იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი, 2019 წლის 01 ნოემბერი

ერთი მხრივ, შპს „დკ კონსტრუქცია“, (ს/კ: 405086366)) რომელიც მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად (შემდგომში „მეიჯარე“), მისი დირექტორის მერთ იუმუშაქერის (პირადი ნომერი: 01092003974) სახით

და

მეორე მხრივ, ი/მ ლევიძე კახაბერი (ს/ნ 60001023241) რომელიც მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, (შემდგომში „მოიჯარე“),

მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე „ხელშეკრულებით“ „მეიჯარე“ გადასცემს ხოლო „მოიჯარე“ იღებს დროებით სარგებლობაში უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ. თბილისი, სოფელი დიღომი, (მიწის ს/კ: 01.72.14.034.026) მიწის ნაკვეთზე განლაგებულ შენობა -ნაგებობის ნაწილს, კერძოდ N1-ფართიდან (4096,60 კვ.მ-დან) 3096,60 კვ.მ-ს, მათ შორის სარდაფის ფართიდან (996,20კვ.მ-დან) – 496,20 კვ.მ-ს (შემდგომში „იჯარის საგანი“) თანდართული ნახაზის მიხედვით (დანართი #1).

1.2. გადასაცემი სათავსების შიდა აზომვითი ნახაზი მოცემულია „ხელშეკრულების“ დანართი #1-ში, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

1.3. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომელიც ადასტურებს „მეიჯარის“ საკუთრების უფლებას იჯარის საგანზე მოცემულია დანართი #2-ში, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

2. „ხელშეკრულების“ ძალაში შესვლა და მოქმედების ვადა

2.1. საიჯარო ურთიერთობების დასაწყებად სავალდებულოა „იჯარის საგნის“ კეთილმოწყობის (არაკაპიტალური რემონტი, ინტერიერის დიზაინი, სტენდების მოწყობა, სარეკლამო დაფების მონტაი და ა.შ.) სამუშაოების ჩატარება, რაც უნდა დასრულდეს წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის თარიღიდან არაუგვიანეს სამოცი(60) დღისა.

2.2. ხარეებს შორის საიჯარო ურთიერთობების წარმოქმნა დასტურდება „იჯარის საგანზე“ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებით.

2.3. „იჯარის საგანზე“ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ წარმოებს წინამდებარე ხელშეკრულების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, რის შემდეგ ის შეიძნს საბოლოო ლეგიტიმაციას.

12.1. წინამდებარე „ხელშეკრულების“ არც-ერთ მხარეს არა აქვს უფლება წინამდებარე ხელშეკრულებით მისთვის მინიჭებული უფლებები ან/და ვალდებულებები მთლიანად ან ნაწილობრივ მიანიჭოს ან გადასცეს ნებისმიერ პირს, მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

12.2. „ხელშეკრულების“ პირობების ნებისმიერი ცვლილება ან დამატება ქმედუნარიანი ძალის მქონედ მიიჩნევა, თუკი ისინი შედგენილია წერილობით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

12.3. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, 3 (სამი) ეგზემპლარად, თითო მხარეთათივის და ერთი საჯარო რეესტრში წარსადგენად.

12.4. ყოველივე ზემოაღნიშნულის დასტურად, მხარეებმა ხელი მოაწერეს „ხელსეკრულების“ საწყისში მითითებულ თარიღში

„მეიჯარე“ : შპს „დკ კონსტრუქცია“, (ს/კ: 405086366)

დირექტორი; მერთ იუმუშაქერის

(პირადი ნომერი: 01092003974)

„მოიჯარე“: ი/მ ლევიძე კახაბერი (ს/ნ 60001023241)

ქ. ლევიძე

7.4. „მოქმედების ვადის“ დასრულებამდე „ხელშეკრულების“ შეწყვეტა არ ართმევს მხარეებს უფლებას მოითხოვონ განუხორციელებელი ვალდებულებების შესრულება, თუ კი ამგვარი ვალდებულებები არსებობდა „ხელშეკრულების“ ამგვარ ვადაზე ადრე შეწყვეტამდე.

8. მხარეთა პასუხისმგებლობა

8.1. წინამდებარე „ხელშეკრულების“ ჯეროვნად შეუსრულებლობის შემთვევაში „მხარეები“ მატერიალურად პასუხისმგებელნი არიან საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

9. საიჯარო ფართის დაბრუნება

9.1. „იჯარის საგანი“ უბრუნდება „მეიჯარეს“ „ხელშეკრულების“ ვადის ამოწურვის შემდეგ ან ვადამდე შეწყვეტისას.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ნებისმიერ მხარეს უფლებას აძლევს მიმართოს საჯარო რეესტრა სარგებლობის უფლების რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით.

10. ფორს მაჟორი

10.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის ან არადროული შესრულებისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეულ იქნება ფორს-მაჟორული ვითარებით.

10.2. წინამდებარე „ხელშეკრულების“ მიზნებისათვის ფორს-მაჟორულ ვითარებად მიიჩნევა გარემოება, რომელიც „მოიჯარეს“ ან „მეიჯარეს“ კონტროლის ფარგლებს სცილდება, და რომლის დადგომაც ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის და მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება: ომით, ამბოხებით, სამოქალაქო არეულობით, მიწისძვრით, ხანძრით, აფეთქებით, ქარიშხლით, წყალდიდობით ან სხვა სტიქიური უბედურებით, კონფისკაციით ან სახელმწიფო დაწესებულებების სხვა მსგავსი მოქმედებით.

11. კანონმდებლობა და დავების გადაჭრის წესი

11.1. წინამდებარე „ხელშეკრულება“ რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

11.2. მხარეთა შორის წინამდებარე „ხელშეკრულებასთან“ დაკავშირებული ან მის საფუძველზე წარმოშობილი დავები წყდება მოლაპარაკების გზით. თუ მხარეები დავის წამოჭრის თარიღიდან 30 კალენდარული დღის განმავლობაში მოლაპარაკების გზით ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, მაშინ დავის გადასაწყვეტად მხარეები მიმართავენ საქართველოს შესაბამისი იურისდიქციის სასამართლოს.

12. სხვადასხვა დებულებები

6.2. „მოიჯარე“ უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯით, მიიღოს ყველა საჭირო ზომები, რომლებიც აუცილებელია მისი ყოველდღიური საქმიანობისათვის, მათ შორის შეცვალოს „საიჯარო ფართის“ შიდა ინტერიერი თუ დიზაინი.

6.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დღიდან „მოიჯარეს“ უფლება აქვს, „სათავსებში“ (საიჯარო ფართი) საკუთარი პასუხისმგებლობის ქვეშ და ხარჯით ჩაატაროს ყველა ფუნქციონალური მოწყობილობის მონტაჟი, ხოლო „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადის დასრულების ან შეწყვეტის შემდგომ მოხსნას მის მიერ დამონტაჟებული მოწყობილობა-დანადგარები და ინტერიერის ელემენტები.(ასეთის არსებობის შემთხვევაში)

6.4. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დღიდან „მოიჯარეს“ უფლება აქვს საკუთარი შეხედულებისამებრ განათავსოს სარეკლამო მასალა, შესაბამისი ემბლემა, ლოგო, განმასხვავებელი ნიშნები და აბრები თვალსაჩინო ადგილზე, როგორც „სათავსების“ გარეთ, ისე მის შიგნით.

6.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დღიდან „მოიჯარეს“ უფლება აქვს განათავსოს უსაფრთხოების აღჭურვილობა „სათავსების“ შიგნით.

6.6. წინამდებარე „ხელშეკრულების“ 6.2., 6.3., 6.4. და 6.5. მუხლის შესაბამისად „მოიჯარეს“ მიერ „სათავსების“ შიგნით თუ გარეთ დამონტაჟებული ან განთავსებული დანადგარები, მოწყობილობები, დანამატები და სტრუქტურები, იქნება და დარჩება „მოიჯარის“ ქონებად და შეიძლება მოიხსნას წინამდებარე „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადის დასრულების ან შეწყვეტის შემდგომ, ამასთან მხარეები თანხმდებიან, თუ მოიჯარის მიერ არსებობს რაიმე სახის დავალიანება, მოიჯარეს ეძლევა უფლებამოსილება მასზედ, რომ მოიჯარის საკუთრებაში არსებული ნივთები თუ დანადგარები, რომელიც შეფასდება ხელშეკრულების შეწყვეტის პერიოდისათვის დარჩეს მეიჯარეს ან/და ჩაითვალოს მოიჯარის დავალიანებაში.

6.7. „მოიჯარე“ ვალდებულია დადგენილ ვადაში და სრულად გადაუხადოს „მეიჯარეს“ ხელშეკრულების 3.1. მუხლით განსაზღვრული „იჯარის თანხა“.

6.8. „მოიჯარე ვალდებულია არ მოახდინოს იჯარის საგნის კონსტრუქციული გადაკეთება „მეიჯარესთან“ წინასწარი წერილობითი შეთანხმების გარეშე.

7. „ხელშეკრულების“ შეწყვეტა

7.1. წინამდებარე „ხელშეკრულება“ შეიძლება მისი „მოქმედების ვადის“ დასრულებამდე შეწყვეტილ იქნას „მეიჯარის“ მიერ თუ:

----„მოიჯარე“ „მეიჯარის“ გაფრთხილების მიუხედავად „იჯარის საგანს“ მნიშვნელოვნად აზიანებს.

----„მოიჯარის“ მიერ იჯარის თანხა არ იქნა გადახდილი ზედიზედ ორი თვის განმავლობაში.

7.3. “ხელშეკრულების“ ვადამდე შეწყვეტა დასაშვებია „მხარეთა“ ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

გადაუხდელობა მეიჯარეს უფლბას აძლევს ცალმხრივად შეწყვიტოს „ხელშეკრულება“, გააუქმოს სარგებლობის უფლების რეგისტრაცია მოიჯარეზე და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

4. განცხადებები და გარანტიები

4.1. „მეიჯარე“ აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იგი არის „იჯარის საგნის“ კანონიერი მესაკუთრე, რომ მას აქვს სრული და შეუზღუდავი უფლება განკარგოს „იჯარის“ საგანი და გააფორმოს წინამდებარე ხელშეკრულება, მიიღოს „იჯარის თანხა“ და განახორციელოს ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლებები და ვალდებულებები.

4.2. „მეიჯარე“ ასევე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის საგნის იმ ნაწილს რომელიც წარმოადგენს საიჯარო ფართს, არ გააჩნია სხვა ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლი და იგი არ არის დატვირთული ან დაყადაღებული, რაც დასტურდება უძრავი ქონების ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

4.3. „მოიჯარე“ აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ მას გააჩნია სრული უფლებამოსილება გააფორმოს წინამდებარე „ხელშეკრულება“ და განახორციელოს „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი უფლებები და ვალდებულებები.

4.4. „მოიჯარე“ ასევე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ წინამდებარე „ხელშეკრულება“ მისთვის წარმოადგენს კანონიერ და შესასრულებლად სავალდებულო ხელშეკრულებას, რომელიც ექვემდებარება აღსრულებას მისი ვადებისა და პირობების შესაბამისად.

5. „მეიჯარის“ უფლება-მოვალეობანი

5.1. „მეიჯარე“ ვალდებულია „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადის“ განმავლობაში საკუთარი ხარჯით სათანადო, გამართულ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს შენობის სტრუქტურული ნაწილები, სისტემები და ექსტერიერი, საერთო სარგებლობის ფართი და შენობის კომუნალური და საკომუნიკაციო სისტემები, რომელთა დაზიანების შემთხვევაში იგი ვალდებული იქნება უზრუნველყოს მათი დროულად შეკეთება, იმის გათვალისწინებით, რომ ამგვარი დაზიანება არ იქნება გამოწვეული „მოიჯარის“ ბრალეული ქმედებით.

5.2. „მეიჯარე“ კისრულობს ვალდებულებას, წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „იჯარის საგნის“ მესამე პირისათვის გასხვისების შემთხვევაში შემძენი დაიკავებს „მეიჯარის“ ადგილს.

5.3. „მეიჯარეს“ უფლება აქვს მოითხოვოს „იჯარის საგნის“ დროულად დაბრუნება „ხელშეკრულებების“ პირობების თანახმად მისი შეწყვეტი ან მოქმედების ვადის ამოწურვის შემდეგ.

6. „მოიჯარის“ უფლება-მოვალეობანი

6.1. „მოიჯარე“ ვალდებულია „იჯარის საგანი“ გამოიყენოს „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული მიზნებისათვის ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით.

2.4. წინამდებარე „ხელშეკრულების“ დებულებები ამოქმედდება მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან.

2.5. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა ხელმოწერიდან 1 (ერთი) წელიწადი.

2.6. „ხელშეკრულების მოქმედების ვადის“ ამოწურვამდე 60 (სამოცი) დღით ადრე მხარემ, რომელსაც სურს ხელშეკრულების ვადის გაგრძელება უნდა მიმართოს მეორე მხარეს ამის შესახებ, კონტრაგენტი ვალდებულია 1 (ერთი) კვირის ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება ხელშეკრულების მოქმედების გაგრძელებაზე, თუ ამ ვადაში არ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად.

3. „საიჯარო თანხა“ და ანგარიშსწორების პირობები

3.1. წინამდებარე „ხელშეკრულების“ თანახმად „იჯარის საგნის“ სარგებლობისათვის ყოველთვიური გადასახადი („იჯარის თანხა“) შეადგენს 13 000,00 (ცამეტი ათასი) აშშ დოლარს ეროვნულ ვალუტაში დღგ-ს ჩათვლით;

3.2. „იჯარის თანხის“ დარიცხვა დაიწყება „იჯარის საგანზე“ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღით. ამასთან, წინამდებარე ხელშეკრულების დადების დღეს მოიჯარე გადაიხდის „იჯარის თანხის“ პირველ გადასახადს, ხოლო ამავე ოდენობით თანხა გადაიხდება მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღეს. გადახდილი თანხა ჩაითვლება „იჯარის საგნით“ სარგებლობისათვის პირველი და ბოლო თვის ქირად.

3.3. საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოებს ყოველი მომდევნო თვის 5 რიცხვამდე, უნაღდო/ნაღდი ანგარიშსწორების გზით, ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით, ყოველგვარი წინასწარი ინვოისის, შეტყობინებისა ან მოთხოვნის გარეშე, მეიჯარის მიერ წარმოდგენილ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის წესით.

3.4. „იჯარის თანხაზე“ საგადასახადო ანგარიშფაქტურა გამოიწერება საანგარიშო თვის განმავლობაში მოიჯარის მიერ ეროვნულ ვალუტაში ჩარიცხული თანხის მიხედვით.

3.5. „ხელშეკრულების“ 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული ყოველთვიური „იჯარის თანხა“ არ მოიცავს კომუნალური მომსახურების, როგორიცაა ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი, ტელეფონი, ინტერნეტი, დასუფთავება და სხვა, გადასახადებს. აღნიშნული კომუნალური მომსახურების გადასახადებს „მოიჯარე“ უშუალოდ უხდის შესაბამისი მომსახურების მიმწოდებლებს ან მათ წარმომადგენლებს ამგვარი მომსახურებისათვის მიმწოდებლების მიერ დადგენილი ფასებისა და ტარიფების შესაბამისად.

3.6. ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით განსაზღვრული „იჯარის თანხის“ ოდენობის და/ან 3.3. პუნქტით განსაზღვრული გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, „მეიჯარეს“ უფლება აქვს დააკისროს „მოიჯარეს“ ჯარიმა, ხოლო დაკისრების შემთხვევაში „მოიჯარე“ ვალდებულია აანაზღაუროს ჯარიმა გადაუხდელი თანხის 0.2%-ის ოდენობით დარღვევის თითოეული კალენდარული დღისათვის. მოიჯარის მხრიდან „იჯარის თანხის“ ზედიზედ ორი თვის