ხელშეკრულება იჯარის შესახებ

ქ. თელავი 01 აპრილი 2020 წ.

ერთი მხრივ, შპს "აჩინებული" საიდ. კოდი: 431180330 (შემდგომში - მოიჯარე) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ოთარი ორკოდაშვილის სახით, ხოლო მეორე მხრივ, ფიზიკური ზურაბ გრიშიკაშვილი (პირადი # 20001040362) (შემდგომში - მეიჯარე), საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში - ხელშეკრულება) შემდეგზე:

(მეიჯარე და მოიჯარე ერთად მოიხსენიებიან, როგორც მხარეები, ხოლო ცალ-ცალკე მხარედ, კონტექსტის შესაბამისად)

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით, ვადითა და სასყიდლით გადასცემს მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში, მის საკუთრებაში არსებულ 1 000 (ათასი) კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთს *(ს/კ 53.08.37.048. მისამართი: თელავი, ს. ვარდისუბანი)* და 9 000 (ცხრა ათასი) კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთს *(ს/კ 53.08.37.049. მისამართი: თელავი, ს. ვარდისუბანი)* - (შემდგომში ორივე ნაკვეთი ერთად მოიხსენიება როგორც - „იჯარის საგანი"), რომელიც წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას, რაც დასტურდება ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან. იჯარის საგანი, გამოყენებულ იქნება მოიჯარის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით აუკრძალავი ნებისმიერი სამეწარმეო საქმიანობისთვის.

2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

2.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის 2020 წლის 1 აპრილიდან და მოქმედებს 2021 წლის 30 მარტის ჩათვლით.

2.2. მოიჯარე უფლებამოსილია ხელშეკრულების ვადის დასრულებამდე არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვისა შეატყობინოს მეიჯარეს ხელშეკრულების ვადის პირობების ცვლილების გარეშე 1 (ერთი) წლით გაგრძელების შესახებ, რაზეც მეიჯარე ვალდებულია დაეთანხმოს და გააფორმოს დამატებითი შეთანხმება.

3. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

3.1. იჯარით აღებული ფართის საიჯარო ქირა შეადგენს თვეში 500 (ხუთასი) ლარს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის, მათ შორის კომუნალური გადასახადების გათვალისწინებით (შემდგომში საიჯარო ქირა);

3.2. საიჯარო ქირის გადახდა წარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, ყოველი თვის ბოლოს, მაგრამ არაუგვიანეს მომდევნო თვის 10 (ათი) რიცხვამდე, მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე თანხის/საიჯარო ქირის გადარიცხვის გზით;

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1. მოიჯარე უფლებამოსილია:

4.1.1. მეიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე, ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, იჯარის საგანი სარგებლობის უფლებით, სრულად ან/და ნაწილობრივ გადასცეს ნებისმიერ მესამე პირს;

4.1.2. იჯარის მიზნიდან გამომდინარე შეუზღუდავად და ყოველგვარი ხელშეშლის გარეშე ისარგებლოს იჯარის საგნით;

4.1.3. მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულების პირობების შესრულება;

4.1.4. გამოიყენოს ხელშეკრულებით და კონონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებები.

4.1.5. განახორციელოს იჯარის საგანზე შენობა-ნაგებობის განთავსება მოიჯარესტან შეთანხმებით.

4.2. **მოიჯარე ვალდებულია:**

4.2.1. ისარგებლოს იჯარის საგნით წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი მიზნით;

4.2.2. გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი ჯეროვანი მოვლა-პატრონობა;

4.2.3. დაიცვას საქართველოში მოქმედი სანიტარულ-ჰიგიენური და სახანძრო უსაფრთხოების ნორმები;

4.2.4. შეინარჩუნოს იჯარის საგნის მდგომარეობა ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;

4.2.5. მხოლოდ შესაბამისი აუცილებლობის არსებობის შემთხვევაში, უზრუნველყოს მეიჯარის წარმომადგენელთა დაშვება მის მიერ იჯარით აღებულ ტერიტორიაზე. დაშვება უნდა განხორციელდეს მხოლოდ იჯარის საგნის დათვალიერების მიზნით, მოიჯარის წარმომადგენლის თანხლებით და წინასწარ ურთიერთშეთანხმებულ დროს;

4.2.6. გადაიხადოს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესის შესაბამისად;

4.2.7. კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად აანაზრაუროს ნებიმიერი ზიანი, რომელიც მიადგება მეიჯარეს მოიჯარის ან მისი წარმომადგენლების განზრახი ქმედებით;

4.2.8. კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

4.3. **მეიჯარე უფლებამოსილია:**

4.3.1. იჯარით გადაცემულ ტერიტრიაზე შევიდეს მხოლოდ მოიჯარესთან წინასწარი შეთანხმებისა და მისგან შესაბამისი ნებართვის მიღების საფუძველზე, მოიჯარის წარმომადგენელთა თანდასწრებით. გამონაკლის წარმოადგენს მხოლოდ ავარიული და ისეთი გაუთვალისწინებელი შემთხვევები, რა დროსაც საფრთხე ექმნება იჯარის საგანს.

4.3.2. მოსთხოვოს მოიჯარეს ხელშეკრულების პირობების შესრულება;

4.3.3. გამოიყენოს ხელშეკრულებით და კონონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებები.

4.4. **მეიჯარე ვალდებულია:**

4.4.1. მოიჯარეს გადასცეს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგანი (უძრავი ქონება);

4.4.2. მოიჯარეს კეთილსინდისიერად და სრულად გააცნოს იჯარის საგნის მდგომარეობა;

4.4.3. დაუყოვნებლივ და წინასწარ შეატყობინოს მოიჯარეს იჯარის საგნის გასხვისების ან/და რაიმე ფორმით უფლებრივად დატვირთვის შესახებ;

4.4.4. ხელი არ შეუშალოს მოიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობაში და განახორციელოს ყველა აუცილებელი ქმედება, რათა მოიჯარემ შეძლოს იჯარის საგნის გამოყენება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნების შესაბამისად;

4.4.5. კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

5. ხელშკრულებაში ცვლილების შეტანა

5.1. თუ რაიმე გაუთვალისწინებელი შემთხვევის გამო წარმოიშობა ხელშეკრულების პირობების შეცვლის აუცილებლობა, ინიციატორი ვალდებულია მეორე მხარეს შეატყობინოს წერილობით აღნიშნულის შესახებ.

5.2. ხელშკრულების პირობების ნებისმიერი ცვლილება უნდა გაფორმდეს ხელშეკრულების დანართის სახით, რომელიც შემდგომში წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

6. ხელშეკრულების შეწყვეტა

6.1. თუ ხელშეკრულების ერთ ერთი მხარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და აღნიშნული დარღვევა არ იქნება გამოსწორებული მეორე მხარის შესაბამისი წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან ერთი თვის ვადაში, მხარეს შეუძლია მიიღოს გადაწყვეტილება ხელშკრულების სრულად ან ცალკეული პირობების ცალმხრივად, შეწყვეტის შესახებ.

6.2. მხარე, რომელიც მიიღებს ასეთ გადაწყვეტილებას, ვალდებულია წერილობით შეატყობინოს მეორე მხარეს აღნიშნულის შესახებ.

6.3. ხელშეკრულების ცალკეული პირობების შეწყვეტა არ ათავისუფლებს მხარეებს დანარჩენი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

5. მოქმედი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

5.2. ნებისმიერი დავა, რომელიც ეხება ან გამომდინარეობს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გადაწყდება მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე, ხოლო შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში საქართველოს სასამართლოს მიერ, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

6. დაუძლეველი ძალა

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებათა შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალით.

6.2. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის, დაუძლეველი ძალა წარმოადგენს მოვლენას, რომელიც მხარეების გონივრული კონტროლის მიღმაა, და რომელიც შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, რაც მოიცავს ომს, სამოქალაქო არეულობას, მიწისძვრას, ხანძარს, აფეთქებას, შტორმს, წყალდიდობას, უკიდურესად გაუარესებულ ამინდს, გაფიცვას, კონფისკაციას ან/და სახელმწიფო ორგანოების სხვა ქმედებას.

6.3. დაუძლეველი ძალით დაზარალებულმა მხარემ ამგვარი მოვლენის შესახებ დაუყოვნებლივ, მაგრამ ნებისმიერ შემთხვევაში ამგვარი მოვლენის დადგომიდან არაუგვიანეს 14 (თოთხმეტი) დღისა, უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს და წარმოუდგინოს მას სათანადო მტკიცებულება ამგვარი მოვლენის ხასიათის და გამომწვევი მიზეზების შესახებ და აგრეთვე დაუყოვნებლივ უნდა შეატყობინოს ვითარების გამოსწორების შესახებ.

6.4. თუ დაუძეველი ძალით გამოწვეული ვითარება 30 (ოცდაათი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს გასტანს, მხარეებმა უნდა მიიღონ გადაწყვეტილება წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის ან ვითარების გამოსწორების დალოდების შესახებ.

7. სხვა და დასკვნითი დებულებები

7.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად.

7.2. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის, პუნქტის ან/და ქვეპუნქტის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან/და მისი სხვა მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის

ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით (მათ შორის, ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი;

7.3. ხელშეკრულება მისი ვალდებულებებითა და უფლებებით ვრცელდება და სავალდებულოა მხარეთა უფლებამონაცვლეების, თუ სამართალმემკვიდრეებისათვის.

7.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 2 ეგზემპლარად და გადაეცემა მხარეებს;

8. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

მოიჯარე- შპს „აჩინებული“	მეიჯარე - ზურაბ გრიშიკაშვილი
მის: თელავი, ს. კურდღელაური	მის: ქ. თელავი, მშვიდობის ქ. #74
ს/კ: 431180330	პირადი # 20001040362
	მომსახურე ბანკი: ს.ს „საქართველოს ბანკი“ ა/ა GE45BG0000000937825100
ოთარი ორკოდაშვილი ----------	ზურაბ გრიშიკაშვილი ----------