იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 02.04.2019 წელი

ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები:

ერთის მხრივ, **შ.პ.ს. " დ.გ.ლ",** საიდენტიფიკაციო კოდი 402111861,მის. ქ. თბილისი ბათუმის ქ. 26, დირექტორის სახით, ლერი სოფრომაძე, პირადი №01030034860 შემდგომში „მოიჯარედ" წოდებული და მეორეს მხრივ, ზაზა ანდრიაშვილის პ/ნ 482725946, მინდობილი პირი ირაკლი გელაშვილი პირადი №01002016046, მცხ. ქ. თბილისი გლდანს მე-5 მ/რ 26ა კორპ. ბინა 46 შემდგომში „მეიჯარედ" წოდებული, თანახმად მინდობილობისა რეესტრის №1-473 დამოწმებული ნოტარიუს კაელა მ. ლათროპის მიერ ამერიკის შეერთებულ შტატებში, კერძოდ კი კალიფორნიის შტატში, 2019 წლის 21 თებერვალს.

მოლაპარაკების შედეგად შევთანხმდით შემდეგზე:

1. **ხელშეკრულების საგანი**

1.1 მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს სარგებლობის უფლებით, მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს 2887.00 კვ.მ ფართს, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი ქსნის ქუჩის მიმდებარედ, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს გაგრძელებაზე, ქ. თბილისი ქუჩა ქსანი, მიმდებარედ მტკვრის მარცხენა სანაპიროზე ნაკვეთი 07/023. საკადასტრო კოდი №01.11.19.007.038. საკუთრება ფართზე დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცის №892018836078, საკადასტრო კოდი №01.11.19.007.038

1.2 მეიჯარე მოიჯარეს გადასცემს 1.1 პუნქტით გათვალისწინებულ მიწის ფართობს ქ. თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული პროექტის მიხედვით ავტომობილების სამრეცხაოს მოწყობისათვის.

1.3 მეიჯარე უფლებას აძლევა მოიჯარეს რათა მოახდინოს საიჯარო ტერიტორიის ნაწილობრივ ან სრულად ქვეიჯარით გაცემა, საიჯარო ხელშეკრულებით გაცემული ვადაში. ასევე ვრცელდება ყველა პირობა ნებისმიერ ქვემოიჯარეზე, რაც გათვალისწინებულია ძირითად იჯარის ხელშეკრულებაში. ქვემოიჯარეს

უფლება არ ქვს მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე მოაწყოს დამატებითი შენობა ნაგებობა, რაც მოწყობილი ექნება ძირითად მოიჯარეს.

2. მეიჯარის უფლება-მოვალეობები

მეიჯარე ვალდებულია:

მოიჯარეს გადასცეს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ფართი.

ხელი შეუწყოს მოიჯარის მიერ ფართის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნებისათვის შეუფერხებელ გამოყენებას. ასევე გადასცეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული პროექტი და მისცეს შესაძლებლობა და ნებართვები იმისათვის, რომ მოიჯარემ შეძლოს ობიექტის მოწყობა პროექტის მიხედვით და შეძლოს მისი შეუფერხებელი ფუნქციონირება.

მეიჯარეს უფლება აქვს:

მოითხოვოს მოიჯარისაგან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის თანხის დროული და სრული ოდენობით გადახდა

მოსთხოვოს მოიჯარეს გადაცემული ფართის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დაცვით გამოყენება.

3. მოიჯარის ვალდებულებები:

მოიჯარე ვალდებულია: ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში ყურადღება მიაქციოს მიწის ნაკვეთს და მასედ მდგომ ნაგებობებს, არ მოახდინოს მიწის ნაკვეთის დაბინძურება და ასევე არ დააზიანოს ის ნაგებობები და მოწყობილობები, რომელებიც აშენდება ზემოთ ხსენებულ ტერიტორიაზე

გადაიხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის თანხა დროულად და სრული ოდენობით.

დაიცვას სანიტარული და ტექნიკური უსაფრთხოების ნორმები.

გადაუხადოს ელექტროენერგიის, წყლის, დასუფთავების და ფართის ექსპლუატაციისთვის საჭირო მიმდინარე ხარჯები.

მოიჯარის ბრალეულობით ფართის ნებისმიერი დაზიანების შემთხვევაში (გარდა ფორს-მაჟორისა) დაუყოვნებლივ აღადგინოს ფართი პირვანდელ მდგომარეობამდე.

მოიჯარეს უფლება აქვს:

მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დროული შესრულება.

4. ქირა და ანგარიშსწორება

იჯარის ხელშეკრულების საგანში აღნიშნული ფართის სარგებლობისათვის მოიჯარე მეიჯარეს უხდის ყოველთვიურად 1000 (ათას) აშშ დოლარს გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით ექვივალენტი ლარში. მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო თანხიდან გადაიხადოს საშემოსავლო გადასახადი.

მხარეთა შეთანხმებით მოიჯარემ საიჯარო ქირა მეიჯარეს უნდა გადაუხადოს ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან ორთვიანი საშეღავათო პერიოდის გასვლის შემდეგ, რაც იმას ნიშნავს რომ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან ორი თვის განმავლობაში მეიჯარე ათავისუფლებს საიჯარო ქირის გადასახადისაგან მოიჯარეს, რომელი პერიოდის განმავლობაშიც მოიჯარე უზრუნველყოფს ტერიტორიაზე ავტომობილების სამრეცხაოს მოწყობას.

იჯარის თანხა შეიძლება გადახდილ იქნას როგორც ნაღდ, ისე უნაღდო ანგარიშსწორებით.

იჯარის თანხის გადახდა წარმოებს ყოველი თვის 10 რიცხვამდე. შაიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ დროს გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს მეიჯარის სასარგებლოდ დაეკისროს ყოველვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.3% ოცდაათი დღის მანძილზე, ხოლო აღნიშნული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში ხელშეკრულება ჩაითვალოს შეწყვეტილად, რაც არ ათავისუფლებს მოიჯარეს დარჩენილი საიჯარო დავალიანებისა და დარიცხული პირგასამტეხლოს გადახდისაგან.

მეიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს გაზარდოს საიჯარო ქირა არაუმეტეს 3000 (სამიათას) აშშ დოლარამდე, გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით ექვივალენტი ლარში. საიჯარო თანხის გაზრდაზე მეიჯარეს არ სჭირდება დამატებით მოიჯარის თანხმობა, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას მოიჯარე ეთანხმება იმ პირობას, რომ მეიჯარემ ნებისმიერ დროს გაზარდოს საიჯარო ქირა მაგარამ არაუმეტეს 3000 (სამი ათასი) აშშ დოლარის ფარგლებში, რომლის გადახდაც მოხდება, გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით ექვივალენტი ლარში.

5. ხელშეკრულების ვადა

5.1 ხელშეკრულება მოქმედებს ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან ხუთი წლის ვადით.

5.2 ხელშეკრულება ვადამდე შეიძლება შეწყდეს მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

5.3 ხელშეკრულების შეწყვეტა მოიჯარის მხრიდან დასაშვებია, თუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი გამოუსადეგარი გახდება იმ გარემოებათა გამო, რომლითაც მოიჯარეს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება.

5.4 იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარის მხრიდან მოხდება ხელშეკრულების შეწყვეტა იგი ერთჯერადად მეიჯარის სასარგებლოდ დაჯარიმდება 10000 (ათიათასი) აშშ დოლარით, ასევე ყველა აბონენტი, რაც მიყვანილი იქნება მიწის ნაკვეთზე, კერძოდ კი ელექტრო ენერგია, გაზი, წყალი აღირიცხება მეიჯარის საკუთრებაში.

5.5 ხელშეკრულების შეწყვეტა მეიჯარის მხრიდან დასაშვებია, თუ მოიჯარე ვერ უზრუნველყოფს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის თანხის დროულად და სრული ოდენობით გადახდას რა დროსაც მოიჯარეს არ აუნაზღაურდება არანაირი გაწეული ხარჯი და ასევე არ მიეცემა შესაძლებლობა, რათა იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში მოახდინოს იმ მოწყობილობების და დანადგარების დემონტაჟი რომლითაც ფუნქციონირებს ავტომობილების სამრეცხაოში ვიდრე არმოხდება დავალიანებისა და დარიცხული პირგასამტეხლოს სრულად გადახდა.

5.6 იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე თავისი მიზეზით შეწყვეტს იჯარის ხელშეკრულებას მოიჯარესთან იგი ვალდებულია მოიჯარეს აუნაზღაუროს მის მიერ გაწეული ხარჯები, რომელიც დადასტურდება შესაბამისი დოკუმენტაციით და ექსპერტის შეფასების შესაბამისად. ასევე აუნაზღაუროს მოიჯარეს დარჩენილი პერიოდის, რა პერიოდსაც მოიცავს საიჯარო ხელშეკრულება, მოგება სრულად რომელი მოგებაც დადასტურებული იქნება წინა პერიოდის შემოსავლებისაგან. მეიჯარეს კატეგორიულად ეკრძალება იჯარით გაცემული ტერიტორიის ფუნქციონირება იგივე პროფილის საქმიანობით, რა საქმიანობასაც ეწეოდა მოიჯარე, კერძოდ კი აფუნქციონიროს ავტომობილების სამრეცხაო. აღნიშნული შეზღუდვა გრძელდება ხელშეკრულების მოშლიდან ხუთი წლის განმავლობაში.

6. დამატებითი პირობები

ხელშეკრულების საგანში აღნიშნული ფართის მესაკუთრის შეცვლა არ იწვევს ხელშეკრულების მოშლას.

ახალ მესაკუთრეს გადაეცემა მეიჯარის მიერ აღნიშნულ ფართთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

7. პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლება

მხარეები თავისუფლდებიან ყოველგვარი პასუხისმგებლობისაგან, თუ მათი ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია მათთვის დაუძლეველი ძალის (ფორს-მაჟორის) მოქმედების პირობებში. ასეთ გარმოებად მიიჩნევა: ომი, საბრძოლო მოქმედებები, სტიქიური უბედურება, დივერსია, ხანძარი, კანონმდებლობით გათვალისწინებული აკრძალვები და შეზღუდვები.

დაუძლეველი ძალის მოქმედების დაწყების შემდეგ მხარე აგზავნის შესაბამის შეტყობინებას, სადაც მიუთითებს ასეთი გარემოებების მოქმედების სავარაუდო ვადას.

ხელშეკრულების ამგვარი მიზეზით მოშლის მიუხედავად მხარეებმა უნდა გაასწორონ ყველა ადრე აღებული ვალდებულება დაუძლეველი ძალის მოქმედების დამთავრებისთანავე.

8. დავათა გადაწყვეტა

მხარეები იღებენ ყველა ზომას, რათა ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა დავა ან წინააღმდეგობა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით.

საკითხის მოლაპარაკების საფუძველზე გადაწყვეტის შეუძლებლობის შემთხვევაში, ყველა სახის დავა, რომლებიც წარმოიშობა მხარეებს ან მათ წარმომადგენლებს შორის, განიხილება და გადაწყდება სასამართლოს მიერ.

9. დასკვნითი დებულებები

ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა დასაშვებია მხარეთა შეთანხმებით, რაც უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით.

ხელშეკრულება შედგენილია ორი თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. მხარეებს გადაეცემათ თითო ეგზემპლარი.

მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარის ზაზა ანდრიაშვილი

მინდობილი პირი

ირაკლი გელაშვილი

მოიჯარე:

შ.პ.ს. "დ.გ.ლ"-ს დირექტორი

ლერი სოფრომაძე