ქ. თბილისი

იჯარის ხელშეკრულება #01/24

28 ივნისი 2024 წელი

მუხლი 1. ხელშეკრულების მხარეები

ერთი მხრივ, შპს „ქართული ფილმი - უძრავი ქონება“ (ს/ნ 201945262, იურ. მის. ქ. თბილისი, ახმეტელის ქ. 10ა) წარმოდგენილი მისი დირექტორის მურმან ჯავახიშვილის სახით, შემდგომში მოხსენიებული, როგორც „მეიჯარე

მეორე მხრივ, ხვიჩა ცხელიშვილი (პ/ნ: 01015013582, მის.: თბილისი, შატაიძის ქ. 23), შემდგომში მოხსენიებული, როგორც „მოიჯარე“.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
ა) **საიჯარო ქონება** - წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლში მითითებული უძრავი ნივთი, რომელსაც მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში;
ბ) **საიჯარო ქირა** - წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1. მუხლით გათვალისწინებული ფულადი თანხა, რომელსაც მოიჯარე უხდის მეიჯარეს საიჯარო ქონებით სარგებლობისათვის;
გ) **მხარე** - მეიჯარე ან მოიჯარე, კონტექსტის შესაბამისად;
დ) **გეოგრაფიული მისამართი** - მოიჯარე იურიდიული პირის რეგისტრირებული იურიდიული მისამართი ან მოიჯარე ფიზიკური პირის რეგისტრაციის მისამართი, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში.
2.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებული სხვა ტერმინების მნიშვნელობა განისაზღვრება საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 3. ხელშეკრულების საგანი

წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ახმეტელის ქ. 10ა (ს/კ: 01.13.02.010.114) მოიჯარეს იჯარის ფორმით სარგებლობაში გადაცემა , საერთო ფართიდან 42625,00 კვ.მ, 33,44 კვ.მ ფართი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით, მოიჯარისათვის არსებული საჭიროებისამებრ.

მუხლი 4. ხელშეკრულების ძირითადი პირობები

4.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, მოიჯარეს გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო საიჯარო ქონება.
4.2. „უფლებრივად უნაკლოა“ ქონება, თუ მესამე პირს არ შეუძლია წამოაყენოს მის მიმართ მოთხოვნები.

4.3. „ნივთობრივად უნაკლოა“ ქონება, თუ იგი ვარგისია ჩვეულებრივი და ხელშეკრულებით განსაზღვრული გამოყენებისათვის.
4.4. მეიჯარე აცხადებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის საიჯარო ქონება არ არის გაქირავებული (იჯარით გადაცემული, დაყადაღებული) ან გასხვისებული.
4.5. მოიჯარისთვის ცნობილია საიჯარო ქონების ხარისხი და იწონებს მას.
4.6. წინამდებარე ხელშეკრულებით მოიჯარის დროებით სარგებლობაში გადადის საიჯარო ქონების საკუთვნებელიც.

მუხლი 5. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით საიჯარო ქირა შეადგენს 305 ლარს დღგ-ს ჩათვლით.
5.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1. მუხლით განსაზღვრული საიჯარო ქირა მოიცავს კომუნალური მომსახურების ხარჯებს.
5.3. საიჯარო ქირის გადახდა ხდება უნაღდო ანგარიშსწორების გზით არაუგვიანეს მომდევნო თვის 5 რიცხვამდე.
5.4. მოიჯარე უფლებამოსილია, გადაიხადოს რამდენიმე თვის საიჯარო ქირა წინასწარ.
5.5. საიჯარო ქირის ოდენობა შეიძლება შეიცვალოს მხარეთა შორის წერილობით გაფორმებული დამატებითი შეთანხმების საფუძველზე, რომელიც წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.
5.6. მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების 5.3. მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია, მოიჯარეს დააკისროს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის (საიჯარო ქირა) 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

მუხლი 6. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადა იწყება 2024 წლის 1 ივლისს და მოქმედებს 2024 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით.

მუხლი 7. მოიჯარის დამატებითი ვალდებულებები

7.1. მოიჯარე ვალდებულია:
ა) ისარგებლოს იჯარის საგნით მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი მიზნების შესაბამისად;
ბ) გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი სათანადო მოვლა-პატრონობა;
გ) დაიცვას სახანძრო უსაფრთხოების ნორმები.
7.2. ამ ხელშეკრულების 7.1. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საიჯარო ქონების სათანადო მოვლა-პატრონობაში იგულისხმება:
ა) საიჯარო ქონების სისტემატური დასუფთავება;
ბ) სანტექნიკის გამართულობის უზრუნველყოფა;
გ) ელექტრო გაყვანილობის გამართულობის უზრუნველყოფა.

7.3. მოიჯარე უფლებამოსილია, საკუთარი ხარჯით და მეიჯარის წინასწარი თანხმობით განახორციელოს საიჯარო ქონების მიმდინარე რემონტი, თუკი იგი არ გამოიწვევს საიჯარო ქონების მდგომარეობის არსებით ცვლილებას.
7.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ დასაშვებია მოიჯარემ საიჯარო ქონებაში დაამონტაჟოს სხვადასხვა სახის ინვენტარი და მოწყობილობები, რომლებიც არ გამოიწვევენ საიჯარო ქონების დაზიანებას. საიჯარო ვადის გასვლის შემდეგ ასეთი აღჭურვილობა დარჩება მოიჯარის საკუთრებაში.
7.5. მოიჯარე პასუხს აგებს საიჯარო ქონების დაზიანებისა თუ გაუარესებისათვის (გარდა ნორმალური ცვეთისა), რომლებიც წარმოიშვა იჯარის მოქმედების პერიოდში, თუ ის არ დაამტკიცებს, რომ ისინი წარმოიშვა მისი ბრალის გარეშე.
7.6 საიჯარო ქონებისა და მასში განთავსებული ნივთების დაცვაზე, უსაფრთხოებაზე, მათ შორის, ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოების ნორმების დაცვაზე, შრომის უსაფრთხოებაზე, ასევე მომსახურების გაწევის ან/და ნებისმიერი სხვა მიზნით, მესამე პირების მიერ მოიჯარისთვის გადაცემული, საიჯარო ქონებაში ან მის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებული ტექნიკის უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება მოიჯარეს.
7.7 წინამდებარე ხელშეკრულებით მხარეები ადასტურებენ, რომ მოიჯარე არ არის უფლებამოსილი, ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონება.

მუხლი 8. ხელშეკრულების შეწყვეტის წესი

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს:
ა) წინამდებარე ხელშეკრულების მე-6 მუხლით განსაზღვრული ვადის გასვლით;
ბ) მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე;
გ) მეიჯარის ინიციატივით, თუ მოიჯარე გაფრთხილების მიუხედავად, საიჯარო ფართს მნიშვნელოვნად აზიანებს ან ქმნის მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას;
დ) მეიჯარის ინიციატივით, თუ მოიჯარე ხელშეკრულების 5.3. მუხლით განსაზღვრულ საიჯარო ქირის გადახდის ვადას გადააცილებს;
ე) საქართველოს მოქმედი სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი ვალდებულების შეწყვეტის სხვა საფუძვლების არსებობისას.
ვ) მეიჯარის ინიციატივით, ყოველგვარი წინაპირობების გარეშე.
8.2. მეიჯარის ინიციატივით ხელშეკრულების შეწყვეტისას მეიჯარე ვალდებულია მოაიჯარეს აღნიშნულის შესახებ წერილობით აცნობოს ხელშეკრულების შეწყვეტამდე 5 (ხუთი) კალენდარული დღით ადრე.

მუხლი 9. საიჯარო ქონების გადაცემისა და დაბრუნების წესი

9.1. მეიჯარე მოიჯარეს საიჯარო ქონებას გადასცემს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერისთანავე.
9.2. მოიჯარე ვალდებულია, იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში მეიჯარეს თავისუფალ მდგომარეობაში დაუბრუნოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონება. ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონება მეიჯარეს დაუბრუნოს ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების ჩაბარებიდან (ხელშეკრულების 12.4

მუხლით გათვალისწინებული წესით) 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში, უფრო ქონების დაბრუნების შესახებ მხარეთა შორის დგება მიღება-ჩაბარების აქტი.

9.3. საიჯარო ურთიერთობების შეწყვეტის შემდეგ, მოჯარის სანქციის 9.2 პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში დაუბრუნებლობის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს საიჯარო ქირის გადახდა ვადაგადაცილების პერიოდისათვის, აგრეთვე ზიანის ანაზღაურება იმ ნაწილში, რომელიც ვერ დაიფარება საიჯარო ქირის გადახდით.

მუხლი 10. ფორს-მაჟორი

10.1. თითოეული მხარე თავისუფლდება პასუხისმგებლობისგან ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის გამო, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (ფორს-მაჟორული გარემოებანი) შედეგად. დაუძლეველ ძალად მიიჩნევა გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდა წინამდებარე ხელშეკრულების დადების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ/გადაელახათ, კერძოდ: აფეთქება, მიწისძვრა, წყალდიდობა, სხვა სტიქიური მოვლენები, სამხედრო ოპერაცია, საომარი მოქმედებები და სხვა.

10.2. მხარეებისთვის ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომა უნდა დასტურდებოდეს საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატის მიერ.

10.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, ხელშეკრულების დამდებმა მხარემ, რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, დაუყოვნებლივ უნდა გაუგზავნოს მეორე მხარეს წერილობითი შეტყობინება ასეთი გარემოებებისა და მათი გამომწვევი მიზეზების შესახებ. არასაპატიო მიზეზით შეუტყობინებლობისა და დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში, მხარე კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს.

10.4. თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება 15 (თხუთმეტი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო.

მუხლი 11. დავების გადაწყვეტა

11.1. მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, პასუხს აგებენ წინამდებარე ხელშეკრულებისა და საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობის შესაბამისად.

11.2. მხარეთა შორის წამოჭრილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმებით, ხოლო ასეთის მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 12. ხელშეკრულების დამატებითი პირობები

12.1. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულების ბათილად მიჩნევა არ გამოიწვევს მთლიანი ხელშეკრულების ბათილობას. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულების დარჩენილი დებულებები მოქმედებენ ბათილი დებულების გარეშე.

12.2. მხარეთა შორის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, წინამდებარე ხელშეკრულებაში შეიძლება შეტანილ იქნეს ცვლილებები და დამატებები.
12.3. მხარეები ვალდებული არიან, დაუყოვნებლივ შეატყობინონ ერთმანეთს წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული რეკვიზიტების შეცვლის თაობაზე.
12.4. მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის გასაგზავნი ნებისმიერი შინაარსისა და მოთხოვნის შემცველი შეტყობინება გაიგზავნება გეოგრაფიულ ან ელექტრონულ მისამართზე (ელექტრონული ფოსტა). გზავნილი ჩაბარებულად ჩაითვლება მეიჯარის მიერ შეტყობინების გაგზავნიდან 5 დღის ვადაში, მიუხედავად იმისა, დაადასტურებს თუ არა მოიჯარე მის მიღებას.
12.5. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელშეკრულებასა და მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერისთანავე და ძალაშია მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
12.6. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან თითოეული გადაეცემა მხარეებს.

მუხლი 13. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს „ქართული ფილმი - უძრავი ქონება“	ხვიჩა ცხელიშვილი
მისამართი: ქ. თბილისი 0159, ახმეტელის ქ. 10ა;	მისამართი: თბილისი, შატაიძის ქ. 23;
ს/კ: 201945262	პ/ნ: 01015013582;
ტელეფონი: 243 30 30;	
ელ.ფოსტა: murman.j@georgianfilm.ge	
საბანკო ანგარიში: სს „თიბისი ბანკი“;	
ბანკის კოდი: TBCBG22;	
ანგარიშსწორების ანგარიში: GE23TB1100000360800206;	
დირექტორი:	
მურმან ჯავახიშვილი	ხვიჩა ცხელიშვილი

მიღება-ჩაბარების აქტი

(საიჯარო ფართის გადაცემის თაობაზე)

ქ. თბილისი

01 ივლისი 2024 წელი

ჩვენ, ქვემოთ ხელის მომწერნი, **ერთი მხრივ,** შპს „ქართული ფილმი - უძრავი ქონება“ (ს/კ 201945262, იურ. მისამართი: ქ. თბილისი 0159, ახმეტელის ქ. №10ა) წარმოდგენილი მისი დირექტორის მურმან ჯავახიშვილის სახით, (შემდგომში - **„მეიჯარე“**)

და

მეორე მხრივ, ხვიჩა ცხელიშვილი (პ/ნ: 01015013582, მის.: თბილისი, შატაიძის ქ. 23), შემდგომში მოხსენიებული, როგორც **„მოიჯარე“**.

ვაფორმებთ წინამდებარე აქტს შემდეგზე:

2024 წლის 28 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების თანახმად მხარეები ადასტურებენ, რომ მეიჯარემ მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადასცა საიჯარო ფართი, რომლის მახასიათებლებია:

- ქ. თბილისი, ახმეტელის ქ. 10ა, მეიჯარის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების 23.34კვ.მ კვ.მ, შენობა-ნაგებობა #33.
- სარეგისტრაციო ზონა თბილისი;
- საკადასტრო კოდი 01.13.02.010.114;

ხელშეკრულების თანახმად ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს 305 ლარს დღგ-ს ჩათვლით. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელის მოწერით, მხარეები ადასტურებენ, რომ საიჯარო ფართი უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლოა და ვარგისია დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის.

აქტი შედგენილია 2 (ორ) თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო-თითო ეგზემპლარი გადაეცემაა მხარეებს.

მეიჯარე	მოიჯარე:
შპს „ქართული ფილმი უძრავი ქონება“ ს/კ:201945262 მურმან ჯავახიშვილი დირექტორი	ხვიჩა ცხელაშვილი პ/ნ:01015013582 ხვიჩა ცხელაშვილი ფირი