

იჯარის ხელშეკრულება #31

ს.წეროვანი

01 აპრილი 2014 წ.

ჩვენ მხარეები, ერთის მხრივ სსიპ მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ წეროვნის №3 საჯარო სკოლა, იურიდიული მისამართი: მცხეთა, წეროვნის ახალი დასახლება (შემდგომში „მოიჯარე“) მისი დირექტორის რამინ ჩიტიშვილის სახით და მეორეს მხრივ „ახალგორის მუნიციპალიტეტის კომპლექსური სასპორტო სკოლა“ იურიდიული მისამართი: მცხეთა, წეროვნის ახალი დასახლება (შემდგომში „მოიჯარე“) მისი დირექტორის ელგუჯა ოდიშვილის სახით, ვმოქმედებთ, საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე და ვდებთ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1. ზოგადი დებულებები

1. წინამდებარე „იჯარის ხელშეკრულებაში“ მოცემული გამოთქმები, თუ კონტექსტი არ მოითხოვს სხვაგვარად განმარტებას, ნიშნავს შემდეგს:

- 1.1. „იჯარა“ – წინამდებარე „იჯარის ხელშეკრულებას“, რომლითაც „მოიჯარე“-ს გადაეცემა ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონება.
- 1.2. „უძრავი ქონება“ – „მოიჯარის“ საკუთრებაში არსებული ქონების იმ ნაწილს, რომელიც ამ ხელშეკრულებით, გადაეცემა მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში, კერძოდ: მცხეთა, წეროვნის ახალ დასახლებაში მდებარე სსიპ. წეროვნის №3 საჯარო სკოლის (საკადასტრო კოდი: №72.08.29.390) შენობის I სართულზე არსებული 617 კვ.მ ფართი, კვირაში სამი დღე ორშაბათი 15:00 საათიდან 17:00 საათამდე, ხუთშაბათი 15:00 საათიდან 17:00 საათამდე და პარასკევი 15:00 საათიდან 16:00 საათამდე (კვირაში სულ 5 საათი).
- 1.3. „ვადა“ – წინამდებარე „იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადა, რომელიც შეიძლება გაგრძელდეს ან შემცირდეს, როგორც მხარეთა შეთანხმებით, ისევე კანონმდებლობის საფუძველზე.
- 1.4. „ხელშეკრულების ღირებულება“ – თანხა, რომელიც მოიჯარემ უნდა გადაიხადოს მოიჯარის სასარგებლოდ, უძრავი ქონებით სარგებლობისათვის.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საბანო

1. ხელშეკრულების საბანს წარმოადგენს „მოიჯარის“ მიერ „მოიჯარისთვის“, მცხეთა, სოფელ წეროვნის ახალ დასახლებაში მდებარე სსიპ.წეროვნის №3 საჯარო სკოლის (საკადასტრო კოდი: №72.08.29.390) შენობის I სართულზე არსებული 617 კვ.მ ფართის დროებით სარგებლობაში გადაცემა, სპორტული წრის ფუნქციონირების მიზნით.
2. „მოიჯარე“ აღნიშნული უძრავი ქონებით სარგებლობისთვის „მოიჯარის“ სასარგებლოდ იხდის წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ თანხას.

მუხლი 3. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

1. „მოიჯარე“ ვალდებულია:
 - 1.1. „მოიჯარეს“ დროებით სარგებლობაში გადასცეს, უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების მე-2 მუხლით გათვალისწინებული ქონება.
 - 1.2. არ ჩაერიოს „მოიჯარის“ საქმიანობის პროცესში.
2. „მოიჯარე“ ვალდებულია:
 - 2.1. დროულად გადაიხადოს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო თანხა;

- 2.2 არ დაუშვას უძრავი ქონების გამოყენება წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული საქმიანობის გარდა სხვა საქმიანობის განხორციელება.
- 2.3. დროულად გადაიხადოს საკომუნიკაციო, ელექტროენერგიისა და სხვა სახის კომუნალური გადასახადები, რომელიც არ შედის წინამდებარე ხელშეკრულების ღირებულებაში და შეადგენს ყოველ წლიურად 1501.00 ლარს.
- 2.3. „მოიჯარე“ ვალდებულია ბუნებრივი ცვეთის გარდა არ გააუარესოს იჯარით მიღებული უძრავი ქონება და დაზიანების შემთხვევაში უზრუნველყოს მისი დროული შეკეთება ან „მეიჯარისთვის“ მიყენებული ზიანის ანაზრაურება.
- 2.4. „მოიჯარე“ ვალდებულია იჯარით აღებულ უძრავ ქონებაზე, კოსმეტიკური სარემონტო სამუშაოების გარდა, არ განახორციელოს შიდა სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოები „მეიჯარის“ წინასწარი წერილობით თანხმობის გარეშე.
- 2.5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულების შემდეგ, „მოიჯარე“ ვალდებულია გადასცეს „მეიჯარეს“ ქონება პირვანდელ მდგომარეობაში, ასევე გადაიხადოს და დაფაროს ყველა სახის გადასახადი და დაფალიანება რაც წარმოიშვა მისი იჯარით სარგებლობის განმავლობაში (მათ შორის საკომუნიკაციო გადასახადები).
- 2.6. სარგებლობის უფლებით მიღებული უძრავი ნივთის სარგებლობის უფლება დაარე-გისტრიროს საჯარო რეესტრში.

მუხლი 4. ხელშეკრულების ღირებულება და გადახდის პირობები

1. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების ღირებულება ყოველწლიურად შეადგენს 1501.00 (ერთიათასხუთასსერთი ლარს)
2. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების ღირებულება ყოველთვიურად შეადგენს 125.08 (ასოცდახუთი ლარი და 08 თეთრი) ლარს, (ერთი საათის ღირებულება 6.25 ლარი) დ.ღ.გ.-ს გარეშე.
3. იჯარის ხელშეკრულების ღირებულება არ მოიცავს დ.ღ.გ.-ს გადასახადს. იმ შემთხვევაში თუკი „მეიჯარე“ დარეგისტრირდება, როგორც დ.ღ.გ.-ს გადამხდელი, წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ თანხას დაემატება დ.ღ.გ.-ს შესაბამისი განაკვეთი.
4. „მოიჯარე“ ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე წინასწარ იხდის საიჯარო თანხის სამი თვის ოდენობას 375.00 ლარს.
5. თანხის გადახდა იწარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, ყოველი საანგარიშსწორებო თვის 30 რიცხვამდე, შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:
„სს. ლიბერთი ბანკის ახალგორის ფილიალი“
ანგ.№ GE93LB0121116825619000
ბ/კ 220101483
ს/კ 236098138
6. თუკი „მოიჯარის“ მხრიდან არ მოხდება თანხის გადახდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, იგი ვალდებულია ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაიხადოს გადასახდელი თანხის 0.1% „მეიჯარის“ სასარგებლოდ.

მუხლი 5. გადაცემის უფლება და ძვე-იჯარა

არც „მოიჯარემ“ და არც „მეიჯარემ“ არ უნდა გადასცენ წინამდებარე „იჯარა“ ან მასში გათვალისწინებული უფლება ან მოვალეობა მესამე პირებს, მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

მუხლი 6. დაზღვევა

1. „იჯარის ვადის“ განმავლობაში, „მოიჯარემ“ უნდა უზრუნველყოს საიჯარო ფართის დაზღვევა ხანძრისგან და იმ სხვა მსგავსი რისკისგან, რომელიც შესაძლოა საფრთხეს უქმნიდეს საიჯარო ფართს.
2. ნებისმიერი სახის დაზიანება და ნაკლი, რაც აღმოაჩნდება საიჯარო ფართს და რაც გამოწვეული იქნება „მოიჯარის“ ბრალეულობით, მისი აღმოფხვრა უნდა მოხდეს „მოიჯარის“ მიერ.

მუხლი 7. გაუმჯობესებები

„მოიჯარეს“ ექნება უფლება შეასრულოს გაუმჯობესებები, დამატებები და ცვლილებები მხოლოდ „მოიჯარის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობით. საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდეგ, ის გაუმჯობესებანი, რომელთა მოცილებაც შეუძლებელია საიჯარო ფართის დაზიანების გარეშე, რჩება „მოიჯარის“ საკუთრებაში, ხოლო ყველა სხვა გაუმჯობესებანი წარმოადგენს „მოიჯარის“ საკუთრებას.

მუხლი 8. ხელშეკრულების ვადა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის 2014 წლის 01 აპრილიდან და მოქმედებს 2017 წლის 31 მარტის ჩათვლით.
2. ხელშეკრულების მოქმედებიდან ყოველი ერთი კალენდარული წლის გასვლის შემდეგ, მხარეები უფლებამოსილნი არიან მოითხოვონ საიჯარო ქირის გადახედვა და შეცვალონ საიჯარო ქირა უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით.
3. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში საიჯარო ქონების დაზიანების ან განადგურების შემთხვევაში, რაც გამოწვეული იქნება „მოიჯარის“ ბრალეულობით, „მოიჯარეს“ უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულების მოქმედება.
4. „მოიჯარეს“ უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება „მოიჯარის“ მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ვადის 1 თვით გადაცილების შემთხვევაში, რის თაობაზე იგი ხელშეკრულების შეწყვეტამდე წერილობით შეტყობინებას უგზავნის „მოიჯარეს“.
5. თუ რომელიმე მხარე ვერ შეასრულებს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ვერ გამოასწორებს ასეთ მდგომარეობას, მის გამოსწორებაზე მიღებული შეტყობინებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში, არადამრღვევ მხარეს შეეძლება შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება დამრღვევი მხარისთვის შემდგომი წერილობითი შეტყობინებით.
6. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს ვადაზე ადრე ან/და არ მოხდეს მასზე ვადის გაგრძელება თუ იგი გამოწვეული იქნება სახელწიფო პოლიტიკით, კანონმდებლობის ცვლილებით ან იმგვარი ნორმატიული აქტის გამოცემით, რაც ხელს შეუშლის წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების მოქმედებას.
7. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წერილობითი მოთხოვნიდან არაუმეტეს 2 კვირის ვადაში გაუქმებულ უნდა იქნას წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება.

მუხლი 9. სამართალმემკვიდრეობა

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება საეალდებულოა თითოეული მხარის სამართალმემკვიდრეებისთვის და მემკვიდრეებისთვის.

მუხლი 10. შორს-მაშორი

1. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებაში გამოყენებული მნიშვნელობით, ტერმინი „შორს-მაშორი“ მდგომარეობა“ გულისხმობს შემდეგი გარემოებების არსებობას: ხანძარი, აფეთქება, სტიქიური უბედურება, სამხედრო მოქმედებები, რომლებიც გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი ომის შედეგია, აგრეთვე აჯანყებები, არეულობები, გაფიცვები,

- სამოქალაქო ომები, მღელვარებები და დანაშაულებრივი აქტები. ნებისმიერი სხვა მდგომარეობა, რომელიც არ ექვემდებარება კონტროლს და არ არის დამოკიდებული წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების მხარეებზე.
2. თუ ზემოთ მითითებული ფორს-მაჟორული მდგომარეობა გაგრძელდება ოთხ კვირაზე მეტ ხანს, მაშინ ხელშეკრულების მონაწილე თითოეულ მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულების მოქმედება.

მუხლი 11. დაშვების გადაწყვეტა

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი დავა უნდა მოგვარდეს მხარეებს შორის მოლაპარაკების გზით. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას მოლაპარაკების გზით მაშინ დავა გადაეცემა საქართველოს შესაბამისი იურისდიქციის სასამართლოს.

მუხლი 12. სხვა პირობები

- წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების არცერთი ცვლილება ან შესწორება არ იქნება ძალაში, კანონიერი და სავალდებულო, თუ ის არ იქნება წერილობითი და ხელმოწერილი ორივე მხარის სათანადო უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირების მიერ.
- წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება შესრულებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად და თითოეული ინახება მხარეებთან.

მუხლი 13. მხარეთა რეპრეზენტები და ხელმოწერები

„მომხმარებელი“

სსიპ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის

სოფელ წეროვნის №3 საჯარო სკოლა

ს/კ. 236098138

მის: მცხეთა, წეროვნის ახალი დასახლება

ბანკი: ლიბერთი ბანკის ახალგორის ფილიალი

ა/ა GE93LB0121116825619000

საბანკო კოდი 220101483

ტელ: 577 54 48 19

დირექტორის ხელმოწერა

ბ.ა.



„მოიჯარე“

ახალგორის მუნიციპალიტეტის

კომპლექსური სასპორტო სკოლა

ს/კ. 436031170

მის: მცხეთა, წეროვნის ახალი დასახლება

ბანკი: სს. ლიბერთი ბანკი

ა/ა GE43LB0120112701865000

საბანკო კოდი LBRTGE22

ტელ: 599 53 38 23

ხელმოწერა

