იჯარის ხელშეკრულება

01 აგვისტო 2022 წელი

მუხლი 1.ხელშეკრულების არსებითი რეკვიზიტები:

1.1.	მოიჯარე შპს ცაბე გრუპი ს/კ 405550586 დირექტორი: შოთა ცანავა პ/ნ 62001044864 ელექტრონული ფოსტის მისამართი: s.tsanava@strategia.marketing
1.2.	მეიჯარე ფიზიკური პირი ლევან გურული პ/ნ 01008021254 მისამართი: ქ.თბილისი, ს. ჩიქოვანის #16 ელექტრონული ფოსტის მისამართი: legu65@yahoo.com
1.3.	ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღი: 2022 წლის 01 აგვისტო
1.4.	ხელშეკრულების მოქმედების ვადა:
1.5.	11 (თერთმეტი) თვე ხელშეკრულების დასრულების თარიღი: 2023 წლის 01 ივლისი. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნით სარგებლობის ვადის გასვლამდე 1 (ერთი) თვით ადრე არც ერთი მხარე მეორე მხარის წინაშე წერილობით არ გამოთქვამს შეწყვეტის სურვილს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის სარგებლობის ვადა ავტომატურად გაგრძელდება იგივე ვადითა და პირობებით. იგივე წესი იმოქმედებს იჯარის საგნით სარგებლობის ვადის ყოველი შემდგომი გაგრძელებისას.
1.5.1.	მხარეები უფლებამოსილი არიან ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტონ ხელშეკრულება მეორე მხარისათვის 1 (ერთი) თვით ადრე გაგზავნილი შეტყობინების საფუძველზე. ამ შემთხვევაში მხარეს არ ეკისრება ხელშეკრულების 10.1 მუხლით გასაზღვრული პირგასამტეხლო.
1.6.	ყოველთვიური იჯარა: ხელშეკრულების საფუძველზე საიჯარო თანხა, გადასახადების გარეშე, შეადგენს 350 (სამასორმოცდაათი) დოლარის ექვივალენტს ლარში, გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით.
1.6.1	ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში მოიჯარის მხრიდან ხორციელდება პირველი თვის საიჯარო თანხასთან ერთად, 200 (ორასი) აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარში დეპოზიტის გადახდა, რომელიც მოიჯარეს უკან დაუბრუნდება ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის ან/და ორმხრივი შეთანხმებით ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემდეგ.
1.6.2	მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარეს პირველი თვის გადახდის ვალდებულება წარმოექმნება ხელშეკრულების გაფორმებიდან მე-14 დღეს, ანუ 2022 წლის 15 აგვისტოს.
1.6.3	ხელშეკრულების მოქმედების ფარგლებში დაწესდეს საიჯარო თანხის, ოფიციალური გაცვლითი კურსის ზედა ზღვარი, 1$ - 3.30 ლარის ოდენობით და ასევე ქვედა ზღვარი, შესაბამისად 1$ - 2.00 ლარი
1.7.	ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდის თარიღი:
1.8.	არაუგვიანეს შესაბამისი საანგარიშო თვის არაუგვიანეს 15 რიცხვისა.
1.9.	იჯარის საგანი: მდებარე ქ. თბილისი, ს. ჩიქოვანის #16-ში 1-ელ სართულზე. ფართის მოცულობა - 50,2 მ2, საკადასტრო კოდი 01.14.14.008/002.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2,1 მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში მის საკუთრებაში არსებულ იჯარის საგანს.

2,2 მოიჯარე ვალდებულია გამოიყენოს იჯარის საგანი ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებული დანიშნულებით და გადაუხადოს მეიჯარეს შეთანხმებული საიჯარო ქირა.

მუხლი 3. იჯარის საგნით სარგებლობა

3,1 მოიჯარე იჯარის საგნის სრულყოფილი სარგებლობისთვის თუ საჭიროება მოითხოვს თავისი ინიციატივით განახორციელებს იჯარის საგნის შესაბამის მოწყობასა და აღჭურვით სამუშაოებს.

3,2 მეიჯარისათვის ცნობილია დანიშნულება, საზკვება, რომლისთვისაც გამიზნულია საიჯარო ფართის გამოყენება და აღნიშნულზე იგი თანახმაა.

3,3 წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე წინასწარ აცხადებს თანახმობას, რომ მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯებით განახორციელოს და უზრუნველყოს საიჯარო ფართში (როგორც ინტერიერზე, ასევე ექსტერიერზე) მიმდინარე, კოსმეტიკური სამუშაოები , ხოლო მითითებული სამუშაოებისთვის საჭირო ყველა სახის ლიცენზიებსა და ნებართვებს მოიპოვებს მოიჯარე.

3,4 წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე თანახმაა, რომ მოიჯარემ საკუთარი ხარჯებით განათავსოს იჯარის საგანზე ან/და მის შიგნით ნებისმიერი სახის სარეკლამო მატარებელი (მათ შორის სარეკლამო აბრები, დაფები, ფირნიშები), რომელიც არ სცდება მოიჯარის საქმიანობას. აღნიშნულისათვის საჭირო ყველა სახის ლიცენზიებსა და ნებართვებს მოიპოვებს მოიჯარე.

3,5 მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის საგანზე განახორციელოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლის ან/და სხვა კომუნალური მომსახურების აბონენტად/ქვეაბონენტად მოიჯარის რეგისტრაცია ან/და უკვე რეგისტრირებული აბონენტის/ქვეაბონენტის სახელწოდების ცვლილება და მოიჯარის სახელზე რეგისტრაცია, რაზეც წინადმებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მეიჯარე წინასწარ აცხადებს თანხმობას.

მუხლი 4. საიჯარო ქონების გადაცემა

4,1 მეიჯარის მხრიდან მოიჯარეზე საიჯარო ქონების გადაცემა წარმოებს წერილობითი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

4,2 მიღება-ჩაბარების აქტში აისახება საიჯარო ქონების მდგომარეობა.

4,3 მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

მუხლი 5. უფლებრივად და ქონებრივად იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

5,1 იჯარის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც დადასტურებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

5,2 მოიჯარე ადასტურებს, რომ მისთვის ცნობილია იჯარის საგნის მდგომარეობა და მისაღებია იჯარის საგნის ხარისხი, იმ სახით, რა სახითაც იჯარის საგანი არსებობს წინამდებარე აქტის გაფორმებისას,

მუხლი 7. საიჯარო ქირის გადახდა.

7,1 ქირის გადახდა წარმოებს ეროვნულ ვალუტაში, მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე თანხების ჩარიცხვის გზით ან პირადად და გადახდის ვალდებულება წარმოიქმნება წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლის მომენტიდან.

7,2 იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნის ნივთობრივი ან უფლებრივი ნაკლის გამო მოიჯარე დაკარგავს იჯარის საგნით სარგებლობის შესაძლებლობას, იგი გათავისულდება იჯარის ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან იმ პერიოდის განმავლობაში სანამ არ აღმოიფხვრება იჯარის საგნის ნაკლი , თუ მოიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობაში დაბრკოლება შეექმნება თავისივე ბრალეული ქმედებით, იგი საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან არ თავისუფლდება.

მუხლი 9. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

9,1 მოიჯარე ვალდებულია:

9,2 გადაიხადოს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების 1,6 დადგენილი წესით.

9,3 გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი მოვლა-პატრონობა. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს ქირავნობის საგნის ნორმალური ცვეთა და ბუნების დაუძლეველი ძალით ზიანის მიყენება.

9,4 დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობისა და მის ჯეროვნად მოვლასთან; ასევე იჯარის საგნის სარგებლობისას წარმოქმნილი კომუნალური ხარჯები.

9,5 დაიცვას ობიექტზე ყველა კანონით გათვალისწინებული უსაფრთხოების ნორმები.

9,6 მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების გარეშე არ მოახდინოს ობიექტის ინტერიერის რადიკალური შეცვლა.

9,7 ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირის ერთი თვის გაწმაველობაში არ გადახდა, მეიჯარეს აძლევს უფლებას ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

9,8 მეიჯარე ვალდებულია:

9,9 დროულად დათქმულ ვადაში გადასცეს მოიჯარეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგანი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე

9,10 გაუწიოს მოიჯარეს საკონსულტაციო და ყველა სხვა სახის დახმარება საიჯარო ქონების ეფექტურად გამოყენებისათვის.

9,11 ფართის გადაცემამდე გადაიხადოს ამ ფართზე დარიცხული ყველა სახის (კომუნალური) გადასახადი, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია, იჯარის გადასახადიდან გამოქვითოს აღნიშნული გადასახადები.

მუხლი 10. პირგასამტეხლო და პასუხისმგებლობა

10,1 რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად (ორთვიანი ვადის დაღვევის შემთხვევაში) ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, მეორე მხარე უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო დამრღვევი მხარე ვალდებულია გადაუხადოს პირგასამტეხლო ერთი თვის იჯარის თანხა.

მუხლი 11. საიჯარო ფართის შემოწმება

11,1 მეიჯარეს უფლება აქვს დროის ნებისმიერ პერიოდში, წინასწრი გაფრთხილების საფუძველზე ადგილზე ინახულოს და შეამოწმოს უძრავი ქონების მდგომარეობა.

11,2 მეიჯარის მიერ შემოწმების განხორციელების დროს მოიჯარეს ხელი არ უნდა შეუშალოს საიჯარო ქონების დანიშნულებით გამოყენებაში.

მუხლი 12. იჯარის საგნის გასხვისების შესახებ

12,1 იჯარის საგნის მესამე პირზე გასხვისების შემთხვევაში იჯარის საგნის ახალი მესაკუთრე ხდება მეიჯარის უფლებამონაცვლე იმ ურთიერთობაში, რომელიც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.

მუხლი 13. იჯარის საგნის დაბრუნება

13,1 ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესაბამისად და ობიექტი მოიყვანოს ჩაბარების პერიოდში არსებულ პირვანდელ მდგომარეობაში ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით.

13,2 მიღება-ჩაბარების აქტში დეტალურად უნდა აღიწეროს იჯარის საგანში არსებული ინვენტარი, მათი მდგომარეობა.

13,3 იმ შემთხვევაში თუ რომელიმე მხარე უარს აცხადებს ხელი მოაწეროს მიღება-ჩაბარების აქტს, მაშინ ინვენტარიზაციას და იჯარის საგნის მდგომარეობის შეფასებას ახორციელებს მოიჯარის მიერ შერჩეული დამოუკიდებელი ექსპერტი.

13,4 მოიჯარის მიერ დამონტაჟებული საგნები, რომლებიც წარმოადგენენ იჯარის საგნის არსებით შემადგენელ ნაწილს, რჩება მეიჯარეს საკომპენსაციო გადასახადის გადახდის ვალდებულების გარეშე. პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულება მოიჯარეს არ წარმოეშობა.

13,5 მოიჯარის საკუთრებაში არსებული საკუთვნებელი (ის რითაც აღიჭურვა იჯარის საგანი) რჩება მოიჯარეს. დემონტაჟი და გატანა ხორციელდება მოიჯარის ხარჯით.

მუხლი 14. გამომრიცხავი გარემოებანი. ფორს- მაჟორი.

14,1 მხარეები თავისუფლდებიან ურთიერთვალდებულებებისაგან ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობის შემთხვევაში. ამასთანავე, ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა ავტომატურად არ იწვევს ხელშეკრულების გაუქმებას.

14,2 მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს წერილობითი ფორმით აცნობოს ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობისა და მისი შემდგომი მოქმედებების შესახებ, ასეთი გარემოებების წარმოშობიდან 72 საათის განმავლობაში.

14,3 მხარეების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

14,4 ფორს-მაჟორული გარემოებების 3 თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი არიან, განსაზღვრონ ხელშეკრულების გაუქმების ან მისი ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან შემდგომი მისადაგების საკითხი.

16 დაკვნითი დებულებები

16,1 მხარეებს შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით (როგორც ბეჭდური ისე ელექტრონული სახით) ფორმას.

16,2 მხარეები თანხმდებიან, რომ მეიჯარის მიერ გაცხადებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, გაგზავნილი ელექტრონული შეტყობინება ითვლება მეიჯარისათვის ოფიციალურად ჩაბარებულ შეტყობინებად.

16,3 შეტყობინება ასევე მიღებულად/ჩაბარებულად ითვლება კანონმდებლობით განსაზღვრული ნებისმიერი ფორმითა და საშუალებით გაგზავნისა და ჩაბარების შემთხვევაშიც.

16.4 ხელშეკრულება შედგენილია და განიმარტება საქართველოს კანონდმებლობის შესაბამისად. ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეებს შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა განიხილება საქართველოს შესაბამისი სასამართლოს მიერ.

17. მხარეთა ხელმოწერები

„მეიჯარე"

ლევან გურული პ/ნ 01008021254

„მოიჯარე"

შპს „ცაბე გრუპი" 405550586
დირექტორი

შოთა ცანავა პ/ნ 62001044864