ქ. თბილისი,

31 დეკემბერი 2015წ.

მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1.1 წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) **მეიჯარე** – **"ქართული ფილმის განვითარების ფონდი"** (რეგისტრირებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მიერ 2005 წლის 1 ივლისს, რეგისტრაციის № 00045/12/0025 იურიდიული მისამართი: საქართველო, 0112 თბილისი, აღმაშენებლის გამზ. № 164), რომელსაც წარმოადგენს მისი დირექტორი **ილია ბექაური**;

ბ) **მოიჯარე** – **შ.პ.ს„ ვიპტური "** (საიდენტ.კოდი №206329837 იურიდიული მისამართი : ქ. თბილისი ბ.ხმელნიცკის ქ№48, კ№3ე, ბინა№2) დირექტორი: ლალი მჭედლიშვილი

1.2 წინამდებარე აქტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) ოჯარის საგანი მეიჯარის კანონიერ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომელიც ოჯარის უფლებით გადაეცემა მოიჯარეს.

ბ) ხაოჯარო ქირა - ფულადი თანხა, რომელსაც წინამდებარე აქტით დადგენილი ოდენობითა და წესით მოიჯარე უხდის მეიჯარეს ოჯარის საგნით სარგებლობის ხანაცვლად.

გ) მესამე პირი ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი მხარეების გარდა.

დ) წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 2. გარიგების საგნის შესახებ

2.1 მეიჯარემ წინამდებარე აქტით დადგენილი ვადითა და ხასყიდლით მოიჯარეს ოჯარით გადასცა მეიჯარის კანონიერ მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონება (ოჯარის საგანი);

2.2 ოჯარის საგანს წარმოადგენს მეიჯარის კანონიერ მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონება. რომელიც მდებარეობს მისამართზე, საქართველო, თბილისი, დ. აღმაშენებლის გამზარი №164, ადმინისტრაციული შენობა №29/2, პირველი სართული, ოჯარის საგნის საერთო ფართობი შეადგენს **8 (რვა)** კვ.მეტრს.

მუხლი 3. ოჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

მეიჯარე ვალდებულია, მოიჯარეს ოჯარის საგანი გადასცეს წინამდებარე აქტის ძალებიდან 1 კალენდარულ დღეში. მოიჯარე ვალდებულია მიიღოს ოჯარის საგანი.

მუხლი 4. ოჯარის საგნით სარგებლობის მიზნის შესახებ

4.1 ოჯარის საგანი გამოყენებულ იქნება მოიჯარის საწესდებო ამოცანების შესასრულებლად.

4.2 ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი მიზანი არ შეიძლება შეიცვალოს წინამდებარე აქტის მოქმედების განმავლობაში.

4.3 3. მოიჯარე უფლებამოსილია, ოჯარის საგანს ჩაუტარის ისეთი რემონტი, რასაც იგი მიიჩნევს მიზანშეწონილად თავისი კომერციული მიზნების მისაღწევად. ამასთანავე, რემონტის ჩატარებისას

Georgian film fund
ქართული ფილმის განვითარების ფონდი
მისამართი: თბილისი, დ.აღმაშენებლის 164. ტელ: +995 32 342946

მუხლი 5. იჯარის საგნის დაგეგმარების შესახებ

მხარეებს უფლება არა აქვთ, წინამდებარე აქტის მოქმედების განმავლობაში ცალმხრივი წესით შეცვალონ იჯარის საგნის დაგეგმარება და ფუნქციური დანიშნულება.

მუხლი 6. უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

მეიჯარე ადასტურებს, რომ:

ა) იჯარის საგანი იმყოფება მის კანონიერ მფლობელობაში და იგი უფლებამოსილია დადოს წინამდებარე ხელშეკრულება;

ბ) იჯარის საგანი მარტივი წერილობით ან სხვაში გარიგებით მესამე პირისათვის არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის, ან სხვა მსგავსი) უფლებით.

მუხლი 7. ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

7.1 მეიჯარე ვალდებულია, მოიჯარეს გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგანი.

7.2 მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს კეთილსინდისიერად და სრულყოფილად გააცნოს იჯარის საგნის მდგომარეობა.

7.3 მოიჯარემ დაადასტურა, რომ იჯარის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია. მან მოიწონა იჯარის საგნის ხარისხი და იჯარის უფლებით იჯარის საგანს მიიღებს ისეთი სახით, რა სახითაც იჯარის საგანი არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტში.

7.4 მოიჯარემ დაადასტურა, რომ იჯარის საგანი ვარგისია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იჯარის უფლებით მიიღო იჯარის საგანი.

7.5 მხარეებმა განაცხადეს, რომ სათანადო ქირის ოდენობაზე შეთანხმება მოხდა იჯარის საგნის მდგომარეობის გათვალისწინებით და იჯარის საგანს აქვს დათქმული თვისებები.

მუხლი 8. სათანადო ქირის ოდენობის შესახებ

8.1 მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს ყოველთვიურად გადაუხადოს სათანადო ქირა.

8.2 სრული სათანადო ქირა შეადგენს 150 (ასორმოცდაათი) ლარს.

8.3 ქირა შეიცავს დასუფთავების სამსახურის ყოველთვიურ საფასურს.

მუხლი 9. სათანადო ქირის გადახდის ვადისა და წესის შესახებ

9.1 მოიჯარე ვალდებულია სათანადო ქირა საბანგარიშო თვისათვის გადაიხადოს საბანგარიშო თვის მომდევნო თვის ათ რიცხვამდე.

9.2 სათანადო ქირა ჩაირიცხება მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე ან შეიტანება მეიჯარის სალაროში საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

9.3 იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობაში დაბრკოლება შეექმნა თავისი ბრალით, იგი არ გათავისუფლდება სათანადო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან.

მუხლი 10. სხვა ხარჯების შესახებ

Georgian film fund
ქართული ფილმის განვითარების ფონდი
ისნისკარის ტაძრისკენ, წაღვერძისკენ 164, ტელ: +995 32 342946

10.2 ელ-ენერგიის საფასურს მოიჯარე იხდის დამონტაჟებული ელ-მრიცხველის ჩვენების საფუძველზე;

10.3 მოიჯარე ვალდებულია, მეიჯარის მოთხოვნით, 5 სამუშაო დღეში წარუდგინოს ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტები.

მუხლი 11. მოიჯარის საერთო ვალდებულებანი

მოიჯარე ვალდებულია:

ა) ისარგებლოს იჯარის საგნით მხოლოდ წინამდებარე აქტით დადგენილი მიზნების შესაბამისად;

ბ) გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი ჯეროვანი მოვლა-პატრონობა;

გ) დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობასა და მის ჯეროვან მოვლასთან;

დ) დაიცვას სანიტარულ-ჰიგიენური და სახანძრო უსაფრთხოების ნორმები.

მუხლი 12. ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება

მოიჯარე ვალდებულია ითმინოს იჯარის საგნის მიმართ მეიჯარის მიერ განხორციელებული ზემოქმედებანი, რაც აუცილებელია იჯარის საგნის შესანახად.

მუხლი 13. ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება

13.1 მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს აუნაზღაუროს ზარალი, რაც გამოწვეული იქნება მოიჯარის მიერ ამ ნაწილის ნორმების დარღვევის შედეგად.

13.2 მოიჯარეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა იჯარის საგნის ნორმალური ცვეთისათვის, თუ ცვეთა გამოწვეულია იჯარის საგნით დანიშნულებისამებრ სარგებლობით.

მუხლი 14. წინამდებარე აქტის მოქმედების ვადის შესახებ

14.1 წინამდებარე აქტი მოქმედებს 2016 წლის 31 დეკემბრამდე. ამ ვადის ათვლა იწყება მისი გაფორმების (წინამდებარე აქტის პირველ გვერდზე მითითებული თარიღის შესაბამისად) დღიდან;

14.2 წინამდებარე აქტის მოქმედება წყდება:

ა) წინამდებარე აქტის მოქმედების ვადის ამოწურვით;

ბ) იჯარის საგნის განადგურების შემთხვევაში;

გ) წინამდებარე აქტით ან კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში.

მუხლი 15. იჯარის ხელშეკრულების დადების უპირატესი უფლების შესახებ

იჯარის ვადის ამოწურვის შემდეგ მოიჯარეს აქვს იჯარის საგნის ახალი ვადით იჯარის უფლებით მიღების უპირატესი უფლება, თუ ერთდროულად არსებობს შემდეგი პირობები:

ა) იგი კეთილსინდისიერად ასრულებდა წინამდებარე აქტით დადგენილ ვალდებულებებს;

ბ) იჯარის საგანი უნდა გაიცეს იჯარის ხელშეკრულებით;

Georgian film fund
ქართული ფილმის განვითარების ფონდი
თბილისი, [illegible], აღმაშენებლის 164 ტელ: +995 32 342946

10.2 ელ-ენერგიის საფასურის მოთხოვნა იხდის დამოიჯარეებული ელ-მომიჯნველის ჩვენების საფუძველზე.

10.3 მოთხარე ვალდებულია, მეიჯარის მოთხოვნით, 5 სამუშაო დღეში წარუდგინოს ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტები.

მუხლი 11. მოიჯარის საერთო ვალდებულებანი

მოიჯარე ვალდებულია:

ა) სარგებლის ობიექტის საგნით მხოლოდ წინამდებარე აქტით დადგენილი მიზნების შესაბამისად;

ბ) გაუფრთხილდეს ობიექტის საგანს და უზრუნველყოს მისი ყველაზე მოვლა-პატრონობა;

გ) დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია ობიექტის საგნით სარგებლობასა და მის ყველაზე მოვლასთან;

დ) დაიცვას სანიტარულ-ჰიგიენური და სახანძრო უსაფრთხოების ნორმები.

მუხლი 12. ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება

მოიჯარე ვალდებულია ითმინოს ობიექტის საგნის მიმართ მეიჯარის მიერ გატარებული ზემოქმედებანი, რაც აუცილებელია ობიექტის საგნის შესანახად.

მუხლი 13. ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება

13.1 მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს აუნაზღაუროს ზარალი, რაც გამოწვეული იქნება მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების ნორმების დარღვევის შედეგად.

13.2 მოიჯარეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ობიექტის საგნის ნორმალური ცვეთისათვის, თუ ცვეთა გამოწვეულია ობიექტის საგნით დანიშნულებისამებრ სარგებლობით.

მუხლი 14. წინამდებარე აქტის მოქმედების ვადის შესახებ

14.1 წინამდებარე აქტი მოქმედებს 2016 წლის 31 დეკემბრამდე ამ ვადის ათვლა იწყება მისი გაფორმების (წინამდებარე აქტის პირველ გვერდზე მითითებული თარიღის შესაბამისად) დღიდან;

14.2 წინამდებარე აქტის მოქმედება წყდება:

ა) წინამდებარე აქტის მოქმედების ვადის ამოწურვით;

ბ) ობიექტის საგნის განადგურების შემთხვევაში;

გ) წინამდებარე აქტით ან კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში.

მუხლი 15. ობიექტის ხელშეკრულების დადების უპირატესი უფლების შესახებ

ობიექტის ვადის ამოწურვის შემდეგ მოიჯარეს აქვს ობიექტის საგნის ახალი ვადით ობიექტის უფლებით მიღების უპირატესი უფლება, თუ ერთდროულად არსებობს შემდეგი პირობები:

ა) იგი კეთილსინდისიერად ასრულებდა წინამდებარე აქტით დადგენილ ვალდებულებებს;

ბ) ობიექტის საგანი უნდა გაიცეს ობიექტის ხელშეკრულებით;

Georgian film fund
ქართული ფილმის განვითარების ფონდი
ისნისკარის ქუჩა 6, დაბა ლისი, დ. აღმაშენებლის ქ. 164, ტელ: +995 32 342946

წინამდებარე აქტი ძალმოსილდება მისი ხელმოწერისთანავე.

მუხლი 24. ეგზემპლარები და დანართები

წინამდებარე აქტი შედგა ორ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო გადაეცემა მხარეებს.

25. მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე – "ქართული ფილმის განვითარების ფონდი"
საიდ.კოდი 202274412
იურიდიული მისამართი: საქართველო, 0112 თბილისი, აღმაშენებლის გამზ.№164
ს/ს თი ბი სი ბანკი მარჯანიშვილის ფილიალი კოდი 220101850
ანგ. 107700613
დირექტორი

/ილია ბექაური/

მოიჯარე შ.პ.ს „კიპტური"
საიდ.კოდი 206329837

დირექტორი

(ლადო მჭედლიშვილი)