იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი, 1 იანვარი 2018წ.

მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1.1 წინამდებარე გარიგების მხარები 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 "** (საიდენ.კოდი №206329837 იურიდიული მისამართი : ქ. თბილისი ბ.ხმელნიცკის ქ№48, კ№3ვ, ბინა№2) დირექტორი: ლალი მჭედლიშვილი

1.2 წინამდებარე აქტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

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

ბ) საიჯარო ქირა - ფულადი თანხა, რომელსაც წინამდებარე აქტით დადგენილი ოდენობითა და წესით მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ.

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 სასყიდლით მოიჯარეს იჯარით გადასცა მეიჯარის კანონიერ მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონება (იჯარის საგანი);

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

მუხლი 3. იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

მეიჯარე ვალდებულია, მოიჯარეს იჯარის საგანი გადასცეს წინამდებარე აქტის მიღებიდან 1 კალენდარულ დღეში. მოიჯარე ვალდებულია მიიღოს იჯარის საგანი.

მუხლი 4. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნის შესახებ

4.1 იჯარის 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, იჯარის საგანს ჩაუტაროს ისეთი რემონტი, რასაც იგი მიიჩნევს მიზანშეწონილად თავისი კომერციული მიზნების მისაღწევად. ამასთანავე, რემონტის ჩატარებისას დაცული უნდა იქნას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სამშენებლო-ტენიკური და სხვა სახის ნორმატივები და ამ ხელშეკრულების მეშვიდე მუხლით დადგენილი ნორმა.

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 წერილობითი ან ზეპირი 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 საიჯარო ქირის ოდენობაზე შეთანხმება მოხდა იჯარის საგნის მდგომარეობის გათვალისწინებით და იჯარის საგანს აქვს დათქმული თვისებები.

მუხლი 8. საიჯარო ქირის ოდენობის შესახებ

8.1 მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს ყოველთვიურად გადაუხადოს საიჯარო ქირა.

8.2 სრული საიჯარო ქირა შეადგენს 150 (**ასორმოცდაათი**) ლარს.

8.3 ქირა შეიცავს დასუფთავების სამსახურის ყოველთვიურ საფასურს.

მუხლი 9. საიჯარო ქირის გადახდის ვადისა და წესის შესახებ

9.1 მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქირა საანგარიშო თვისათვის გადაიხადოს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის ათ რიცხვამდე.

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

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

მუხლი 10. სხვა ხარჯების შესახებ

10.1 მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს კომუნალური და სხვა მსგავსი მომსახურების საფასური.

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

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

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) სარგებლოს 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 გატარებული 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 2018 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;

გ) მოიჯარე თანახმაა ახალი საიჯარო პირობებით იჯარის საგნის მიღებაზე.

მუხლი 16. წინამდებარე აქტის მოქმედების ვადის შეწყვეტის (მოშლის) შესახებ

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

წინამდებარე აქტის მოძლა (შეწყვეტა) [illegible]
მხარისთვის მოშლამდე სამი თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

მუხლი 17. იჯარის საგნის დაბრუნების შესახებ

17.1 წინამდებარე აქტის მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში დაუბრუნოს პირველ მხარეს. დაბრუნების შესახებ უნდა შედგეს მიღება-ჩაბარების აქტი წინამდებარე აქტით დადგენილი წესით.

17.2 ზარალი, რაც პირველ მხარეს მიადგა იჯარის საგნის მდგომარეობის გაუარესებით, ექვემდებარება ანაზღაურებას, თუ მოიჯარე არ დაამტკიცებს, რომ გაუარესება არ იყო მისი ბრალის შედეგი.

მუხლი 18. იჯარის საგნის გაუმჯობესებათა ბედის შესახებ

18.1 იჯარის საგნის მოუცილებელი გაუმჯობესებანი რჩება მეიჯარეს ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, ხოლო დამონტაჟებული მოწყობილობანი და ყველა ის საგანი, რომლის მოცილებაც შეიძლება იჯარის საგნისათვის ზიანის მიყენების გარეშე, რჩება მოიჯარეს.

18.2 მოწყობილობათა დემონტაჟი ხორციელდება მოიჯარის ხარჯით.

მუხლი 19. იჯარის საგნის დროული დაუბრუნებლობის შესახებ

საიჯარო ურთიერთობების შეწყვეტის შემდეგ იჯარის საგნის 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში დაუბრუნებლობის შემთხვევაში პირველ მხარეს უფლება აქვს მოითხოვოს საიჯარო ქირის გადახდა ვადაგადაცილების პერიოდისათვის, აგრეთვე ზიანის ანაზღაურება იმ ნაწილში, რომელიც ვერ დაიფარება საიჯარო ქირის გადახდით.

მუხლი 20. დავის გადაწყვეტა სასამართლოს მეშვეობით

მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე აქტის საფუძველზე წარმოშობილი ნებისმიერი და/ან ნებისმიერი სხვა დავა მათ შორის ამ აქტის ბათილობასთან დაკავშირებით, გადაწყდება სასამართლოს მეშვეობით.

მუხლი 21. პასუხისმგებლობის გამომრიცხავი გარემოებების შესახებ

წინამდებარე აქტით დადგენილი პასუხისმგებლობა გამოირიცხება, თუ ვალდებულებათა შეუსრულებლობა გამოწვეულია მხარეთა ნებისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო (ფორს-მაჟორული გარემოებები).

მუხლი 22. მხარეთა ურთიერთობების მომწესრიგებელი აქტების შესახებ

22.1 წინამდებარე აქტი ცვლის მხარეთა შორის არსებულ ყველა იმ ზეპირ და წერილობით შეთანხმებას, ხელშეკრულებას და სხვა სახის აქტს, რომელიც არსებობდა წინამდებარე აქტის მიღებამდე.

22.2 თუ წინამდებარე აქტით არ არის მოწესრიგებული მხარეთა ურთიერთობის ყველა ასპექტი, გამოიყენება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ნორმები.

მუხლი 23. აქტის ძალმოსილების შესახებ

წინამდებარე აქტი ძალმოსილებას იძენს ხელმოწერისთანავე.

მუხლი 24. ეგზემპლარები და დანართები

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

25. მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე – "ქართული ფილმის განვითარების ფონდი"
საინდ.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 „ვიპტური"
საინდ.კოდი 206329837

დირექტორი

(ლალი მჭედლიშვილი)