

ქ. თბილისი

3 იანვარი 2013 წელი

ნაწილი I. მხარეებისა და გარიგების საგნის შესახებ  
მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

- 1) წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები არიან:
  - ა) მეიჯარე – სსიპ “თბილისის ვასო აბაშიძის სახელობის მუსიკალური კომედიისა და დრამის სახელმწიფო თეატრი”
  - ბ) მოიჯარე – სსიპ “თბილისის ზ. ფალიაშვილის სახელობის ოპერისა და ბალეტის სახელმწიფო აკადემიური თეატრი”
- 2) წინამდებარე აქტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
  - ა) იჯარის საგანი – მეიჯარის საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართი რომელიც იჯარით უნდა გადაეცეს მოიჯარეს.
  - ბ) საიჯარო ქირა – ფულადი თანხა, რომელსაც მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ.
  - გ) მხარე – მეიჯარე ან მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად
  - დ) მხარეები – მეიჯარე და მოიჯარე ერთდროულად
- 3) წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 2. წინამდებარე ხელშეკრულების სამართლებრივი  
საფუძვლების შესახებ

- 1) ამ ხელშეკრულების სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი და „სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ამავე კანონის პირველი მუხლის მე-3<sup>1</sup> პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას.

მუხლი 3. ხელშეკრულების საგნის შესახებ

- 1) ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს ვადიან სარგებლობაში მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ არასაცხოვრებელ ფართს 680 კვ.მ ოდენობით რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი დ. აღმაშენებლის №182 ცрv 70220000

- 2) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული ქონება წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2006 წლის 1 აგვისტოს გაცემული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ. განაცხადის რეგისტრაციის №45990/2006, თარიღი 01.08.2006 წელს. (დანართი: საკადასტრო რეგისტრაციის № 24/28)

მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია:

სარეგისტრაციო ზონა: – (თბილისი) კოდი 1

სექტორი – დიდუბე. კოდი – 13

კვარტალი – 7

ნაკვეთი № – 24/28

მისამართი: დ. აღმაშენებლის გამზირი №182

ფუნქცია – არასასოფლო-სამეურნეო

მხარეები ადასტურებენ, რომ მეიჯარემ მოიჯარეს იჯარის საგანი გადასცა მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელიც თან ერთვის ამ ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს

#### **მუხლი 4. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნის შესახებ**

1. მეიჯარე მოიჯარეს იჯარის საგანს დროებით სარგებლობაში გადასცემს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნების განსახორციელებლად.
- 2) ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი მიზანი არ შეიძლება შეიცვალოს ამ ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.
- 3) ამ ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მხარეებს უფლება არ აქვთ შეცვალონ იჯარის საგნის დაგეგმარება და/ან ფუნქციური დანიშნულება.

#### **ნაწილი II. იჯარის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ**

#### **მუხლი 5. უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ**

- 1) იჯარის საგანი წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია შემდეგი დოკუმენტებით:
  - ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, განაცხადის რეგისტრაციის № 45990/2006 განაცხადის რეგისტრაციის თარიღი 01.08.2006 წელს
  - ბ) იჯარის საგანი მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისათვის არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის იჯარის აღნაგობის სერვიტუტის, უზურფრუქტის) უფლებით

#### **მუხლი 6. ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ**

- 1) მხარეებმა დაადასტურეს, რომ გადაცემის მომენტისათვის იჯარის საგანი იმყოფება ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში, მეიჯარემ მოიჯარეს სრულყოფილად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა
- 2) მეიჯარემ დაადასტურა, რომ იჯარის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მოიჯარეს და რისი არსებობაც შეამცირებდა იჯარის საგნის ლირებულებას, ან ხელს შეუშლიდა იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.
- 3) მიოჯარემ დაადასტურა, რომ მისთვის ცნობილია და მისაღებია იჯარის საგნის მდგომარეობა და იგი მიიღო იმ მდგომარეობაში, რა მგდომარეობაშიც იგი არსებობს ამ ხელშეკრულების ხელმოწერისას.
- 4) მოიჯარემ დაადასტურა, რომ იჯარი საგანი მის მიერ გამოყენებული იქნება მხოლოდ იმ მიზნით, რა მიზნითაც იქნა იგი გადაეცა მას იჯარით.

#### **მუხლი 7. იჯარის საგნის უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შესახებ**

- 1) თუ იჯარის საგანს აღმოაჩნდება ნაკლი, ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხისაგან საჭირო გახდება აუცილებელი ზომების მიღება, მოიჯარე ვალებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს მეიჯარეს. იგივე წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ მესამე პირი განაცხადებს თავის უფლებას ნივთზე.
- 2) თუ იჯარის საგანს აღმოაჩნდება უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლი, იმ გარემოებათა გამო, რაზედაც პასუხისმგებელია მეიჯარე, ან თუ იგი დააყოვნებს ნაკლის გამოსწორებას, მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვის ნაკლის გამოსწორება, ან თუ ეს მოითხოვს შეუსაბამოდ დიდ ხარჯებს – ხელშეკრულების მოშლა.
- 3) თუ მეიჯარე დააყოვნებს ნაკლის გამოსწორებას, მოიჯარე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით აღმოფხვრას ნაკლი და მოსთხოვოს მეიჯარეს ნაკლის აღმოფხვრის მიზნით გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

### **ნაწილი III. საიჯარო ქირის და მისი გადახდის წესის შესახებ**

#### **მუხლი 8. საიჯარო ქირის ოდენობის შესახებ**

- 1) იჯარის საგნით სარგებლობისთვის მოიჯარე მეიჯარეს უხდის საიჯარო ქირას, რომლის ოდენობა შეადგენს ყოველგიურად 3540 (სამიათას ხუთას ორმოცი) ლარს. დღგს ჩათვლით
- 2) მოიჯარე ხდება მეიჯარის კომუნალური გადასახადების ქვეაბონენტი, და იხდის მის მიერ იჯარით აღებულ ფართზე მოხმარებული ელექტრო ენერგიის და სასმელი წყლის დირებულებას წარმოდგენილი ანგარიშ-ფაქტურის საფუძველზე

#### **მუხლი 9. საიჯარო ქირის გადახდის ვადისა და წესის შესახებ**

- 1) მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქირა გადაიხადოს წლის განმავლობაში ყოველთვიურად თვის 30 რიცხვამდე.
- 2) თუ ნაკლის გამო მოიჯარე დაპარგავს იჯარის საგნით სარგებლობის შესაძლებლობას, იგი გათავისუფლდება ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან იმ პერიოდის განმავლობაში, როდესაც მას არ აქვს იჯარის საგნით სარგებლობის შესაძლებლობა.
- 3) იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობაში დაბრკოლება შეექმნა თავისსავე ბრალით, იგი არ თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან.

### **ნაწილი IV. მხარეთა ვალდებულებების შესახებ**

#### **მუხლი 10. მოიჯარის საერთო ვალდებულებების შესახებ**

##### **1) მოიჯარე ვალდებულია:**

- ა) ისარგებლოს იჯარის საგნით მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებში განსაზღვრული პირობების შესაბამისად.
- ბ) გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი ჯეროვანი მოვლა-პატრონობა.
- გ) დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობასა და მის ჯეროვან მოვლასთან.
- დ) დაიცვას სანიტარულ-პიგიენური და სახანძრო უსაფრთხიერის ნორმები.
- ე) გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობით, წესით და ვადებში.
- ვ) მოითხოვოს იჯარის საგნის გამოთხოვა ნებისმიერი უკანონო მფლობელობიდან.
- ზ) მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა, თუ იჯარის საგანი გამოუსადეგარი გახდა იმ გარემოებების გამო, რომელთა დადგომაში მას მონაწილეობა არ მიუღია.
- ზუ) დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს მეიჯარეს იჯარის საგნის უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შესახებ ან იმ საფრთხის შესახებ, რაც დაემუქრა (ან შეიძლება დაემუქროს) იჯარის საგანს

#### **მუხლი 11. მეიჯარის უფლება**

##### **1. მეიჯარე უფლებამოსილია:**

- ა) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგრადიობა;
- ბ) შეასრულოს ის სამუშაოები იჯარის საგნის მიმართ, რაც აუცილებელი იქნება და რაც მეიჯარეს ვალდებულებას წარმოადგენს.

- გ) გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია.
- დ) მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა თუ მოიჯარე არ იხდის საიჯარო ქირას.
2. მიერ ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული უფლებები ისე უნდა განხორციელდეს, რომ გამორიცხოს მოიჯარისათვის იჯარის საგნით სარგებლობისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე მოიჯარის კომერციული საიდუმლოების დარღვევა.

**ნაწილი V. საიჯარო ურთიერთობების ვადის შესახებ**  
**მუხლი 12. წინამდებარე აქტის მოქმედების ვადის შესახებ**

1. წინამდებარე აქტი მოქმედებს 2013 წლის 3 იანვრიდან 2013 წლის 31 მაისამდე.
2. წინამდებარე აქტის მოქმედება წყდება:

  - ა) წინამდებარე აქტის მოქმედების ვადის ამოწურვით;
  - ბ) იჯარის საგნის დაღუპვის (განადგურების) შემთხვევაში;
  - გ) წინამდებარე აქტით ან კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში.

**მუხლი 13. წინამდებარე აქტის მოქმედების ვადის გაგრძელების შესახებ**

1. თუ წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ საიჯარო ურთიერთობა ფაქტიურად გრძელდება და არც ერთმა მხარემ არ მოითხოვა მისი შეწყვეტა, ხელშეკრულების მოქმედება ითვლება გაგრძელებულად იმავე ვადითა და პირობებით.

**ნაწილი VI. დავების გადაწყვეტის წესი**  
**მუხლი 19. დავის გადაწყვეტის შესახებ**

1. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე აქტის საფუძველზე წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმებით. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავა გადაწყდება სასამართლოს მიერ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

**ნაწილი VII. დასკვნითი დებულებების შესახებ**  
**მუხლი 20. პასუხისმგებლობის გამომრიცხავი გარემოებების შესახებ**

1. წინამდებარე აქტით დადგენილი პასუხისმგებლობა გამოირიცხება, თუ ვალდებულებათა შეუსრულებლობა გამოწვეულია მხარეთა ნებისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო (ფორს-მაჟორული გარემოებები).

**მუხლი 21. მხარეთა ურთიერთობების მომწესრიგებელი აქტების შესახებ**

1. წინამდებარე აქტი ცვლის მხარეთა შორის არსებულ ყველა იმ ზეპირ და წერილობით შეთანხმებას, ხელშეკრულებას და სხვა სახის აქტს, რომელიც არსებობდა წინამდებარე აქტის მიღებამდე.
2. თუ წინამდებარე აქტით არ არის მოწესრიგებული მხარეთა ურთიერთობის ყველა ასპექტი, გამოიყენება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ნორმები.
3. დაუშვებელია ამ ხელშეკრულების რაიმე დებულების შესწორება, შეცვლა, უარყოფა ან გაუქმება მხარეთა ორმხრივი წერილობითი თანხმობის გარეშე დამატებითი შეთანხმების დადება ნებისმიერ დროს შესაძლებელია.
4. ამ ხელშეკრულების ნორმებს გააჩნიათ უპირატესი იურიდიული ძალა დამატებითი ხელშეკრულების პუნქტებისა და ნორმების მიმართ.

5. ამ ხელშეკრულების ყველა დანართი და ცვლილება წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.
- 6 თუ ეს ხელშეკრულება არ განსაზღვრავს მხარეებს შორის კონკრეტულ შემთხვევაში წარმოშობილ ვალდებულებებსა და უფლებებს, გამოიყენება კანონის ნორმა, რომელიც ყველაზე უფრო მეტად შეესაბამება რეალურად არსებულ ურთიერთობას.
- 7 თუ ამ ხელშეკრულების რომელიმე მუხლი (ან მისი ნაწილი) როდესმე ჩაითვლება ბათილად, ეს არ მოახდენს ზეგავლენას როგორც მთლიანი ხელშეკრულების, ასევე მისი ნებისმიერ სხვა მუხლების (ნორმების) იურიდიულ ძალასა თუ ნამდვილობაზე.

## მუხლი 22. ფორს-მაჟორი

- 1 მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.
- 2 „დაუძლეველი ძალის“, ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარი მოქმედებები, სამთავრობო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს.
- 3 მხარემ, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ ყველა შემთხვევაში არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან და დასრულებიდან, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს.
- 4 შეუტყობინებლობა და/ან დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში იგი კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველს.
- 5 შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებულ უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტები ცნობილია საჯაროდ.
- 6 თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გაგრძელდა სამ თვეზე მეტ სანს მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევან კომპრომისულ შეთანხმაბას, დავას განიხილავს კერძო არბიტრაჟი მხარეთა შეთანხმაბისამებრ.

## მუხლი 23. წინამდებარე აქტის ენის, ეგზემპლარებისა და დანართების შესახებ

1. წინამდებარე აქტი შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის ქვენე ორ ეგზემპლარად რომელთაგან თითოეული გადაეცემათ მხარეებს.

მუხლი 24. მხრეთა ხელმოწერები:

სსიპ “თბილისის გასო აბაშიძის სახელობის მუსიკალური კომედიისა და დრამის სახელმწიფო თეატრი”

საიდენტიფიკაციო კოდი: 201948928

მისამართი: დავით აღმაშენებლის გამზ. №182

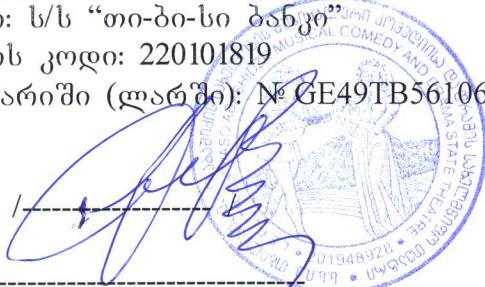
ტელეფონი: (832) 35-75-05; 35-75-07; 35-75-01

ბანკი: ს/ს “თი-ბი-სი ბანკი”

ბანკის კოდი: 220101819

ა/ანგარიში (ლარში): № GE49TB5610636080100006

1. მეიჯარე: /



სსიპ “თბილისის ზ. ფალიაშვილისი სახელობის ოპერისა და ბალეტის სახელმწიფო აკადემიური თეატრი”

საიდენტიფიკაციო კოდი: 203853954

მისამართი: რუსთაველის №24

ტელეფონი: ბანკი: ს/ს “კორ სტანდარტ ბანკი”

ბანკის კოდი: 220101945

ა/ანგარიში (ლარში): № GE38KS0000000004176662

2. მოიჯარე: /

