იჯარის ხელშეკრულება

თბილისი 2017 წლის 20 ნოემბერი

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება („ხელშეკრულება") დაიდო თბილისში 2017 წლის 20 ნოემბერს შემდეგ მხარეებს შორის:

მესაკუთრე: ლიანა ბეჭუაშვილი (პირადი ნომერი: 01017005456) („მეიჯარე")

და

შპს "სტუდიო ფიგურა კოსტავა" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405209778) („მოიჯარე"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ვიტალია პაპაიტე-ბასილაიას (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: ლიანა ბეჭუაშვილი, 61.00 კვ. მ. ფართი („ქონება"). საკუთრების დეტალური აღწერა მოცემულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერში, თარიღი: 13.10.2017, რომელიც ხელშეკრულებას ერთვის დანართ №1 სახით და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს (დანართი №1).

1.2. ქონებაზე „მეიჯარის" საკუთრება, ისევე როგორც ნებისმიერი სამართლებრივი შეზღუდვის არარსებობა დადასტურებულია დანართით №1-ით.

1.3. მეიჯარის განცხადებით საიჯარო ქონების კონფიგურაცია და განლაგება შეესაბამება მეიჯარის წილის რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ ამონაწერს (2007 წლის 4 მაისი).

2. ხელშეკრულების ვადა

2.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეების მიერ მისი ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ („ხელშეკრულების თარიღი"), ხოლო საიჯარო ურთიერთობა და შესაბამისი ქირის გადახდის ვალდებულება წარმოიშობა 2017 წლის 20 ნოემბრიდან.

2.2. ხანის ვადა განისაზღვრება 2 (ორი) წლით, რომელის ათვლა იწყება 2017 წლის 20 ნოემბერს და ამთავრებს 2019 წლის 20 ნოემბერს („ძალმოქმედების ვადა").

3. ქირა და გადახდის ეტაპები

3.1. საიჯარო ფართის სამეწარმეო საქმიანობისთვის მომზადების მიზნით ჩასატარებელი სამუშაოების გათვალისწინებით, იქედან გამომდინარე, რომ საიჯარო ფართი არ არის ამ ეტაპზე იმ მდგომარეობაში, რაც საშუალებას მისცემდა მოიჯარეს ეწარმოებინა საქმიანობა, მხარეები თანხმდებიან, რომ 2017 წლის 20 ნოემბრიდან 2017 წლის 20 აპრილის ჩათვლით საიჯარო ქირა შეადგენს 200 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარებში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღეს დადგენილი კურსით. ხოლო 2017 წლის 20 აპრილიდან საიჯარო პერიოდის დასრულებამდე – 300 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარებში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღეს დადგენილი კურსით.

3.2. ქირა მოიცავს "მეიჯარის" საშემოსავლო გადასახადს, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ "მეიჯარეს" წარმოეშობა დღგ-ს გადახდის ვალდებულება, ქირა მოიცავს დღგ-საც. „მეიჯარე", ვალდებულია, თავად მოახდინოს საკუთარი გადასახადების ადმინისტრირება, დაანგარიშება და გადახდა მიღებული ქირის ოდენობიდან.
3.3. ქირის გადახდა წარმოებს ყოველ თვიურად არა უგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 5 რიცხვისა. მოიჯარე უფლებამოსილია ქირა გადაიხადოს როგორც ნაღდი ისე უნაღდო ანგარიშსწორებით.
3.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ურთიერთობის პირველი წლის გასვლის შემდეგ ისინი შეეცდებიან მოლაპარაკებას და შეთანხმებას საიჯარო ქირის ცვლილებაზე.

4. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

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

4.1.1. ქონება არის „მეიჯარის" კანონიერ საკუთრებაში;
4.1.2. „მეიჯარეს" არ აქვს მიმდინარე საგადასახადო ვალდებულება, პირდაპირი თუ არაპირდაპირი გადასახადები ან გადასახადი ადგილობრივი თვითმართველობის ორგანოების წინაშე;

4.1.3. „მეიჯარეს" არ აქვს კომუნალური გადასახადების (როგორებიცაა ელექტროენერგია, გაზი, წყალი, ინტერნეტი, დასუფთავების მომსახურება, ტელეფონი, საკაბელო ტელევიზია) დავალიანებები;

4.1.4. „ქონებას" არ აქვს ნივთობრივი თუ უფლებრივი ნაკლი, რაც გულისხმობს შემდეგს:

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

4.2. „მოიჯარე" აცხადებს და გარანტიას აძლევს „მეიჯარეს", რომ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის:

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

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

5. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

5.1. „მოიჯარე" ვალდებულია:

5.1.1. ჯეროვნად მოუაროს „ქონებას" და შეინარჩუნოს იგი კარგ მდგომარეობაში;

5.1.2. დაიცვას შესაბამისი ტექნიკური და სანიტარული ნორმები, სანიტარულ-ტექნიკური მდგომარეობა, უზრუნველყოს მისი უსაფრთხოება და რაიმე ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მიიღოს ყველა საჭირო ზომა დაუყოვნებლივ, ხოლო აუცილებლობის შემთხვევაში აცნობოს „მეიჯარეს" და შესაბამის გადაუდებელი სამუშაოების სამსახურებს;

5.1.3. იჯარის პერიოდის განმავლობაში დაფაროს კომუნალური გადასახადები, რომლებიც მოიცავს ელექტროენერგიას, წყლის მიწოდებას, ტელეფონს, ინტერნეტს, გაზს, დასუფთავების მომსახურების და საკაბელო ტელევიზიის გადასახადს.

5.1.4. გადაიხადოს ქირა ხელშეკრულების დებულებათა შესაბამისად;

5.1.5. დაუბრუნოს „მეიჯარეს" იჯარით აღებული ქონება იმავე მდგომარეობაში, რომელშიც იყო გადაცემისას ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

5.1.6. „მოიჯარე" უფლებამოსილია, დაამონტაჟოს/შეცვალოს „ქონებაში" არსებული საკეტები და უსაფრთხოების სისტემა.

5.2. „მეიჯარე" ვალდებულია:

5.2.1. იჯარით გასცეს „ქონება" შეთანხმებულ მდგომარეობაში 2017 წლის 20 ოქტომბერს. „ქონების" გადაცემის ფაქტი დასტურდება „მხარეთა" მიერ ხელმოწერილი მიღება-ჩაბარების აქტით;

5.2.2. თავი შეიკავოს „მოიჯარის" ყოველდღიურ საქმიანობაში ჩარევისგან;

5.2.3. „ქონების" გასხვისების შემთხვევაში მყიდველს/მიმღებს სრულად გადასცეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები;

5.2.4. „მოიჯარის" მოთხოვნის შესაბამისად საკუთარ თავზე იღებს „ქონების" სტრუქტურულ შენარჩუნებას;

5.3. „მოიჯარე" უფლებამოსილია:

5.3.1. მოითხოვოს „მეიჯარის“ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

5.3.2. განათავსოს და დაამონტაჟოს პირადი „ქონება“, მოშორებადი ნაგებობები, აღჭურვილობა და სხვა დროებითი ინსტალაციები „ქონებაში“, „ქონებაზე“ და „ქონებასთან“. მთელი პირადი ქონება, აღჭურვილობა, მოწყობილობები, მოშორებადი ნაგებობები და დროებითი ინსტალაციები, მოიჯარის მიერ იჯარის ვადის დაწყებისას შეძენილი თუ შემდგომში დამონტაჟებული და განთავსებული, რჩება „მოიჯარის“ საკუთრებაში „მეიჯარისგან“ ყოველგვარი მოთხოვნისა და პრეტენზიის გარეშე. „მოიჯარე“ უფლებამოსილია იჯარის პერიოდის მანძილზე ნებისმიერ დროს მოაშოროს მის მიერ „ქონებაზე“ გაკეთებული ინსტალაციები იმის გათვალისწინებით, რომ ამგვარი მოშორებით გამოწვეული „ქონების“ ნებისმიერი დაზიანება შეკეთდება „მოიჯარის“ მიერ საკუთარი ხარჯით;

5.3.3. ქვე-იჯარით გასცეს საიჯარო ქონება “მეიჯარესთან” წინასწარი შეთანხმების გარეშე;
5.3.4. სარგებლობს შესაბამისი კანონმდებლობით მინიჭებული სხვა უფლებებით.

5.4. „მეიჯარე“ უფლებამოსილია:
5.4.1. „მოიჯარის“ თანდასწრებით შეამოწმოს „ქონება“ ინსპექციის თარიღამდე მოიჯარისთვის სამი (3) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე;

5.4.2. მოითხოვოს „მოიჯარეს“ ქონების მისი კანონიერი საქმიანობისთვის გამოყენება;

5.4.3. მოითხოვოს „მოიჯარეს“ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება;

5.4.4. ისარგებლოს შესაბამისი კანონმდებლობით მინიჭებული სხვა უფლებებით.

6. ხელშეკრულების მოშლა

6.1. თითოეულ „მხარეს“ აქვს უფლება, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება თუკი მეორე „მხარე“ მნიშვნელოვნად არღვევს ხელშეკრულების პირობას და არ აღმოფხვრის დარღვევას არადამრღვევი „მხარისგან“ ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების მოთხოვნის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან ერთი (1) თვის ვადაში.

6.2. გარდა ხელშეკრულების 6.1. მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა, „მეიჯარეს“ არ აქვს უფლება მოშალოს ხელშეკრულება ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვამდე.

6.3. „მოიჯარე“ უფლებამოსილია მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება „მეიჯარისათვის“ სამი (3) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ფორს-მაჟორული ვითარებით გამოწვეული შეუსრულებლობის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის.

7.2. ხელშეკრულების მიზნებისათვის ფორს-მაჟორულ ვითარებად მიიჩნევა გარემოება, რომელიც „მოიჯარის“ ან „მეიჯარის“ კონტროლის ფარგლებს სცილდება, და რომლის დადგომაც ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის.

ამგვარი გარემოებებია: ომი, ამბოხება, სამოქალაქო არეულობა, მიწისძვრა, ხანძარი, აფეთქება, ქარიშხალი, წყალდიდობა ან სხვა სტიქიური უბედურება, გაფიცვა, კონფისკაცია, სამთავრობო საქმიანობის სხვა ქმედებები და ა.შ.

7.3. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს თოთხმეტი (14) სამუშაო დღისა, ვალდებულია, შეტყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების თაობაზე მტკიცებულების, ვითარების ხასიათის და მისი დადგომის მიზეზის აღწერით და შესაბამისად, უმოკლეს ვადაში შეატყობინოს მეორე მხარეს ნორმალური პირობების აღდგენის შესახებ.

7.4. თუკი ფორს-მაჟორულ ვითარებას (როგორიცაა მიწისძვრა, ცეცხლი, შტორმი, წყალდიდობა და სხვა) შედეგად მოჰყვა „ქონების" დაზიანება, „მოიჯარისთვის" წინასწარი შეტყობინების გაგზავნით, „მეიჯარე" ოცდაათ (30) დღეში:

7.4.1. აღადგენს „ქონებას", მაგრამ „მეიჯარეს" არ აქვს ვალდებულება, გაარემონტოს ფორს-მაჟორული ვითარების შედეგად დაზიანებული „ქონება" ან ჩაანაცვლოს მოიჯარის პირადი ქონება ახლით. იმ შემთხვევაში, როცა აღდგენა ვერ სრულდება ოცდაათ (30) დღეში, „მეიჯარე" შვიდ (7) დღეში წარმოადგენს აღდგენის დასრულების გრაფიკს და გარანტიას იძლევა, რომ დაიწყებს და დაასრულებს აღდგენით სამუშაოებს გონივრულ და პრაქტიკულ ვადაში; ან

7.4.2. ამცირებს „ქირას" იჯარით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის უვარგისი ფართის კვადრატული მეტრაჟის პროპორციულად „ქონების" დარჩენილი, ვარგისი ფართის კვადრატულ მეტრაჟთან შედარებით ამგვარი ნაკლის არსებობის პერიოდში (ხელშეკრულების პირობების ასეთი ცვლილება აისახება მასში შეტანილი ცვლილების სახით, რომელიც ძალაშია მხარეთა ხელმოწერის შემდეგ „ქონების" დაზიანების ფაქტიდან ერთი (1) თვის განმავლობაში); ან

7.4.3. აძლევს „მოიჯარეს" უფლებას, განახორციელოს აღდგენითი სამუშაოები და ამცირებს შემდგომ გადასახდელ ქირას მოიჯარის მიერ აღდგენითი სამუშაოებისთვის რეალურად გაწეული ხარჯების ოდენობით.

7.5. ორმხრივი შეთანხმებით მხარეებს შეუძლიათ, შეაჯერონ ზემოხსენებული საშუალებები ან მიმართონ პრობლემის მოგვარების სხვა გზას.

7.6. ზემოთ მოყვანილი დებულებების მიუხედავად, თუკი ფორს-მაჟორი გრძელდება სამოც (60) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, თითოეულ „მხარე"-ს აქვს უფლება, მოშალოს ხელშეკრულება და იგი თავისუფლდება ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებული პასუხისმგებლობისგან თუ ამის შესახებ მეორე „მხარე"-ს წერილობით შეატყობინებს ამგვარ მოშლამდე არა უგვიანეს ხუთი (5) სამუშაო დღისა.

8. დავების მოგვარება

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.2. ნებისმიერი დავა, რომელიც ეხება ან გამომდინარეობს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან უნდა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას

მოლაპარაკებების გზით, სადავო საკითხი საბოლოოდ გადასაწყვეტად გადაეცემა საქართველოს სასამართლოებს.

9. სხვადასხვა დებულებები

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

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულების მიიჩნევა ბათილად, ძალადაკარგულად, უკანონოდ ან განუხორციელებლად გაველენას არ ახდენს და ეჭვქვეშ არ აყენებს ხელშეკრულების დანარჩენი დებულებების ნამდვილობას, კანონიერებასა თუ განხორციელებადობას.

9.3. წინამდებარე ხელშეკრულება წესრიგდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

9.4. აღნიშნული ივჯარის ხელშეკრულების ფარგებში განხორციელებული და გაგზავნილი შეტყობინება მიიჩნევა მიწოდებულად, თუკი გაგზავნილია დაზღვეული ფოსტით, რომელსაც თან ახლავს ჩაბარების დამადასტურებელი დოკუმენტი მხარეთა გაცხადებულ მისამართებზე.

9.5. ხელშეკრულების ყველა დანართი არის ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილი.

9.6. ხელშეკრულება დადებულია ქართულ ენაზე სამი (3) თანაბარი იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ეგზემპლარად.

10. მხარეთა ხელმოწერები

„მეივჯარე“

ლიანა ბეჟუაშვილი

„მოივჯარე“ (შპს „სტუდიო ფიგურა კოსტავა“)

ვიტალია პაპაიტე-ბასილაია