იჯარის ხელშეკრულება N

ქ. ხაშური ----- ------------------------ 2019 წელი

ერთი მხრივ, სსიპ ხაშურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ოსიაურის საჯარო სკოლა (შემდგომში - მეიჯარე), წარმოდგენილი დირექტორის ---------------------------------------- სახით (პირადი--------------------------------), და მეორე მხრივ ------------------------------------------------------------------------------ (ერთობლივად მხარეები), საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის გათვალისწინებით, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგი პირობებით:

1. ხელშეკრულების საგანი
   1. მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე დროებით სარგებლობაში იღებს მეიჯარის სარგებლობაში არსებულ სოფელ ოსიაურიში (ზაზა მახარაშვილის ქN1) მდებარე შენობა-ნაგებობის, კერძოდ: პირველ სართულებზე არსებული (ს/კ 243874857) 17.13კვ. მ. არასაცხოვრებელ ფართს ინვენტარით (შემდგომში - საიჯარო ქონება) - ნებადართული საქმიანობების (ცეკვის წრის)ფუნქციონირების მიზნით, რის თაობაზეც ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი;
2. საიჯარო ქირა და გადახდის პირობები
   1. საიჯარო ქონებით სარგებლობის წლიური ღირებულება შეადგენს ------------------------------------ ლარს;
   2. საიჯარო ქონებით სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში ,,საიჯარო ქირა“) საიჯარო ქონებით სარგებლობის წლიური ღირებულების 12 თვეზე გადანაწილებით, პირველი საიჯარო თვიდან მე-11 თვის ჩათვლით თვეში შეადგენს ------------------------------------------ ლარს, ბოლო მეთორმეტე საიჯარო თვეში -------------------------------------------ლარს;
   3. საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება, წინასწარი გადახდებით, ყოველთვიურად, არაუგვიანეს კალენდარული თვის პირველი სამუშაო დღისა, უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, ქვემოთ მითითებულ საბანკო რეკვიზიტებზე:

მიმღები - სსიპ ხაშურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ოსიაურის საჯარო სკოლა, მიმღების ბანკი -სს ,,ლიბერთი ბანკი“-ხაშურის ფილიალი, ბანკის კოდი LBRTGE22, ა/ა -----------------------------.

საიჯარო ქონების მოიჯარისთვის სარგებლობაში გადაცემის შემდგომ, პირველი თვის საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 2 კვირის ვადაში;

* 1. მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, შესაძლებელია საიჯარო ქონებით სარგებლობის წლიური ღირებულება გადანაწილდეს 36 თვეზე ნაკლებ პერიოდზე;
  2. საიჯარო ქირა არ მოიცავს დღგ-ს გადასახადს. იმ შემთხევაში თუ მეიჯარე დარეგისტრირდება, როგორც დღგ-ს გადამხდელი, ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.1 პუნქტებით განსაზღვრულ თანხას დაემატება დღგ-ს შესაბამისი განაკვეთი და აღნიშნული ცვლილება შესაბამისად აისახება ხელშეკრულების 2.2 პუნქტზე;
  3. საიჯარო ქირის გადახდასთან დაკავშირებით, მეიჯარის მხრიდან, კონტროლს ახორციელებს სკოლის ბუღალტერი, რომელიც ყოველთვიურად სამსახურებრივ ბარათს წარუდგენს სკოლის დირექტორს იჯარასთან დაკავშირებული გადასახადების თაობაზე;
  4. თუ მოიჯარის მხრიდან არ მოხდება საიჯარო ქირის გადახდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, იგი ვალდებულია ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხადოს მეიჯარეს გადასახდელი თანხის 0.1%;
  5. მოიჯარის უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია/ბე ინახება მეიჯარის ანგარიშზე, რომლითაც უზრუნველყოფილი იქნება პირგასამტეხლო და საიჯარო ქირა. მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალების გამოყენების შესახებ მოიჯარეს ეცნობება წერილობით;
  6. თუ მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი პირობები შესრულდება ჯეროვნად, მოიჯარეს, უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბეს გადახდილი თანხა ეთვლება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის ოდენობაში საბოლოო ანგარიშსწორებისას (შესაბამისი ოდენობით).

1. მხარეთა ვალდებულებები
   1. მოიჯარე ვალდებულია:
      1. გამოიყენოს საიჯარო ქონება მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად;
      2. გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით;
      3. მოუაროს საიჯარო ქონებას, მკაცრად დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები, სანიტარული მოთხოვნები, შენობაში არსებული მოწყობილობების და ინვენტარის, აგრეთვე არსებული საიჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლოატაციის წესები;
      4. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა საიჯარო ქონების დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ მეიჯარეს და მისი მითითების შესაბამისად, გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას დაზიანება თავისი ხარჯებით;
      5. ითმინოს ყველა სახის ზემოქმედება, რომელიც ნებადართულია მეიჯარის მიერ და აუცილებელია საიჯარო ქონების შესანახად ან/და მისი მდგომარეობის გასაუმჯობესებლად, არ ეწინააღმდეგება მოიჯარის ინტერესებს და არსებითად არ აფერხებს მის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას;
      6. დაუბრკოლებლად შეუშვას მეიჯარე, მისი წარმომადგენელი და მაკონტროლებელი ორგანო საიჯარო ქონების ტერიტორიაზე .
      7. დროულად გადაიხადოს დაკავებული ფართის კომუნალური გადასახადები არსებული ტარიფებისა და წესის მიხედვით;
      8. გადაიხადოს საიჯარო ქონების შენახვისა და მოვლა-პატრონობის ხარჯები;
      9. მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რაც გამოიწვევს საიჯარო ქონების მნიშვნელოვან ცვლილებას, მათ შორის კაპიტალური რემონტი, მნიშვნელოვანი რეკონსტრუქცია, ფასადის იერსახის შეცვლა და სხვა;
      10. აუნაზღაუროს მეიჯარეს ყოველგვარი ზიანი, რომელიც მიადგება საიჯარო ქონებას მოიჯარის არამართლზომიერი ქმედების შედეგად;
      11. ხელშეკრულების შეწყვეტისას უკან დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება მისი გადაცემის მომენტში არსებულ მდგომარეობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;
      12. მეიჯარის თანხმობის გარეშე არ გასცეს საიჯარო ქონება მესამე პირებზე ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით;
   2. მეიჯარე ვალდებულია:
      1. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულების მონიტორინგისათვის, უზრუნველყოს საიჯარო ქონების შემოწმება/ დათვალიერება, რაზეც უნდა შედგეს შემოწმების აქტი;
      2. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.1 პუნქტის 3.1.2 და 3.1.3 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, აცნობოს როგორც მაკონტროლებელ ასევე ყველა სხვა შესაბამის ორგანოს;
      3. უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით შეუფერხებელი სარგებლობა;
      4. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.
2. მხარეთა პასუხისმგებლობა
   1. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით. ხელშეკრულების პირობების დამრღვევმა მხარემ უნდა აუზღაურებს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი;
   2. მოიჯარე პასუხს აგებს საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადახდაზე;
   3. მხარეები ვალდებულებას იღებენ დაუყოვნებლივ მიაწოდონ ერთმანეთს ყოველგვარი მნიშვნელოვანი ინფორმაცია, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საიჯარო ურთიერთობებზე, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს საიჯარო ქონების განადგურება, დაზიანება, სანივთო ან/და სხვა უფლებებით დატვირთვა, გასხვისება ან/და სხვაგვარი შედეგი რაც შეუძლებელს გახდის ან/და გაართულებს საიჯარო ქონებით სარგებლობას;
   4. მეიჯარე უფლებამოსილია 5.2.6 პუნქტით გათვალისიწინებული საფუძვლით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარეს დააკისროს მიუღებელი შემოსავლის (ანუ იმ თანხის 25%-ი რასაც მეიჯარე მიიღებდა მოიჯარის ბრალეულობით ხელშეკრულება რომ არ შეწყვეტილიყო) 25% - ის გადახდა მეიჯარის სასარგებლოდ;
   5. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს შეეზღუდება საიჯარო ქონებით სარგებლობის უფლება მეიჯარის ბრალით, იგი უფლებამოსილია შეზღუდვის მთელ პერიოდზე არ გადაიხადოს შესაბამისი პერიოდის საიჯარო ქირა. აღნიშნულის თაობაზე მოიჯარე ვალდებულია გონივრულ ვადებში მიმართოს მეიჯარეს წერილობით და აცნობოს ხელისშემშლელი გარემოებების თაობაზე;
   6. საიჯარო ფართის გამოუყენებლობა არ ათავისუფლებს მოიჯარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოვალეობის შესრულებისაგან.
3. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა
   1. წინამდებარე ხელშეკრულება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობის ნაწილში მოქმედებს ხელშეკრულების დადებიდან ერთი წლის ვადით, ხოლო მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესრულების ნაწილში, ამ ვალდებულებების შესრულებამდე;
   2. მეიჯარეს შეუძლია ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:
      1. თუ მოიჯარე უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს;
      2. თუ მოიჯარე არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც იგი უკვე იყო გაფრთხილებული წერილობით;
      3. თუ მოიჯარე განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს საიჯარო ქონების მდგომარეობას, რითაც ზიანი ადგება მეიჯარეს;
      4. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 3 თვის საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში, რის თაობაზეც მოიჯარეს ეცნობება წერილობით;
      5. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილობით მოთხოვნიდან არაუმეტეს ორი კვირის ვადაში გაუქმებული იქნება წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება, რაც არ წარმოშობს ამ ხელშეკრულებისგან განსხვავებულ დამატებით მოვალეობებს მხარეების წინაშე;
      6. თუ მოიჯარეს 4.2 პუნქტის შესაბამისად ეცნობა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.1 პუნქტის 3.1.2 და 3.1.3 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული მოთხოვნებისა და პრინციპების დარღვევის შესახებ და მოიჯარემ არ გამოასწორა ვითარება დადგენილ ვადებში;
   3. ხელშეკრულება აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა შეთანხმების შედეგად ან კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში;
   4. ხელშკრულების შეწყვეტა მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე, უნდა გაფორმდეს წერილობითი ფორმით და დამოწმდეს ნოტარიულად, ან ხელმოწერების დადასტურება უნდა მოხდეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაციისას. აღნიშნულისგან თავის არიდება არ წარმოადგენს დამაბრკოლებელ გარემოებას იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტისთვის თუ კი მხარეს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად ეცნობება ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე და იგი კვლავ თავის არიდებს შესაბამის ორგანოში გამოცხადებას;
   5. ხელშეკრულების შეწყვეტისას, თუ აღნიშნული ხდება რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების უხეში ან არაერთგზის დარღვევის გამო, დამრღვევმა მხარემ სრულად უნდა აანაზღაუროს ხელშეკრულების შეწყვეტასთან დაკავშირებული ტექნიკური ხარჯები.
   6. ხელშეკრულების შეწყვეტიდან გონივრულ ვადაში, მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს ამ დღისთვის არსებული ყველა გადასახადი და საიჯარო ქირა, იგი ასევე ვალდებულია დაცალოს-გაათავისუფლოს საიჯარო ქონება, რის შემდეგაც უნდა გაფორმდეს საიჯარო ქონების მიღება-ჩაბარების აქტი;
   7. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ მოიჯარე გონივრულ ვადაში არ დაცლის საიჯარო ქონებას და არ ჩააბარებს მას მეიჯარეს, მოიჯარეს დაეკისრება ვალდებულება გადაიხადოს საიჯარო ქირა საიჯარო ქონების ფაქტობრივად ფლობის მთელ პერიოდზე, ამასთან, მეიჯარე უფლებამოსილია აღიდგინოს სარგებლობა საიჯარო ქონებაზე, ხოლო მოიჯარის გაფრთხილებიდან გონივრულ ვადაში დაცალოს საიჯარო ქონება მოიჯარის კუთვნილი ნივთებისაგან.
4. ფორსმაჟორი.
   1. მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, ომი და სხვა) ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება აღემატება მხარეთა შესაძლებლობებს. დაუძლეველი ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება ისეთ მოვლენებს, რომლთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს არ შეუძლიათ ზეგავლენის მოხდენა (ფორსმაჟორი);
   2. მხარე, რომელსაც მიზეზად დაუძლეველი ძალის მოვლენები მოჰყავს, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს წერილობით ასეთი მოვლენების დადგომის თაობაზე. ამასთან, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, უნდა წარმოადგინოს დაუძლეველი ძალის მოვლენების არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ის საყოველთაოდ აღიარებული არ არის. თუ ასეთი მოვლენები გაგრძელდა 30 (ოცდაათი) დღეზე მეტი ვადით მხარეები უფლებამოსილნი არიან მოშალონ ხელშეკრულება.
5. სხვა პირობები
   1. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, ყველა სახის გაუმჯობესება საიჯარო ქონებაზე, რომლის მოცილებაც შეუძლებელია დაზიანების გარეშე და წინასწარ იყო შეთანხმებული მეიჯარესთან რჩება მეიჯარეს, რისთვისაც იგი ვალდებულია გადაუხადოს მოიჯარეს ამ გაუმჯობესების სამართლიანი ღირებულება ცვეთის გათვალისწინებით;
   2. იმ გაუმჯობესებების დემონტაჟი, რომლებიც საჭირო იყო მხოლოდ მოიჯარისათვის მისი საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, უნდა განხორციელდეს მოიჯარის ხარჯით;
   3. თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პირობა გახდა ბათილი, ეს არ გამოიწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა პირობების ბათილობას. ბათილი პირობის ნაცვლად მოქმედებს წესი რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ პირობით დასახული მიზანი;
   4. ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე;
   5. მხარეები ვადასტურებთ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია გონივრული განსჯის შედეგად და მასზე ხელმომწერ პირებს აქვთ სათანადო უფლებამოსილება;
   6. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის დავაზე პირველი ინსტანციით განსჯად სასამართლოს წარმოადგენს საიჯარო ქონების მდებარეობის მიხედვით არებულ სასამართლო;
   7. ხელშეკრულებაში შესაძლებელია ცვლილებისა და დამატებების შეტანა მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, რაც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. ყოველი დამატება, ცვლილება ან შესწორება მოკლებულია იურიდიულ ძალას, თუ არ არის შედგენილი წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ;
   8. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;
   9. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ ეგზემპლარად. თითეულ მხარეს გადაეცემა თითო ეგზემპლარი, ხოლო ერთი ეგზემპლარი, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, რეგისტრაციის მიზნით წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს;
   10. საიჯარო ქონების გადაცემა განხორციელდება მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელიც წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

8.მხარეთა რეკვიზიტები

|  |  |
| --- | --- |
| სსიპ ხაშურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ოსიაურის საჯარო სკოლა  ქალაქ ხაშური,  მის. ქ. ხაშური, სოფ. ოსიაური ზაზა მახარაშვილის ქN1  ს/კ. 243874857  ტელეფონი: 0368248406  სს „ლიბერთი ბანკი“-ხაშურის ფილიალი  საბანკო კოდი: LBRTGE22  ა/აN  --------------------------------------------------------- |  |