იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 18 თებერვალი 2025 წ.

შპს "თბილაბრეშუმი" ს/კ: 200003174, მისი დირექტორის ოთარ ლომაიას ნდობით აღჭურვილი პირი ნადეჟდა სეფიშვილის (პ/ნ 01001028110) სახით (შემდგომში „მეიჯარე“) ერთის მხრივ და შპს „ გამა “ ს/კ: 405472368 მისი დირექტორის გიგა კუხალაშვილის სახით (შემდგომში „მოიჯარე“), მეორეს მხრივ, დავდეთ წინამდებარე ხელშეკრულება შემდეგზე:

I. ხელშეკრულების საგანი

1.1. „მეიჯარე“ დროებით სარგებლობაში იჯარის უფლებით გადასცემს "მოიჯარეს" შპს "თბილაბრეშუმის" საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას (ქონების ნაწილს) –ფართს ყოფილი კლუბის შენობის (შენობა № 15/2) 600 (ექვსასი) კვ. მ. ოდენობით, რომელიც მდებაროებს შემდეგ მისამართზე: გურამიშვილის გამზ. 64 საკადასტრო კოდი: 01.12.01.005.635 (შემდგომში "იჯარის საგანი"), ხოლო „მოიჯარე" კისრულობს ვალდებულებას მიიღოს ზემოთ ხსენებული იჯარის საგანი და გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირა;

1.2. იჯარის საგანი რჩება „მეიჯარის“ საკუთრებაში და მისი გამოსყიდვა, დამაგრება, აგრეთვე ქვეიჯარით და ა შ გადაცემა „მოიჯარის“ მიერ დაუშვებლია.

1.3. იჯარის საგანი - იჯარით აღებული ფართი „მოიჯარის“ მიერ გამოყენებული იქნება სპორტული შეჯიბრების ჩასატარებლად.

II საიჯარო ქირის ოდენობა და მისი გადახდის წესი

2.1 იჯარის საგნით სარგებლობისათვის „მოიჯარე“ უხდის „ მეიჯარეს ყოველ თვიურად ქირას (1 კვ. მ ფართზე - 7 აშშ დოლარს, დღგ-ს ჩათვლით) 4200 (ოთხი ათას ორასი) აშშ დოლარის ოდენობით, დღგ-ს ჩათვლით.

2.1.1 იჯარის ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს არაუგვიანეს ყოველი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 5 რიცხვამდე.;

2.1.2. ანგარიშსწორება / გადახდა უნდა განხორციელდეს საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, ყოველი საანგარიშო თვის ბოლო დღეს არსებული, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

2.1.3 იჯარის ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს უნაღდო ანგარიშსწორების გზით. გამონაკლისის შემთხვევაში, მოიჯარის მოთხოვნისა და მეიჯარის თანხმით, დასაშვებია იჯარის ქირის გადახდა ნაღდი ანგარიშსწორების გზით.

2.1.4. მეიჯარეს“ უფლება აქვს, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, წელიწადში ერთხელ გაზარდოს საიჯარო ქირა:

- ინფლაციის შემთხვევაში;
- ან/და აშშ დოლარის ლართან მიმართებაში ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის ცვლილების შემთხვევაში.
- ან/და საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულების ცვლილების შემთხვევაში;

იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არ დაეთანხმება საიჯარო ქირის ცვლილებას, „მეიჯარეს“ უფლება აქვს ცალმხრივად, ვადამდე შეწყვიტოს /მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება, რის შესახებაც აცნობებს „ მოიჯარერს“ ექვსი (6) თვით ადრე.

III მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

3.1. „ მოიჯარე“ ვალდებულია:

3.1.1. იჯარით აღებული ფართი გამოიყენოს დანიშნულების შესაბამისად, როგორც მითითებულია ამ ხელშეკრულების 1.3. პუნქტში.

3.1.2. მოუაროს იჯარით აღებულ ფართს, იქონიოს ფართი მუშაობისათვის საჭირო პირობებში;

3.1.3. მკაცრად დაიცვას იჯარით აღებულ ფართზე ხანძარ - საწინააღმდეგო, უსაფრთხოების ტექნიკის ყველა პირობა, შრომის დაცვის სანიტარული წესები და ნორმები;
3.1.4. უზრუნველყოს იჯარით აღებულ ფართში და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე სანიტარული წესებისა და ნორმების დაცვა, არ დაანაგვიანოს შპს თბილაბრეშუმის ტერიტორია საკუთარი წარმოების ნარჩენებით. იმ შემთხვევაში თუ „მოიჯარის“ მიზეზით მოხდება სანიტარული ნორმების დარღვევა და „მეიჯარე“ მიიღებს ზემდგომი ორგანიზაციიდან საჯარიმო სანქციას, ჯარიმის გადახდა დაეკისრება „ მოიჯარეს“.
3.1.5. უზრუნველყოს საკუთარი საშუალებებით იჯარით აღებულ ფართში სასაქონლო – მატერიალურ ფასეულობათა დაცვა;
3.1.6. მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს იჯარის ქირა ყოველი მომდევნო თვის 1-05 რიცხვამდე;
3.1.7. ყოველთვიურად არაუგვიანეს მომდევნო თვის 15 რიცხვისა გადაუხადოს „მეიჯარეს“ დახარჯული ელ. ენერგიის და წყლის გადასახადი მრიცხველის მაჩვენებლის მიხედვით გადახდის მომენტისათვის მოქმედი ტარიფით. ამასთანავე, მომსახურეობისათვის და ელ. მეურნეობის მოვლისათვის (ტრანსფორმატორებში ზეთის შეცვლა, საჭიროების შემთხვევაში ქუროების ჩასხმა, ცენტრალურ გამანაწილებელი პუნქტიდან გამომავალი მაღალი და დაბალი ძაბვის კაბელების მოვლა) გადაიხადოს ყოველ დახარჯულ 1 კვ. ელ. ენერგიაზე 0,06 ლარი, ამასთან ყოველთვიურად გადაუხადოს „მეიჯარეს“ დახარჯული ბუნებრივი აირის გადასახადი მრიცხველის მაჩვენებლის მიხედვით გადახდის მომენტისათვის მოქმედი ტარიფით, ამასთანავე გაზის მაგისტრალის მომსახურეობისათვის გადაიხადოს დახარჯული ბუნებრივი აირის არსებული ტარიფის 20 %.
3.1.8. „მოიჯარე“ ვალდებულია ქ. თბილისი მუნიციპალიტეტის 2021 წლის 27 დეკემბრის № 4-12 დადგენილების თანახმად 1 კვ. მ. ფართზე გადაიხადოს საოფისე ფართის სარგებლობისას დასუფთავების მოსაკრებელი – 0,191 ლარი, რომლის თანხასაც შემოიტანს მეიჯარის ანგარიშზე, ხოლო მეიჯარე ასახავს აღნიშნულ თანხას შესაბამის ანგარიშფაქტურაში, რომელსაც წარუდგენს მოიჯარეს.
3.1.9. ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტისას/მოშლისას დაუბრუნოს ფართი „ მეიჯარეს “ პირვანდელ მდგომარეობაში, ხოლო მისი ბრალით ფართის დაზიანების ან გაუარესების შემთხვევაში აუნაზღაუროს „მეიჯარეს“ მიყენებული ზარალი ანგარიშსწორების მომენტისათვის მოქმედ საბაზრო ფასებში.
3.2. „მეიჯარე“ ვალდებულია არ ჩაერიოს „მოიჯარის“ სამეურნეო საქმიანობაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოიჯარის სამეწარმეო საქმიანობის პროცესით საფრთხე ექმნება იჯარის საგანს. ამასთანავე „მეიჯარის“ ხელმძღვანელობას აქვს იჯარით გაცემულ ფართში შესვლის უფლება შენობის დათვალიერების მიზნით „მოჯარის“ წარმომადგენელთა თანხლებით.
3.3 მეიჯარეს“ უფლება აქვს ვადამდე, ცალმხრივად შეწყვეტოს/მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება ან/და განახორციელოს დაკავებული ფართის დაკეტვა, თუ „მოიჯარე“ დაარღვევს და/ან არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მათ შორის არ გადაიხდის ქირის გადასახადს და სხვა გადასახადს, და ასეთი დარღვევა გაგრძელდება ერთი თვის განმავლობაში. ამასთან ფართის დაკეტვა არ ანთავისუფლებს „მოიჯარე“ს საიჯარო ქირის გადასახადისაგან ფართის დაკეტვის შემდგომ პერიოდში მის სრულად დაცლამდე.

IV მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1. საიჯარო ქირის ან/და წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა გადასახადების დადგენილ ვადაში და ოდენობით გადაუხდელობის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს, ხოლო „მოიჯარე“ ვალდებულია გადაუხადოს „მეიჯარე“ს პირგასამტეხლო, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0,3 %-ს ოდენობით, ამასთანავე პირგასამტეხლოს გადახდა არ ანთავისუფლებს „მოიჯარეს“ საიჯარო ქირის და/ან სხვა გადახდისაგან.

V დავების განხილვა

5.1. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავები უნდა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით.

5.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმების მიუღწეველობის შემთხვევაში დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო. ამასთან პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად (სსსკ-ის 268-ე მუხლის 1^1 პუნქტის შესაბამისად)

VI ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის 2025 წლის 01 მარტს და მოქმედებს 2028 წლის 01 აპრილამდე .

VII ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1 ხელშეკრულება შეწყვეტილად ითვლება მისი ვადის გასვლის დღიდან;

7.2.1. „მეიჯარეს“ უფლება აქვს ვადაზე ადრე ცალმხრივად მოშალოს/შეწყვიტოს ხელშეკრულება, თუ ამის თაობაზე „მოიჯარეს“ წერილობით შეატყობინებს ექვსი თვით ადრე.

7.2.2. „მეიჯარის“ მიერ ხელშეკრულება მოშლილად/შეწყვეტილად ჩაითვლება მისიწერილობითი შეტყობინებიდან არა ნაკლებ ექვსი თვის გასვლის დღიდან, ამასთან „მოიჯარე“ არ თავისუფლდება ამ პერიოდისათვის საიჯარო ქირის გადასახდისაგან.

7.2.3. „მოიჯარეს“ უფლება აქვს ვადაზე ადრე მოშალოს ხელშეკრულება, რის თაობაზეც წერილობით უნდა აცნობოს „მეიჯარეს“ არანაკლებ ექვსი თვით ადრე.

7.2.4.. „მოიჯარის“ მიერ ხელშეკრულება მოშლილად ჩაითვლება მისი წერილობითი შეტყობინებიდან არანაკლებ ექვსი თვის გასვლის დღიდან, ამასთან „მოიჯარე“ არ თავისუფლდება ამ პერიოდისათვის საიჯარო ქირის გადასახდისაგან.

VIII ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობიდან წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების გამო, თუ დაამტკიცებენ, რომ ეს იყო გადაულახავი ძალის მქონე გარემოებების (ფორს-მაჟორული გარემოებები), ე.ი. მოცემულ პირობებში განსაკუთრებული და აღუკვეთავი გარემოებების შედეგი, ისეთების, როგორიცაა ხანძარი, წყალდიდობა ან სახელმწიფო ორგანოების გამოცემული ისეთი აქტი, რომელიც მხარეს არ შეეძლო განეჭვრიტა, აღეკვეთა ან მიეღო მხედველობაში წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისას. ასეთ შემთხვევაში ხდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების გადავადება;

8.2. ვალდებულებების შესრულების გადადება მოხდება მხოლოდ იმ პერიოდში, რომლის მანძილზეც მოქმედებს მოცემული გარემოებები ან მათი შედეგები.

8.3 აღნიშნული გარემოებების დადგომის და/ან შეწყვეტისას მხარე ვალდებულია წერილობითი ფორმით აცნობოს მეორე მხარეს ამის შესახებ 3 (სამი) დღის მანძილზე შესაბამისად მათი დადგომიდან და შეწყვეტიდან. შეტყობინება უნდა შეიცავდეს მონაცემებს გარემოებების ხასიათისა და იმ გავლენის შესახებ, რაც შესაძლოა მათ

იქონიონ მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებაზე, ასევე, ვალდებულებების შესრულების სავარაუდო ვადებს.

8.4. ზემო აღნიშნული შემთხვევისას მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიწევს ამ ვადის შესაბამისად, რომლის მანძილზეც მოქმედებს ეს გარემოებები და მათი შედეგები.

8.5. იმ გარემოებების შეწყვეტის დღიდან, რაც გახდა საფუძველი ვალდებულებების ვადის შეჩერებისა, ვადის მიმდინარეობა გრძელდება. ვადის დარჩენილი ნაწილი გრძელდება შეჩერებული დროის თანაზომიერად.

IX სხვა პირობები

9.1. „მეიჯარე“ პასუხს არ აგებს „მოიჯარის“ მიერ იჯარით აღებულ ფართზე ხანძარ საწინააღმდეგო, უსაფრთხოების ტექნიკის, სანიტარული წესებისა და ნორმების, სასაქონლო – მატერიალურ ფასეულობათა და ა. შ. დაცვის უზრუნველყოფაზე.

9.2. საიჯარო ხელშეკრულების დადებისას და დასრულების შემდგომ მხარეები ვალდებულნი არიან შეადგინონ ფართის მიღება-ჩაბარების აქტი. ფართის მიღების/ დაბრუნების შემდგომ მხარეები ვალდებულნი არიან ფართი ჩააბაროს/დააბრუნოს დასუფთავებულ მდგომარეობაში.

9.3. მეიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს განცხადებით და მოითხოვოს რეგისტრირებული იჯარის ჩანაწერის გაუქმება/შეწყვეტა.იჯარის ჩანაწერის

9.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია და ხელმოწერილია ორ ეგზემპლიარად, თითო ეგზემპლიარი თითოეული მხარისათვის და ორივეს გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა.

X მხარეთა იურიდიული მისამართები, რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

„მეიჯარე“
შპს თბილაბრეშუმი
ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზ. №64
ს/კ 200003174
საქართველოს ბანკი ბ/კ BAGAGE22
ა /ნ E81BG0000000121209000
ელ. ფოსტა: abreshumi @yahoo.com

„ მოიჯარე“
შპს „ გამა“
ქ. თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქ. 23
ბ. 23
ს/კ 405472368
ელ. ფოსტა: info@gamafc.ge
kukhalashvili.giga@mail.ru
ტელ: 574883976

„მეიჯარე“ ----------

„მოიჯარე“ ----------