იჯარის ხელშეკრულება

საქართველო, ქ. თბილისი 16.11.2021წ.

ერთი მხრივ შპს „რეაბილიტაცია“ - ს/კ 206096419 (შემდგომში „მეიჯარე“), წარმოდგენილი მისი დირექტორის თამარ მუმლაძის (პ/ნ 01005022906) სახით და მეორეს მხრივ ფიზიკური პირი ბექა პაპინაშვილი (პ/ნ 01919090072) (შემდგომში „მოიჯარე“) სახით, შემდგომში თითოეული წოდებული როგორც „მხარე“, ხოლო ერთობლივად, როგორც „მხარეები“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად და სსიპ „საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს“ მიერ 2021 წლის 11 ნოემბერს გამართული N 47551 აუქციონის (ლოტი N 751681) შედეგების საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“)

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი და ვადა

1.1 *„მეიჯარე“ გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე“ იჯარის უფლებით იღებს „მეიჯარის“* საკუთრებაში არსებულ ქ.თბილისში, ა.პოლიტკოვსკაიას ქ.N8-ში მდებარე 240.88 კვ.მ. - დან 96 კვ.მ. ფართს (ს/კ 01.14.05.008.075.03.503). „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადად განისაზღვროს 2021 წლის 16 ნოემბრიდან 2024 წლის 16 ნოემბრამდე.

მუხლი 2. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

2.1 „მოიჯარის“ მიერ „ქონებით“ სარგებლობისთვის გადასახდელი ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს 800 (რვაასი)ლარს.

2.2 საიჯარო ქირის გადახდა „მოიჯარის“ მიერ განხორციელდება ყოველი თვის 16 რიცხვამდე, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, „მეიჯარის“ შემდეგ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით

სალარე ანგარიში:
ანგარიშის დასახელება (მიმღები): შპს „რეაბილიტაცია“ (ს/კ 206096419)
ანგარიშის ნომერი: **GE42TB7230636020100001** / ანგარიშის ვალუტა: ლარი
მიმღები ბანკი: „თი ბი სი“ ბანკი / მიმღები ბანკის კოდი: **TBCBGE22**

2.3 „ხელშეკრულების“ 2.2 მუხლში მითითებული საბანკო რეკვიზიტების ცვლილების შემთხვევაში „მეიჯარე“ წერილობით აცნობებს „მოიჯარეს“.

2.4 „მოიჯარემ“ საიჯარო ქირის გადახდისას უნდა მიუთითოს წინამდებარე „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული რეკვიზიტები იმგვარად, რომ გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის მეშვეობით დგინდებოდეს თანხის გადახდის მიზნობრიობა.

2.5 საიჯარო ქირა „მოიჯარის“ მიერ გადახდილად მიიჩნევა შესაბამის საბანკო ანგარიშზე ასახვის შემდგომ.

2.6 „მოიჯარის“ მიერ გადახდილი ბეს თანხა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ითვლება საიჯარო ქირის გადასახადში საბოლოო ანგარიშსწორებისას.

მუხლი 3. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

3.1 „მოიჯარე“ ვალდებულია:

3.1.1 აუნაზღაუროს „მეიჯარეს“ „ქონების“ დაზიანებით ან/და გაუარესებით გამოწვეული ზიანი, გარდა „ქონების“ ნორმალური ცვეთისა.
3.1.2 „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადის გასვლის ან მისი ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, „ხელშეკრულების“ შეწყვეტის თაობაზე „მეიჯარის“ შეტყობინების მიღებიდან ერთ თვეში გამოათავისუფლოს ქონება. ამასთან, „ქონებაზე“ გაწეული ხარჯები არ ანაზღაურდება.
3.1.3 „ხელშეკრულება“ გაფორმებისთანავე დაარეგისტრიროს სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ (შემდგომში „საჯარო რეესტრი“) და დაფაროს „ქონებაზე“ იჯარის უფლების და „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების „საჯარო რეესტრში“ რეგისტრაციის, აგრეთვე, „ხელშეკრულების“ გაფორმებასთან დაკავშირებული სხვა ხარჯ(ებ)ი.
3.1.4 „ქონებით“ სარგებლობისას დაიცვას „ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და მათ შესრულებაზე „მეიჯარეს“ წარუდგინოს ინფორმაცია წერილობითი მოთხოვნის ჩაბარებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში.
3.1.5 თავისი უფლებების განხორციელებისას არ დაარღვიოს „მეიჯარის“ უფლებები.

3.2 „მოიჯარეს“ უფლება აქვს:

3.2.1 „მეიჯარის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე ქვეიჯარით გასცეს „ქონება“ ან მისი ნაწილი.

3.2.2 მოითხოვოს იჯარით გადაცემული „ქონების“ დაბრუნება ნებისმიერი უკანონო მფლობელისაგან, აგრეთვე „ქონებით“ სარგებლობის ყოველგვარი დაბრკოლების აღმოფხვრა და „ქონებისადმი“ მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, რაც უნდა მოხმარდეს დაზიანებული „ქონების“ აღდგენას.

3.3 „მეიჯარე“ ვალდებულია:

3.3.1 უზრუნველყოს „მოიჯარის“ მიერ საიჯარო ქონების შეუფერხებელი და სრული გამოყენება საიჯარო ვადის განმავლობაში.
3.3.2 შეასრულოს „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი სხვა ვალდებულებები.

3.4 „მეიჯარეს“ უფლება აქვს:

3.4.1 ნებისმიერ დროს შეუფერხებლად დაათვალიეროს „ქონება“.
3.4.2 მოითხოვოს „მოიჯარის“ მიერ „ქონების“ დაზიანების ან გაუარესების შედეგად გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.
3.4.3 „ხელშეკრულების“ ვადის გასვლის, ცალმხრივად მოშლის ან სხვა მიზეზით „ხელშეკრულების“ შეწყვეტის შემთხვევაში, „მოიჯარის“ თანხმობის გარეშე, ცალმხრივად გააუქმოს „საჯარო რეესტრში“ წინამდებარე ხელშეკრულების რეგისტრაცია.

მუხლი 4. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები

4.1 იმ შემთხვევაში თუ მესამე პირმა „მოიჯარეს“ წაუყენა პრეტენზია იჯარის საგნის გამო იმ უფლების საფუძველზე, რომელიც წარმოიშვა იჯარის საგნის მიმართ „ხელშეკრულების“

დადებამდე, „მოიჯარე“ ვალდებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს „მეიჯარეს“, ამასთან, მას უფლება აქვს მესამე პირს წაუყენოს ყველა ის შესაგებელი, რაც „მეიჯარეს“ აქვს მის მიმართ.

4.2 „მოიჯარე“ კარგავს ნივთობრივი ნაკლის გამო ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის ან/და ნივთობრივი ნაკლის გამოსწორების მოთხოვნის უფლებას იმ შემთხვევაში როდესაც ნაკლის აღმოჩენიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს 15(თხუთმეტი) დღის ვადაში „მეიჯარეს“ არ აცნობებს ამის შესახებ.

მუხლი 5. საიჯარო ქონების საკუთრების უფლება

5.1 იჯარით გაცემული „ქონება“ რჩება „მეიჯარის“ საკუთრებაში, „ქონების“ ბუნებრივი და იურიდიული ნაყოფი ეკუთვნის „მოიჯარეს“.

5.2 „მეიჯარის“ საკუთრებას წარმოადგენს „მოიჯარის“ მიერ „ქონებაზე“ განხორციელებული განუყოფელი გაუმჯობესებანი.

მუხლი 6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1 „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში „მოიჯარე“ იღებს გაფრთხილებას წერილობითი სახით, სადაც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა, პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულების შესახებ და საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები, რომელზეც პირგასამტეხლოს თანხა უნდა იქნას გადახდილი.

6.2 „ხელშეკრულების“ 2.1 მუხლით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში „მოიჯარეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,1 %-ის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.3 „მოიჯარის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებების განმეორებით (დამატებით ვადაში) შეუსრულებლობის და/ან დაწესებულ ვადებში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობის შემთხვევაში „მეიჯარეს“ უფლება აქვს მოშალოს „ხელშეკრულება“. ამ შემთხვევაში „მოიჯარეს“ არ უნაზღაურდება მის მიერ გაწეული დანახარჯები.

6.4 თუკი „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადის ამოწურვის ან მისი სხვა საფუძვლით შეწყვეტის შემთხვევაში, „მოიჯარე“ „მეიჯარის“ შეტყობინების მიღების შემდგომ არ გამოანთავისუფლებს „ქონებას“, იგი ვალდებულია გადაიხადოს „ხელშეკრულებით“ დადგენილი საიჯარო ქირა „ქონების“ გამოთავისუფლებამდე.

6.5 თუ „მოიჯარე“ საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდეგ, ასევე „ხელშეკრულების“ ვადამდე მოშლის შემთხვევაში, არ დააბრუნებს „ქონებას“, „მეიჯარეს“ შეუძლია მოითხოვოს „ქონების“ დაბრუნების დაყოვნებით გამოწვეული ან/და იჯარის საგნისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

მუხლი 7. ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1 ხელშეკრულების შეწყვეტა ხდება ხელშეკრულებაში აღნიშნული პირობების დარღვევის ან საწარმოს ინტერესებიდან გამომდინარე საჭიროების შემთხვევაში, კერძოდ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“-ს ან მისი უფლებამონაცვლის მიერ აღნიშნული ქონების საწარმოს კაპიტალიდან ამოღების ან მეიჯარის მიერ იჯარის ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე ცალმხრივი ნების გამოვლენის შემთხვევაში.

7.1.1 „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადის გასვლით;

7.1.2 „მეიჯარის“ მიერ „ხელშეკრულების“ 6.3 მუხლით განსაზღვრული ხელშეკრულების მოშლის უფლების განხორციელების შემთხვევაში;

7.1.3 მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით;

7.1.4 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

7.2 „ხელშეკრულების“ მოქმედების ვადის გასვლის ან მისი ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში „მოიჯარის“ მიერ „ქონებაზე“ გაწეული ხარჯები არ ანაზღაურდება.

მუხლი 8. ფორს-მაჟორი

8.1 „მხარეები“ თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების გამო თუ ამგვარი შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულება გამოწვეული იყო ფორს-მაჟორული გარემოებით. „ხელშეკრულების“ მიზნებისათვის ფორს-მაჟორულ გარემოებად ჩითვლება გარემოება ან მოვლენა, რომელიც სცდება „მეიჯარის“ ან „მოიჯარის“ კონტროლის ფარგლებს და შესაბამის „მხარეს“ არ შეეძლო მისი წინასწარ განჭვრეტა ან/და თავიდან აცილება და რომლის დადგომაც „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის. „ხელშეკრულების“ მიზნებისათვის ფორს-მაჟორული გარემოება მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური უბედურებებით, გაფიცვებით, საბოტაჟით და სხვა სახის წარმოების შეფერხებით, სამოქალაქო არეულობით, ომით (გამოცხადებული თუ გამოუცხადებელი), ან სხვა სამხედრო, ტერორისტული ან პარტიზანული მოქმედებებით, ბლოკადით, აჯანყებით, მიწისძვრებით, ზვავებით ან სხვა მსგავსი მოვლენით.

8.2 „მხარე“, რომელიც ვერ ასრულებს მის ვალდებულებებს ფორს-მაჟორული გარემოების ან მოვლენის გამო, ვალდებულია აცნობოს მეორე „მხარეს“ ხსენებული გარემოების ან მოვლენის როგორც დადგომის, ასევე შეწყვეტის შესახებ არაუგვიანეს 10 (ათი) დღისა მისი დადგომიდან ან შეწყვეტიდან. წინააღმდეგ შემთხვევაში „მხარე“ კარგავს უფლებას მიუთითოს აღნიშნულ მოვლენებზე და გარემოებებზე, როგორც ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების გამო პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების საფუძველზე. აღნიშნულ შეტყობინებაში მითითებული უნდა იყოს ფორს-მაჟორული მოვლენის ან გარემოების აღწერა და მათი ზეგავლენა ამ „მხარის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულებაზე, ისევე, როგორც ასეთი ვალდებულებების შესრულების დაგვიანების მოსალოდნელი ვადა.

8.3 ფორს-მაჟორული გარემოებების გასვლის შემდეგ საჯარო ურთიერთობა გრძელდება „ხელშეკრულებით“ დადგენილი პირობებით, გარდა იმისა თუ ეს შეუძლებელია „ქონების“ განადგურების გამო.

8.4 თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გრძელდება ზედიზედ 3 (სამი) თვეზე მეტ ხანს, თითოეულ მხარეს აქვს უფლება მოშალოს „ხელშეკრულება“ მეორე მხარისათვის სათნადო შეტყობინების გაგზავნის შემდეგ.

8.5 ფორს-მაჟორული მდგომარეობის შემთხვევაში, გარდა ზემოაღნიშნულისა მოქმედებს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დებულებები.

მუხლი 9. შეტყობინებები

9.1 ნებისმიერი შეტყობინება და მიმოწერა „მხარეებს“ შორის უნდა განხორციელდეს წერილობით, ქართულ ენაზე და გადაცემულ უნდა იქნას პირადად ან კურიერის მეშვეობით ქვემოთ მითითებულ მისამართებზე ან სხვა მისამართზე წინასწარი შეთანხმებით

9.2 „ხელშეკრულების“ მიზნებისათვის „მხარეთა“ რეკვიზიტებია:

9.2.1 „მეიჯარის“ შემთხვევაში:

შპს „რეაბილიტაცია“ ს/ნ 206096419

მისამართი: ქ.თბილისი, ჯიქიას 8

ტელ: 551965600

9.2.2 „მოიჯარის“ შემთხვევაში:

ბექა პაპინაშვილი (პ/ნ 01919090072)

ტელ: 599298484

9.3 „მოიჯარე“ ვალდებულია შეატყობინოს „მეიჯარეს“ მის საიდენტიფიკაციო მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების, მათ შორის, მისამართის ცვლილების შესახებ, ამგვარი ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 10(ათი) კალენდარული დღისა, წინააღმდეგ შემთხვევაში „მეიჯარის“ მიერ „მოიჯარის“ ძველ მისამართზე გაგზავნილი ნებისმიერი კორესპინდენცია, მათ შორის წერილობითი გაფრთხილება ჩაითვლება ჩაბარებულად.
9.4 „ხელშეკრულების“ 9.3 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა თუ ზედიზედ ორჯერ ვერ მოხდება „მეიჯარის“ მიერ „მოიჯარის“ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინების ჩაბარება, კორესპონდენცია ჩითვლება „მოიჯარისათვის“ ჩაბარებულად მის „მეიჯარისათვის“ ხელმეორედ დაბრუნების დღიდან.

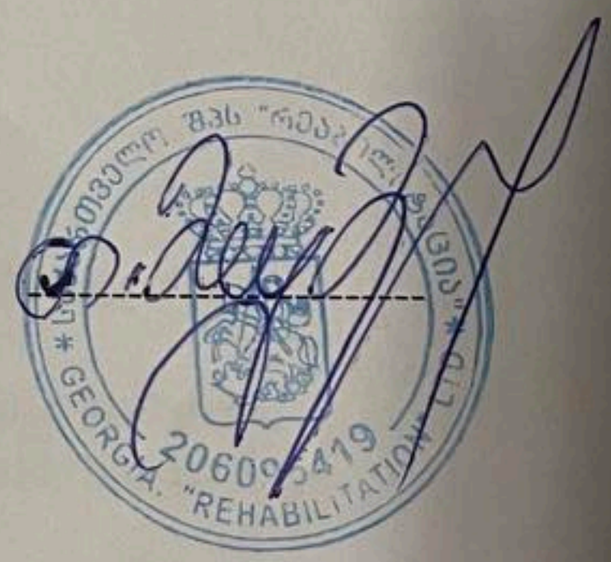
მუხლი 10. დავის გადაწყვეტა

10.1 „ხელშეკრულების“ საფუძველზე წარმოშობილი დავა წყდება მხარეთა შეთანხმებით, ხოლო შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავას განიხილავს საერთო სასამართლო საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 11. ხელშეკრულების სხვა დებულებანი

11.1 „ხელშეკრულება“ ძალაში შედის „მხარეთა“ მიერ ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.
11.2 „ხელშეკრულებაში“ ნებისმიერი ცვლილების ან/და დამატების შეტანა დასაშვებია „მხარეთა“ შორის გაფორმებული „ხელშეკრულებით“, რომლისთვისაც დაცული უნდა იყოს იგივე ფორმა, რაც გათვალისწინებულია „ხელშეკრულებისათვის“.
11.3 „ხელშეკრულების“ ყველა ცვლილება/დამატება და/ან დანართი წარმოადგენს „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს.
11.4 „ხელშეკრულება“ გაფორმებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად, რომლებიც გადაეცემა „მხარეებს“ და „საჯარო რეესტრს“.

„მეიჯარე“
შპს „ რეაბილიტაციას“ ს/ნ 206096419
დირექტორი
თამარ მუმლაძე



„მოიჯარე“
გექა პაპინაშვილი პ/ნ (**01919090072**)

ხელშეკრულების დანართი

მიღება - ჩაბარების აქტი

ქ. თბილისი

16.11.2021წ.

ერთის მხრივ შპს „რეაბილიტაცია“ (შემდგომში „მეიჯარე“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის თამარ მუმლაძის სახით და მეორეს მხრივ ფ/პ ბექა პაპინაშვილი პ/ნ (01919090072) (შემდგომში „მოიჯარე“), ხელის მოწერით ვადასტურებთ შემდეგს:

წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტით მეიჯარე გადასცემს და მოიჯარე იღებს 2021წ. 16 ნოემბერს დადებულ საიჯარო ხელშეკრულების 1 პუნქტით გათვალისწინებულ საიჯარო ქონებას.

აღნიშნული საიჯარო ფართი წარმოადგენს ქ.თბილისში, ა.პოლიტკოვსკაიას ქ.N8-ში არსებული 240.88 კვ.მ. -დან 96 კვ.მ. ფართს (ს/კ 01.14.05.008.075.03.503). მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების მომენტისთვის ფართი ვარგის მდგომარეობაშია და მხარეებს არ გააჩნიათ არანაირი პრეტენზია ერთმანეთის მიმართ, რასაც ვადასტურებთ ხელის მოწერით.

“მეიჯარე”

შპს “რეაბილიტაციას”
დირექტორი თამარ მუმლაძე
პ/ნ 01005022906

“მოიჯარე”

ბექა პაპინაშვილი
პ/ნ 01919090072