვის ფორს-მაჟორულ გარემოებად მიიჩნევა გარემოება, რომელიც „მეორეს" ან „მეორეს" კონტროლის ფარგლებს სცილდება, და რომლის დადგომაც ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შეუძლებლობის ხდის. ამგვარი გარემოებებია: ომი, ამბოხება, საქმიანობა, მიწისძვრა, ხანძარი, აფეთქება, ქარიშხალი, წყალდიდობა და სხვა სტიქიური უბედურება, გაფიცვა, კონფისკაცია, საზოგადოებრივი სამსახურების სხვა ქმედებები და ა.შ.

7.3. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული გარემოება შეეხო, ვალდებულია ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოების დადგომიდან არაუგვიანეს თოთხმეტი (14) სამუშაო დღისა, გააფრთხილოს, შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ გარემოების თაობაზე შესაბამისი დამადასტურებელი დოკუმენტის მითითებით და მისი დადგომის შესახებ ადეკვატური და შესაბამისად, ვალდებულია შეატყობინოს მეორე მხარეს ნორმალური პირობების აღდგენის შესახებ.

7.4. თუკი ფორს-მაჟორულ გარემოების (რომელიც მოიცავს ომს, ხანძარს, მიწისძვრას, აფეთქებას და სხვა) შედეგად მოხდება „ქონების" დაზიანება, „მეორისთვის" წინასწარი შეტყობინების გაკეთება „მეორე" ოცდაათი (30) დღეში.

7.4.1. ადგილის „ქონების“ მიღებამდე „მეიჯარემ“ ან აქმ ჯეროვნად გაფრთხილებული მეიჯარეთა კოორდინატორის შეცვლაზე დანიშნულება „ქონების“ ან საინჟინრო ქსელის ქონება ახლდეთ. ამ შემთხვევაში, რომელიც ადგილის დან სრულდება თანდართული „მეიჯარე“ შესაბამისი (7) დღეში წარმოადგინოს ადგილების დამოწმების ფორმის ფორმა, რომ დაიწყოს და დაასრულოს ადგილთა ხარჯთაღრიცხვა და ამისთვის ვალდებულია.

7.4.2. ამ ქონების „ქონის“ თანახმად გადაწყვეტილება ხარჯთაღრიცხვის ფორმის ელექტრონული მეჯარეთა მიმართულებით „ქონების“ დანიშნულება ქონების ფორმის ფორმატში მეჯარეთა შეთანხმებით ამისათვის ხელის ანგარიშის ფორმატში მეჯარეთა ქონების ხარჯთაღრიცხვის ხელმოწერის ახალი ფორმა ასახავდა მასში შეტანილი ცვლილების ხასიათი, რომელიც ძალაშია მხარეთა ხელმოწერის შემდეგ. „ქონების“ დანიშნულების ფორმა (1) იქნება განმარტებაში; ან

7.4.3. ამ ქონების „მეიჯარეს“ ელექტრონული ფორმატში ხარჯთაღრიცხვის ფორმა შეიძლება ფორმატში ხელახლა ქონის მოთხოვნის შემდეგ ხარჯთაღრიცხვის ფორმა ელექტრონული ფორმატში ხელმოწერილი ხარჯთაღრიცხვის ფორმა.

7.5. თანხმობა მეიჯარეთა მხარეების შეცვლაზე, მეიჯარის ხელახლა ფორმატში ხელმოწერილი ან მისმართის ცვლილების შეტყობინების ფორმა ქონის.

7.6. ხელის ძალადაკარგული დებულებების ხელმოწერამდე, თუკი ფორმა-მეიჯარი ვერმოწერილი სამოც (60) კალენდარული დღეზე მეტ ხანს, თითოეული „მხარე“-ს აქვს უფლება, მოშალოს ხელშეკრულება და ორი თვით ადრე ფორმატში ხელშეკრულების შეწყვეტის დანიშნულების ფორმა „მხარე“-ს წერილობით შეტყობინების ფორმატში. ამ ქონების ხელმოწერის ფორმა (5) სამუშაო დღეში.

8. დებულების ფორმატი

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ფორმატში და რეგისტრირებულია ელექტრონული ფორმატის შესაბამისად.

8.2. ხელმოწერილი დებულების ფორმატში ან ფორმატში წინამდებარე ხელშეკრულებიდან ერთი ეგზემპლარის მოლაპარაკების გზით თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმების მოლაპარაკების გზით, საქმეები საკითხი სასამართლო განსახილველად ადგილობრივ საქართველოს სასამართლოს.

9. სხვადასხვა დებულებები

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს სრულიად შეთანხმებას და აუქმებს მის დადებამდე ხელშეკრულების საკითხთან დაკავშირებით ყველა ზეპირ თუ წერილობით შეთანხმებასა და ვალდებულებებს.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულების მიჩნევა ბათილად, ძალადაკარგულად ან უკანონოდ ან განუხორციელებლად გავლენას არ ახდენს და [illegible] ხელშეკრულების დანარჩენი დებულებების ნამდვილობას, კანონიერებას თუ განხორციელებადობას.

9.3 წინამდებარე ხელშეკრულება წესრიგდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

9.4. [illegible] მხარის ხელშეკრულების ფარგლებში განხორციელებული [illegible] შეტყობინება მიიჩნევა მიწოდებულად, თუკი გაგზავნილია დაზღვეული ფოსტით, რომელსაც თან ახლავს ჩაბარების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ან ელექტრონული ფოსტით მხარეთა გაცხადებულ მისამართებზე.

9.5. ხელშეკრულების ყველა დანართი არის ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილი.

9.6. ხელშეკრულება დადებულია ქართულ ენაზე სამ (3) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

10. მხარეთა ხელმოწერები

„მეიჯარე“ (შპს "ინტერმარკეტი")

გიორგი ფანჩულიძე

„მოიჯარე“ (შპს „სტუდიო ფიგურა კასტავა“)

ვიტალია შამათავა-ჩახილავა

სანოტარო ბიურო ... ნოტარიუსი ...
თარიღი ...
რეესტრის № ...

გიორგი ფანჩულიძე

ვიტალია შამათავა-ჩახილავა

სანოტარო ბიურო ... ნოტარიუსი ...
თარიღი 13 აპრილი 20..წ.
რეესტრის № 12