უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

20.05.2022წ

ერთი მხრივ, **შპს „ხარული“** (ს.კ. 405392622) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ზურაბ მილაძის (პ/ნ 24001001515) სახით, (შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორე მხრივ, **მარიამ ტურმელაძე** (პ/ნ 01001100117) (შემდგომში „მოიჯარე“), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ამ ხელშეკრულების თანახმად “მეიჯარე” გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე” დროებით სარგებლობაში იღებს „მეიჯარის“ საკუთრებაში არსებულ 20 კვ.მ. მიწის ფართს (შემდგომში „იჯარის ობიექტი“), ხოლო „მოიჯარე“ კისრულობს ვალდებულებას გადაიხადოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი საფასური.

1.2. „იჯარის ობიექტის“ მახასიათებლებია: საკადასტრო კოდი: # 01.72.14.034.022, მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N 36, (შემდგომში „იჯარის ობიექტი“).

1.3. იჯარის ობიექტი მოიჯარეს გადაეცემა 2022 წლის 06-20დან 2023 წლის 06-19მდე.

1.4. იჯარის ობიექტი გამოიყენება სავაჭრო ობიექტის მოწყობის მიზნით მსუბუქი კონსტრუქციის (ჯიხურის) განსათავსებლად.

1.5. იჯარის ობიექტი უზრუნველყოფილია ელექტრო ენერგიით, წყალმომარაგებით და საკანალიზაციო სისტემით.

2. იჯარის ფასი და გადახდის პირობები

2.1. „იჯარის ობიექტით“ სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში „საიჯარო ქირა“) შეადგენს 700 (შვიდასი) ლარს გადასახადების გათვალისწინებით.

2.2. „მოიჯარე“ ასევე ვალდებულია გადაიხადოს კომუნალური მომსახურების გადასახადები (ელ. ენერგია, წყალმომარაგება, დასუფთავება და სხვა).

2.3. საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება წინასწარი გადახდებით, ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის 20 რიცხვისა.

2.4. მხარეთა შეთანხმებით, პირველი თვის საიჯარო ქირასთან ერთად წინასწარ საავანსო გადახდის სახით გადაიხდება ბოლო თვის საიჯარო ქირა.

2.5. მხარეთა შეთანხმებით „მოიჯარე“ გადასახადისაგან განთავისუფლებულია იჯარის ობიექტზე სავაჭრო ჯიხურის დადგმისა და ფუნქციონირებისათვის მზადყოფნაში მოყვანის პერიოდში, რაც არ უნდა აღემატებოდეს 3 კვირას.

3. მხარეთა ვალდებულებები

3.1. “მოიჯარე” ვალდებულია:

3.1.1. გამოიყენოს „იჯარის ობიექტი” მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულების შესაბამისად და არ დაუშვას „იჯარის ობიექტის“ ფუნქციის შეცვლა მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე;

3.1.2. გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით;

3.1.3. დაუბრკოლებელად შეუშვას „მეიჯარე“ ან მისი წარმომადგენელი საიჯარო ობიექტზე წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესრულების, სანიტარული და ტექნიკური პირობების კონტროლის და შემოწმების მიზნით;

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“

3.1.4. დროულად გადაიხადოს კომუნალური გადასახდელები არსებული ტარიფებით;

3.1.5. „მეიჯარესთან“ შეთანხმების გარეშე არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რაც გამოიწვევს საიჯარო ობიექტის მნიშვნელოვან ცვლილებას,

3.1.6. აუნაზღაუროს „მეიჯარეს“ ყოველგვარი ზიანი, რომელიც მიადგება საიჯარო ქონებას „მოიჯარის“ არამართლზომიერი ქმედების შედეგად.

3.1.7. ხელშეკრულების მოშლის ან შეწყვეტისას უკან დააბრუნოს იჯარის ობიექტი იმ მდგომარეობაში, რაც მას გადაცემის მომენტში ჰქონდა,

3.1.8. „მეიჯარის“ თანხმობის გარეშე არ გასცეს „იჯარის ობიექტი“ მესამე პირებზე ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით.

3.1.9. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.2. „მეიჯარე“ ვალდებულია:

3.2.1. ხელი შეუწყოს “მოიჯარეს” ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რომელიც შეიძლება მოითხოვონ ხელისუფლების, მათ შორის მაკონტროლებელმა ორგანოებმა, იჯარის საგნით სარგებლობის პროცესში, მათ შორის ,,მეიჯარესთან’’ შეთანხმებული რეკონსტრუქციის ან სხვა გადაკეთების განხორციელებისას;

3.2.2. უზრუნველყოს ,,მოიჯარის’’ მიერ საიჯარო ობიექტით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში;

3.2.3. უზრუნველყოს ელექტრო ენერგიის და წყლის მიწოდებით და მათი შეფერხების შემთხვევაში უმოკლეს ვადაში მოახდინოს პრობლების აღმოფხვრა გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შეფერხება გამოწვეული იქნება საერთო გათიშვის ან/და ავარიული შემთხვევიდან გამომდინარე.

3.2.4. „მოიჯარეს“ მისცეს უფლება მერიის არქიტექტურის სამსახურში შეათანხმოს და აიღოს ნებართვები და 1 კლასით გათვალისწინებული საპროექტო დოკუმენტაცია. კერძოდ ჯიხურის ფოტომონტაჟი, ასევე თბილისის მერიის ქონების მართვის სამსახურში, მერიის საქალაქო სატრანსპორტო სამსახურში შეათანხმოს საგზაო და საპროექტო დოკუმენტაცია.

3.2.5. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები;

4. პასუხისმგებლობა

4.1. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, ხელშეკრულების პირობების დამრღვმა მხარემ უნდა აუზღაურებს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი.

4.2. მოიჯარე პასუხს აგებს საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადახდაზე.

4.3. მხარეები ვალდებულებას იღებენ დაუყონებლივ მიაწოდონ ერთმანეთს ყოველგვარი მნიშვნელოვანი ინფორმაცია, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს აღნიშნულ საიჯარო ურთიერთობებზე, კერძოდ აცნობონ ერთმანეთს ნებისმიერი უფლებრივი თუ სხვა სახის რისკების შესახებ, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს ქონების განადგურება, დაზიანება, სანივთო ან/და სხვა უფლებებით დატვირთვა, გასხვისება ან/და სხვაგვარი შედეგი რაც შეუძლებელს გახდის ან/და გაართულებს იჯარის ობიექტით სარგებლობას.

4.4. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში ,,მეიჯარე’’ უფლებამოსილია მოსთხოვოს ,,მოიჯარეს“ პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვადამოსული დავალიანების 0.003%-ის ოდენობით.

4.5. იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარეს“ შეეზღუდება ან/და ხელი შეეშლება „იჯარის ობიექტით“ სარგებლობაში „მეიჯარის“ ბრალით ან/და გაუფრთხილებლობით, იგი უფლებამოსილია შეზღუდვის/ხელის შეშლის მთელ პერიოდზე არ გადაიხადოს შესაბამისი პერიოდის საიჯარო ქირა და ამასთანავე დააკისროს „მეიჯარეს“ პირგასამტეხლო ერთი თვის საიჯარო ქირის 0.003% ოდენობით შეზღუდვის/ხელის შეშლის

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“

ყოველი დღისათვის, რაც არ ართმევს „მოიჯარეს“ უფლებას ამავე დროს მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება ან/და ხელშეკრულების შეწყვეტა.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულება იჯარის ვადის ნაწილში მოქმედებს ხელშეკრულების 1.3 პუნქტით განსაზღვრული ვადით, ხოლო მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესრულების ნაწილში, ამ ვალდებულებების შესრულებამდე.

5.2. „მეიჯარეს" შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

5.2.1. თუ "მოიჯარე" უხეშად და არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც იგი უკვე იყო გაფრთხილებული წერილობით;

5.2.2. თუ "მოიჯარე" განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს „იჯარის ობიექტის" მდგომარეობას, რითაც ზიანი ადგება "მეიჯარეს"

5.2.3. შეატყობინებს რა ხელშეკრულების მოშლის შესახებ „მოიჯარეს" **60 (სამოცი)** კალენდარული დღით ადრე.

5.3. "მოიჯარეს" შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

5.3.1. თუ "მეიჯარე" უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს;

5.3.2. თუ "მეიჯარე" არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც იგი უკვე იყო გაფრთხილებული წერილობით;

5.3.3. თუ "მეიჯარის" ბრალეული ან/და გაუფრთხილებელი ქმედებით ეზღუდება ან/და ხელი ეშლება „მოიჯარეს" „იჯარის ობიექტით" სარგებლობაში.

5.3.4. შეატყობინებს რა ხელშეკრულების მოშლის შესახებ „მეიჯარეს" **60 (სამოცი)** კალენდარული დღით ადრე.

5.4. ხელშეკრულება აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა შეთანხმებით ნებისმიერ დროს.

5.5. ხელშეკრულების შეწყვეტიდან **5 (ხუთი)** კალენდარული დღის ვადაში, "მოიჯარე" ვალდებულია გადაიხადოს ამ დღისთვის არსებული ყველა გადასახადი და საიჯარო ქირა, იგი ასევე ვალდებულია 20 დღის ვადაში დაცალოს-გაათავისუფლოს საიჯარო ობიექტი, რის შემდეგაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში უნდა გაფორმდეს „იჯარის ობიექტის" მიღება-ჩაბარების აქტი.

5.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ სახელმწიფო ორგანოებიდან შესაბამისი ნებართვის ან/და თანხმობის გაცემაზე უარის თქმის შემტხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება ურთიერთ ვალდებულების გარეშე.

6. ფორს მაჟორი.

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, პანდემია ომი და სხვა) ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს და შესაძლებლობებს. დაუძლეველ ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება ისეთ მოვლენებს, რომლთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს არ შეუძლიათ ზეგავლენის მოხდენა (ფორს-მაჟორი)

6.2. მხარე, რომელსაც მიზეზად დაუძლეველი ძალის მოვლენები მოჰყავს, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს წერილობით ასეთი მოვლენების დადგომის თაობაზე. თუ ასეთი მოვლენები გაგრძელდა 30 (ოცდაათი) დღეზე მეტი ვადით მხარეები უფლებამოსილნი არიან მოშალონ ხელშეკრულება.

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“

7. სხვა პირობები

7.1. მხარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ ნიშნავს ამ უფლების უარყოფას.

7.2. თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პირობა გახდა ბათილი, ეს არ გამოიწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა პირობების ბათილობას. ბათილი პირობის ნაცვლად მოქმედებს წესი რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ პირობით დასახული მიზანი.

7.3. ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე.

7.4. მხარეები ვადასტურებთ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია გონივრული განსჯის შედეგად და მასზე ხელმომწერ პირებს აქვთ სათანადო უფლებამოსილება.

7.5. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის დავაზე პირველი ინსტანციით განსჯად სასამართლოს წარმოადგენს იჯარის ობიექტის მდებარეობის მიხედვით არებულ სასამართლო.

7.6. წინამდებარე ხელშეკრულება შეიცავს მხარეებს შორის არსებულ ყველა წინასწარ შეთანხმებას. ყოველი დამატება, ცვლილება ან შესწორება მოკლებულია იურიდიულ ძალას, თუ არ არის შედგენილი წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ.

7.7. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.8. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ ეგზემპლარად. თითეულ მხარეს გადაეცა თითო ეგზემპლარი ხოლო ერთი ეგზემპლარი, კანონმდებლობის ან რომელიმე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, რეგისტრაციის მიზნით წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

„მეიჯარე“	„მოიჯარე“
შპს „ხარული“	მარიამ ტურძელაძე
ს.კ.: 405392622	ს.კ.: 01001100117
იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N36	რეგისტრაციის მისამართი:
ფაქტობრივი მისამართი: ქ.კასპი,300 არაგველის 38	ფაქტობრივი მისამართი: დიღომი,ხატაეთის 42
ელ. ფოსტა: ltdjamuri@hotmail.com	ელ. ფოსტა: mariturdzeladze@gmail.com
საბანკო რეკვიზიტები: ნაღდი ანგარიშსწორება	საბანკო რეკვიზიტები: GE68TB7551345061100030
ხელმომწერი პირი: ზურაბ მილაძე	ხელმომწერი პირი: მარიამ ტურძელაძე

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“