უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი, 26 იანვარი 2023 წელი

მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) მეიჯარე: ფიზიკური პირი ლია ქერდიკაშვილი (პ/ნ 01025000168)

ბ) მოიჯარე: შპს „სუფთა სახლი“ (202458893), წარმოდგენილი დირექტორის, ირაკლი ღვინიაშვილის (პირადი № 01022003329) სახით;

2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) იჯარის საგანი: მეიჯარის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: **ქ. თბილისი, დასახლება დიდი დიღომი, იოანე პეტრიწის ქუჩა N 4, საკადასტრო კოდი: 01.10.06.009.002.01.501, 185 კვ.მ-დან 121 კვ.მ.**

ბ) საიჯარო ქირა: ფულადი თანხა, რომელსაც წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობით, წესით და ვადის დაცვით მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ;

გ) მხარე: მეიჯარე ან მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად;

დ) მხარეები: მეიჯარე და მოიჯარე ერთდროულად;

ე) მესამე პირი: ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, მხარეების გარდა;

ვ) იჯარის საგნის უპირატესი შესყიდვის უფლება: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული და წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პრივილეგია, რომელიც მოიჯარეს აძლევს საშუალებას, ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას სხვა მყიდველებთან შედარებით პირველ რიგში ისარგებლოს იჯარის საგნის შესყიდვის უფლებით;

3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 2. გარიგების საგანი

1. მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს **10 (ათი) წლის** ვადით სარგებლობის უფლებით იჯარის საგანს.

2. მეიჯარე ვალდებულია გადასცეს იჯარის საგანი მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლისთანავე, რაზეც გაფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი.

3. მოიჯარე უხდის მეიჯარეს საიჯარო ქირას ამ ხელშეკრულების მე-7 და მე-8 მუხლში განსაზღვრული პირობების შესაბამისად.

მუხლი 3. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნების შესახებ

1. მოიჯარის მხრიდან იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანია მრავალ ფუნქციური სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირება. მოიჯარის მიზანი იჯარის საგნის გამოყენების შესახებ ცნობილია მეიჯარისათვის და იგი აცხადებს თანხმობას;

2. მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის საგანზე განახორციელოს ფასადის, სახურავის სარემონტო, მოსაპირკეთებელი სამუშაოები, როცა ხდება ფერისა და მასალის ცვლილება, აბრების, რეკლამის და ბანკომატის განთავსება, კონდიციონერისა და სავენტილაციო მილის მოწყობა, ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის ფანჯრისა და სხვა ღიობის მოწყობა ან დემონტაჟი, აგრეთვე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთა პანდუსის მოწყობა, აგრეთვე მცირე კონსტრუქციული ცვლილებები, ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელების საჭიროებისას, რაზეც მოიჯარეს არ ესაჭიროება მეიჯარისაგან დამატებითი თანხმობის მოპოვება;

3. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე არ მოახდინოს, მის საკუთრებაში/სარგებლობაში არსებული იჯარის საგნის მიმდებარე ფართების გადაცემა ისეთ პირებზე, რომლებიც ამ ფართებში მოახდენენ მოიჯარის მსგავს ან/და კონკურენტულ საქმიანობას.

4. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგანს (სავაჭრო ობიექტს) შეეზღუდება ტრაფიკი, რაც გულისხმობს იჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტში) მომხმარებელთა ნაკადის შეღწევის შეზღუდვას, რომელიც

გამოწვეულია იჯარის საგნის მიმდებარე ტერიტორიაზე მშენებლობის წარმოებით, შენობის აღმართვით, ან ნებისმიერი იმ სამუშაოების წარმოებით (მათ შორის საკომუნიკაციო და სხვ. ინფრასტრუქტურული სამუშაოები), რომელიც ზღუდავს/აფერხებს მომხმარებლის შეღწევას იჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტზე), მოიჯარე უფლებამოსილია, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში შეამციროს სარგებლობის ქირა გონივრული ოდენობით შეზღუდვების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

მუხლი 4. უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

1. იჯარის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც შემოწმებულია და დადასტურებულია საჯარო რეესტრის ამონაწერით.

2. იჯარის საგანს არ ადევს ყადაღა და არ არის დატვირთული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლებით, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ.

3. მეიჯარის განცხადებით, მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისათვის იჯარის საგანი არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის ან სხვა მსგავსი ხასიათის) უფლებით;

მუხლი 5. ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

1. მეიჯარემ მოიჯარეს უნდა გადასცეს იჯარის საგანი:

ა) 15 (თხუთმეტი) კილოვატი სიმძლავრის ელექტრო ენერგიის მოწოდების წყაროთი;

ბ) ელექტრო ენერგიისა და წყლის კომუნიკაციებით (ინდივიდუალური გამრიცხველიანებით);

2. მეიჯარის განცხადებით:

ა) იჯარის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რისი არსებობაც შეამცირებდა იჯარის საგნის ღირებულებას, ან ხელს შეუშლიდა იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას;

ბ) მეიჯარემ მოიჯარის კეთილსინდისიერებით სრულად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა გადაცემის მომენტისათვის;

3. მოიჯარის განცხადებით:

ა) მისთვის ცნობილია იჯარის საგნის მდგომარეობა და მისაღებია იჯარის საგნის ხარისხი, იმ სახით, რა სახითაც იჯარის საგანი არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას;

4. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგანს არ მიეწოდება კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისები (გაზი, ელექტროენერგია, წყალი, კანალიზაცია) და აღნიშნული პრობლემა გამოწვეულია ცენტრალური მაგისტრალების დაზიანებით, რომლის აღმოფხვრაც მოითხოვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისაგან ან მეიჯარისაგან დამატებით ხარჯებს, მეიჯარე ვალდებულია მონაწილეობა მიიღოს ხარვეზის აღმოფხვაში და საკუთარი ხარჯით აღმოფხრას აღნიშნული დაზიანება. მოიჯარეს შეუძლია მეიჯარესთან შეთანხმებით თვითონ აღმოფხვრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურებაც. იმ შემთხვევაში თუ ამ პუნქტით გათვალისწინებული პრობლების აღმოფხვრას უზრუნველყოფს კომუნალური მომსახურების კომპანია/კომპანიები, მეიჯარეს არ წარმოეშვება დაზიანების აღმოფხვრის, ან მოიჯარისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება.

5. მეიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენებისათვის ვარგის მდგომარეობაში, მხარეთა მიერ შეთანხმებულ კონდიციაში და შეინარჩუნოს იგი ამ მდგომარეობაში იჯარის მთელი ვადის მანძილზე.

მუხლი 6. იჯარის საგნის უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის სამართლებრივი შედეგები

1. მთელი საიჯარო პერიოდის განმავლობაში მეიჯარე იღებს საიჯარო საგნის ვარგისიანობის, უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლოობის, გარანტიას.

2. თუ ხელშეკრულებიოს მოქმედების პერიოდში იჯარის საგანს აღმოაჩნდება ნაკლი, რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მხარეთათვის არ შეიძლება ყოფილიყო ცნობილი, მოიჯარე ვალდებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს. იგივე წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ მესამე პირი გამოთქვამს რაიმე უფლებრივ პრეტენზიას; ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია თავისი ხარჯით აღმოფხვრას იჯარის საგნის ნაკლი;

3. თუ ნაკლის გამოსწორებისათვის დადგენილ პერიოდში მეიჯარე დააყოვნებს ნაკლის გამოსწორებას, მოიჯარე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით აღმოფხვრას ნაკლი და მოითხოვოს ნაკლის აღმოფხვრის მიზნით გაწეული ხარჯების ანაზღაურება ან მოხდეს გაწეული ხარჯის გადასახდელი საიჯარო ქირიდან გაქვითვა.

4. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ნებისმიერი უფლებრივი ნაკლის გამო იჯარის საგანი გადავა მესამე პირის საკუთრებაში, რაც გამოიწვევს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტას, ძველ მეიჯარეს (და არა უფლებრივი ნაკლის საფუძველზე ჩანაცვლებულ პირს) დაეკისრება პირგასამტეხლო, (ა) 3 (სამი) წლის საიჯარო ქირის ოდენობით; (ბ) იჯარის საგანში განთავსებული ინვენტარის სრული ღირებულების ოდენობით, (გ) მოიჯარის მიერ იჯარის საგანში გაწეული სარემონტო ხარჯების სრული ოდენობით. (სარემონტო სამუშაოების ღირებულება დადასტურებული იქნება მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის წარდგენილი შესაბამისი ხარჯთარიცხვისა თუ მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის საფუძველზე), რომელიც მეიჯარის მიერ გადახდილი უნდა იქნას ვალდებულების დარღვევის შესახებ მოიჯარის წერილობითი შეტყობინებიდან 1 თვის ვადაში. აღნიშნული ჯარიმის გადახდის დაგვიანებისას ან მისი არასრული ოდენობით გადახდისას მოიჯარე უფლებამოსილია დააკისროსმეიჯარეს, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადასახდელად დარჩენილი თანხის 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

მუხლი 7. საიჯარო ქირის ოდენობა

1. საიჯარო ქირის ოდენობა მხარეებს შორის შეთანხმებულია წერილობით, ცალკე დოკუმენტით, კონფიდენციალურია და არ რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქირის განსაზღვრის თაობაზე გაფორმებული წერილობითი შეთანხმება, თუ იგი დამოწმებულია ორივე მხარის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ, არ შეიძლება შეცილებული იქნეს მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის არარსებობის საფუძვლით.

მუხლი 8. საიჯარო ქირის გადახდის წესების შესახებ

1. საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, ეროვნულ ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის ექვივალენტური ოდენობით, მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე, ყოველი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 3-5 რიცხვამდე.

მუხლი 9. მოიჯარის საერთო ვალდებულებანი

1. გადაიხადოს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-7 და მე-8 მუხლით დადგენილი წესით:

2. გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი მოვლა-პატრონობა, ასევე დაიცვას ტექნიკური უსაფრთხოების ნორმები;

3. დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობისა და მის ჯეროვნად მოვლასთან; ასევე იჯარის საგნის სარგებლობისას წარმოქმნილი კომუნალური ხარჯები (გაზი, წყალი, ელექტროენერგია, დასუფთავება, ინტერნეტი).

4. უზრუნველყოს იჯარის საგნის მიმდინარე რემონტის ჩატარება საკუთარი ხარჯებით.

5. მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების გარეშე მოახდინოს ფართის 15%-ის ქვეიჯარით გადაცემა სხვა მესამე პირებზე.

მუხლი 10. მეიჯარის საერთო ვალდებულებანი

1. გაუწიოს მოიჯარეს საკონსულტაციო და ყველა სხვა სახის დახმარება იჯარის საგნის ეფექტურად გამოყენებისათვის.

2. მიაწოდოს სრული და ამომწურავი ინფორმაცია იჯარის საგანზე არსებული კომუნალური მრიცხველების და გადასახადების შესახებ;

3. დაუყოვნებლივ აცნობოს მოიჯარეს მეიჯარის სამართლებრივი ფორმის ან მესაკუთრის ცვლილების შესახებ,

4. შეუფერხებლად დაუშვას მოიჯარე საიჯარო ფართში. მოიჯარეს არ შეუშალოს ხელი, მისი შეხედულებისამებრ და სპეციფიკიდან გამომდინარე გააკეთოს იჯარის საგნის შიდა რემონტი, გამართოს/დაამონტაჟოს ყველანაირი სახის გაყვანილობა (წყალი, კანალიზაცია, ყველანაირი ელექტროობა,

მაცივრების გაყვანილობა, ინტერნეტი და ნებისმიერი სხვა გაყვანილობა), კედლების და შიდა ტიხრების დაგეგმარება, გარდა მნიშვნელოვანი კონსტრუქციული ცვლილებებისა, რაზეც საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა.

5. ამ ხელშეკრულების ნებისმიერი ვალდებულების დარღვევა, თუ იგი არ ითვალისწინებს პასუხისმგებლობის კონკრეტულ ზომას, გამოწვევს მეიჯარის დაჯარიმებას ორი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

მუხლი 11. მეიჯარის უფლებები

1. მეიჯარე უფლებამოსილია შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგომარეობა;

2. მეიჯარის მიერ ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული უფლებები ისე უნდა განხორციელდეს, რომ გამოირიცხოს მოიჯარისათვის იჯარის საგნით სარგებლობის ხელის შეშლა, აგრეთვე მოიჯარის კომერციული საიდუმლოების დარღვევა;

მუხლი 12. ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება

1. მეიჯარე ვალდებულია ითმინოს იჯარის საგნის მიმართ მოიჯარის მიერ გატარებული ზემოქმედებანი, რაც აუცილებელია იჯარის საგნის მიმართ თავისი უფლებებისა და ვალდებულებების ეფექტურად განსახორციელებლად;

მუხლი 13. ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება

1. ერთ-ერთი მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში, ზიანის მიმყენებელი მხარე დაზარალებულ მხარეს მიყენებულ ზიანს უნაზღაურებს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 14. იჯარის საგნის გასხვისების შესახებ

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

2. მეიჯარე ვალდებულია წერილობით შეატყობინოს ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში იჯარის მესამე პირზე გასხვისების, ან საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით გადაცემის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში გადაუხადოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო, 2 თვის ქირის ოდენობით, არაუგვიანეს ასეთი ფაქტის დადგომის დღიდან 5 სამუშაო დღის განმავლობაში.

3. ნებისმიერი მიზეზით იჯარის საგნის მესამე პირის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში, მომავალი მესაკუთრე დაიკავებს მეიჯარის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში (შემდგომში „უფლების ჩანაცვლება") და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით და ამასთანავე, იჯარის ვადა განისაზღვრება ახალ მესაკუთრეზე იჯარის საგნის გადასვლიდან/რეგისტრაციიდან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოქმედების ვადით; მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს მომავალი მესაკუთრის სრულად ინფორმირება იმის შესახებ, რომ ეს უკანასკნელი დაიკავებს მეიჯარის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით. მეიჯარემ უნდა უზრუნველყოს მომავალ მესაკუთრესთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ზემოაღნიშნული ვალდებულების/შეზღუდვის გათვალისწინება. ამასთანავე, მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარეს აქვს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის საგნის უპირატესი შესყიდვის უფლება მესამე პირებთან მიმართებაში და მეიჯარე ვალდებულია პირველ რიგში მოიჯარეს შესთავაზოს იჯარის საგნის ფართის შეძენა.

მუხლი 15. მხარეთა უფლებაუნარიანობის/ქმედუნარიანობის შეწყვეტის შედეგები

1. მხარეთა უფლებაუნარიანობის/ქმედუნარიანობის შეწყვეტის შემთხვევაში შესაბამისი მხარის უფლებამონაცვლე ხდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საიჯარო ურთიერთობის მონაწილე;

მუხლი 16. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერის მომენტიდან;

2. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა შესაძლებელია მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში:

ა) წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვით.

ბ) მხარეთა ორმხრივი შეთანხმებით.

გ) ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით.

მუხლი 17. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელების შესახებ

1. თუ მოიჯარე სარგებლობს იჯარის საგნით წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვადის ამოწურვის შემდეგ და მოიჯარე არ მოითხოვს საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელებას ითვლება, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება გრძელდება და მხარეები განსაზღვრავენ ხელშეკრულების დასრულებისათვის დამატებით ვადას;

მუხლი 18. იჯარის ხელშეკრულების დადების უპირატესი უფლების შესახებ

1. მოქმედების ვადის გასვლის გამო წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში შემდეგ 6 თვის განმავლობაში მოიჯარეს აქვს ახალი ვადით იჯარის საგანზე იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების უპირატესი უფლება.

2. იჯარის საგანზე იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების უპირატესი უფლების რეალიზაციისათვის მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარის წერილობით აცნობოს იჯარის ხელშეკრულების პირობები, საიჯარო ქირის ოდენობა და ვადა, აგრეთვე უფლების განხორციელების ვადა, რომელიც არ შეიძლება იყოს 30 კალენდარულ დღეზე ნაკლები;

3. მოიჯარე ვალდებულია უფლების განხორციელების ვადის გასვლამდე წერილობით აცნობოს მეიჯარეს უფლების გამოყენების, ან უფლებაზე უარის შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში ჩაითვლება, რომ მან უარი თქვა უფლების გამოყენებაზე;

მუხლი 19. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შეწყვეტა მხარეთა ინიციატივით

1. მოიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად, მეიჯარესათვის ყოველგვარი კომპენსაციის, ზიანის თუ სხვა ვალდებულების გადახდის გარეშე, შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება შემდეგი ერთ-ერთი შემთხვევისას:

ა) მეიჯარის მიმართ 3 (სამ) თვიანი გაფრთხილების ვადის დაცვის საფუძველზე.

ბ) "მეიჯარე", გაფრთხილების მიუხედავად, ვერ უზრუნველყოფს "იჯარის საგნის" ვარგის მდგომარეობაში შენარჩუნებას და, აღნიშნულის გამო, "მოიჯარე" კარგავს ინტერესს ამ ხელშეკრულების მიმართ.

გ) "იჯარის საგნის" მნიშვნელოვანი დაზიანების გამო, არსებობს მასში მყოფი პირების სიცოცხლისათვის ან/და ჯანრთელობისათვის ზიანის მიყენების რეალური საფრთხე (საშიშროება).

დ) დაუყოვნებლივ - თუ იჯარის საგნის შეფერხებული ან/და არასრულყოფილი სარგებლობა გამოწვეულია იჯარის საგნის ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო აგრეგატ(ებ)ის განუთავსებლობით ან/და განთავსებული აგრეგატის მოხმარების შეუძლებლობის მიზეზით; ამ მიზეზით ხელშეკრულების შეწყვეტა წარმოშობს მეიჯარის ვალდებულებას, აუნაზღაუროს მოიჯარეს, გამიჯარის საგანში გაწეული სარემონტო ხარჯი, არაუგვიანეს მოთხოვნის დღიდან 5 კალენდარული დღის განმავლობაში;

2. მეიჯარეს არ აქვს უფლება ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება მოიჯარის მიმართ, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი ვალდებულია მოიჯარეს აღნიშნულის შესახებ წერილობით აცნობოს 6 (ექვსი) თვით ადრე და აუნაზღაუროს სარემონტო სამუშაოებისათვის გაწეული ხარჯი სრულად. ამასთანავე, მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარისგან მოითხოვოს ჯარიმა ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტის გამო, 4 (ოთხი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

3. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე არ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-7 და მე-8 მუხლის მოთხოვნებს სამი თვის განმავლობაში, მეიჯარე უფლებამოსილია წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება შეწყვიტოს ყველანაირი გაფრთხილების გარეშე.

4. თითოეული მხარე ვალდებულია, მეორე მხარის მოთხოვნიდან 5 სამუშაო დღის ვადაში აანაზღაუროს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ჯარიმისა და კომპენსაციის თანხა. ანაზღაურების დაყოვნებისათვის ვალდებულ მხარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

5. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე გაფრთხილების ვადის გასვლის მიუხედავად, კვლავაც განაგრძობს იჯარის საგნის დაზიანებას ან შეგნებულად ქმნის მისი მნიშვნელოვანი დაიზანების რეალურ საშიშროებას, მეიჯარე მოიჯარეს

უგზავნის შეტყობინებას ხელშეკრულების დაუყოვნებლივ შეწყვეტის შესახებ და უსაზღვრავს იჯარის საგნის უკან დაბრუნების 2 თვიან ვადას.

6. მარეგისტრირებელ ორგანოში (საჯარო რეესტრში) იჯარის უფლების შესახებ ჩანაწერის გაუქმება ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში შესაძლებლია მხოლოდ მხარეთა ერთობლივი განცხადების შესაბამისად.

მუხლი 20. იჯარის საგნის დაბრუნება

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს შეწყვეტის შემდეგ 30 კალენდარული დღის განმავლობაში. დაბრუნების შესახებ უნდა შედგეს მიღება-ჩაბარების აქტი; მიღება-ჩაბარების აქტში ასევე დეტალურად უნდა აღიწეროს იჯარის საგანში არსებული ინვენტარი, მათი მდგომარეობა. იმ შემთხვევაში თუ რომელიმე მხარე უარს აცხადებს ხელი მოაწეროს მიღება-ჩაბარების აქტს, მაშინ ინვენტარიზაციას და იჯარის საგნის მდგომარეობის შეფასებას ახორციელებს დამოუკიდებელი ექსპერტი.

2. მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს ისეთ მდგომარეობაში, რომელიც შეესაბამება საშუალო სანიტარულ/კოსმეტიკურ ნორმებს ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით. იჯარის საგნის პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულება მოიჯარეს არ წარმოექმნება.

მუხლი 21. იჯარის საგნის გაუმჯობესებათა ბედის შესახებ

1. 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.

2. მოიჯარის საკუთრებაში არსებული საკუთვნებელი (ის რითაც აღიჭურვა იჯარის საგანი) რჩება მოიჯარეს. დემონტაჟი და გატანა ხორციელდება მოიჯარის ხარჯით. დემონტაჟის დროს მიყენებული ზიანი უნდა ანაზღაურდეს მოიჯარის მხრიდან.

მუხლი 22. პასუხისმგებლობის გამომრიცხავი გარემოებანი

1. მხარეები თავისუფლდებიან ურთიერთვალდებულებებისაგან ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობის შემთხვევაში.

2. მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს წერილობითი ფორმით აცნობოს ფორს-მაჟორული (სტიქიური და ტექნოლოგიური კატასტროფები, ხანძარი (არ იგულისხმენა ის გარემოება თუ ხანძარი გამოწვეულია "მოიჯარის" დაუდევრობით), საომარი მოქმედები, სამთავრობო გადაწყვეტილები) გარემოებების წარმოშობისა და მისი შემდგომი მოქმედებების შესახებ, ასეთი გარემოებების წარმოშობიდან 72 საათის განმავლობაში.

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

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

მუხლი 23. დასკვნითი დებულებანი

1. საკითხები, რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, წყდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა პირობა და დებულება ვრცელდება და სავალდებულოა მხარეთა უფლებამონაცვლეთათვის, სამართალმემკვიდრეთათვის, წარმომადგენლისთვის, რწმუნებულისთვის, დამხმარე-მოსამსახურე და მუშაკისათვის. წინამდებარე ხელშეკრულებაში დაფიქსირებულ ელ. ფოსტის მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინებაითვლება ოფიციალურ შეტყობინებად.

3. ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. ხარჯებს გაიღებს მოიჯარე.

4. ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის ცვლილება ან/და დამატება ძალაში შედის მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, ამასთან მხარეთა შორის უკვე არსებული ყველა სხვა ხელშეკრულება, შეთანხმება, დამატება, რომელიც იყო გაფორმებული და რეგისტრირებული ამ ხელშეკრულების

ხელმოწერამდე კარგავს ძალას და წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან მოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა დებულება.

5. თითოეული მხარე კისრულობს ვალდებულებას დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში მეორე მხარისგან მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაუმჟღავნოს მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, ამგვარი ინფორმაცია მესამე პირებს (გარდა მხარის თანამშრომლების, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ სხვა კონსულტანტებისა). კონფიდენციალურია ინფორმაცია, რომლის გამჟღავნებამაც მხარეს შეიძლება მიაყენოს რეპუტაციული ან სხვაგვარი მატერიალური ზიანი. ამ პუნქტის დებულებები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც მხარეს მოეთხოვა ინფორმაციის გამჟღავნება კანონით ან სასამართლოს მეშვეობით.

6. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ წარმოადგენს ამ უფლებაზე უარის თქმას.

7. მხარეები მიმართავენ მთელს ძალისხმევას წარმოშობილი დავისა ან/და უთანხმოების მოლაპარაკებათა გზით გადაწყვეტის შესახებ. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

8. ამ ხელშეკრულების ცალკეული პუნქტების გაუქმება ან ბათილობა არ იწვევს დანარჩენი პუნქტების გაუქმებას.

9. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა ქართულ ენაზე, სამ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლიარად, ერთი წარედგინება მარეგისტრირებელ ორგანოს, ხოლო დანარჩენი გადაეცემა მხარეებს.

მუხლი 24. მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე :
ლია ქერდიკაშვილი
პ/ნ 01025000168
ა/ა
ტელ.

მოიჯარე:
შპს „სუფთა სახლი“ ს/ნ 202458893
მის.: თბილისი, ქსნის ქუჩა N36
ტელ.: 2 61 11 51; 577 28 25 25; 591 45 45 17
დირექტორი:

ირაკლი ღვინიაშვილი

შეთანხმება

საიჯარო ქირის განსაზღვრის შესახებ

ქ. თბილისი 26 იანვარი 2023 წელი

ერთი მხრივ, შპს „სუფთა სახლი“ (ს/ნ 202458893) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ირაკლი ღვინიაშვილის სახით შემდგომში „მოიჯარე“ და მეორე მხრივ, ფიზიკური პირი ლია ქერდიკაშვილი (პ/ნ 01025000168) შემდგომში „მეიჯარე“, ურთიერთშორის ვაფორმებთ წინამდებარე შეთანხმებას შემდეგზე:

1. შეთანხმების გაფორმების წინაპირობები

მოიჯარესა და მეიჯარეს შორის 2023 წლის გაფორმებულია უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე შპს “სუფთა სახლს“ იჯარით გადაეცა მეიჯარის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: **ქ. თბილისი, დასახლება დიდი დიღომი, იოანე პეტრიწის ქუჩა N 4, საკადასტრო კოდი: 01.10.06.009.002.01.501, 185 კვ.მ-დან 121 კვ.მ.**

1.1 ხელშეკრულების მე-7 მუხლის თანახმად საიჯარო ქირის ოდენობა მხარეებს შორის შეთანხმებულია წერილობით, ცალკე დოკუმენტით, კონფიდენციალურია და არ რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. მხარეები თანხმდებიან, რომ იჯარის ქირის განსაზღვრის თაობაზე გაფორმებული წერილობითი შეთანხმება თუ იგი დამოწმებულია ორივე მხარის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ, არ შეიძლება შეცილებული იქნეს მისი საჯარო რეესტრში რეგისრტრაციის არარსებობის საფუძვლით.

2. შეთანხმების საგანი

2.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ მხარეთა შორის 2023 წლის 26 იანვარს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების მე-7 მუხლის თანახმად იჯარის საგრნით სარგებლობისთივის ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვროს შემდეგი სახით:

2.1.1 უძრავი ქონების ფაქტობრივ სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან 1 წლის განმავლობაში საიჯარო ქირის ოდენობად განისაზღვრება თვეში 1575 აშშ დოლარი, საშემოსავლო გადასახადის გარეშე, ხოლო 1 წლის შემდეგ ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში საიჯარო ქირის ოდენობად განისაზღვრება 1800 აშშ დოლარით, საშემოსავლო გადასახადის გარეშე.

2.1.2 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებით დაიწევს და ჩამოცდება 2,8 ნიშნულს, მხარეთა შორის ანგანიშსწორება განხორციელდება 2,8 კურსით, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებით გაიზრდება და გადაცდება 3,0 ნიშნულს, მხარეთა შორის ანგარიშსწორება განხორციელდება 3,0 კურსით.

2.1.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქირის გაზრდის ან შემცირების გადახედვა მოხდება 4 წელიწადში ერთხელ.

2.2 მეიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ შეატყობინოს მოიჯარეს სამართლებრივი ფორმის ცვლილების თაობაზე ან ნებისმიერი სხვა ინფორმაცია, რომელიც დაკავშირებულია დაბეგვრის რეჟიმის შეცვლასთან.

მეიჯარე მოიჯარე

2.3 თუ მეიჯარე დროულად არ აცნობებს მოიჯარეს სამართლებრივი ფორმის შეცვლის თაობაზე ან/და არ უზრუნველყოფს კანონმდებლობით დადგენილი გადასახადების დროულ გადახდას სახელმწიფობიუჯეტში და ამის გამო მოიჯარეს დაეკისრება ჯარიმა, მეიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მოიჯარის წერილობითი მოთხოვნიდან 5 დღის ვადაში სრულად აუნაზღაუროს მოიჯარეს დაკისრებული სანქციის ღირებულება.

2.4 მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის ქირიდან გამოქვითოს წინამდებარე შეთანხმების 2.3 პუნქტით გათვალისწინებული სანქციის თანხა.

3. დასკვნითი დებულებები

3.1. წინამდებარე შეთანხმება წარმოადგენს ძირითადი ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს, შედგენილია უფლებამოსილი პირების მიერ და ძალაში შედის მხარეთა მიერ მასზე ხელმოწერების შესრულების მომენტიდან;

3.2. შეთანხმება შედგენილია ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად და თითოეული გადაეცემა მხარეებს.

მეიჯარე

მოიჯარე

