

იჯარის ხელშეკრულება N

ქ. -----

----- 20--- წ.

ჩვენ, ერთი მხრივ, სსიპ ----- საჯარო სკოლა, (შემდგომში „მეიჯარე“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ----- სახით და მეორე მხრივ, **ფიზიკური პირი** - -----, (შემდგომში „მოიჯარე“) 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 **(მასში არსებულ ინვენტართან ერთად)**.
 - 1.2. „**უძრავი ქონება**“ – „მეიჯარის“ სარგებლობაში არსებული ქონების იმ ნაწილს, რომელიც ამ ხელშეკრულებით, გადაეცემა „მოიჯარეს“ დროებით სარგებლობაში, კერძოდ: ----- მდებარე შენობის პირველ სართულზე არსებული ----- კვ.მ ფართი, საკადასტრო კოდი: -----.
 - 1.3. „**ვადა**“ – წინამდებარე „იჯარის ხელშეკრულებით“ განსაზღვრულ ვადას, რომელიც შეიძლება გაგრძელდეს ან შემცირდეს, როგორც მხარეთა შეთანხმებით, ისევე კანონმდებლობის საფუძველზე.
 - 1.4. „**ხელშეკრულების ღირებულება**“ – თანხას, რომელიც „მოიჯარემ“ უნდა გადაიხადოს „მეიჯარის“ სასარგებლოდ, უძრავი ქონებით სარგებლობისათვის.
 - 1.5. „**ბე**“ – „მოიჯარის“ მიერ წინასწარ გადახდილ თანხას, რომელიც გადაიხადა აუქციონში მონაწილეობისას და რომელიც „მოიჯარეს“ ეთვლება საბოლოო ანგარიშსწორებისას ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ღირებულებაში.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

1. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს „მეიჯარის“ მიერ „მოიჯარისთვის“, ----- მდებარე შენობის პირველ სართულზე არსებული ----- კვ.მ ფართის, **იქ არსებულ სკოლის ინვენტართან ერთად (1 მაგიდა (საკონფერენციო), 3 მერხი და სკამი (ძველი), დაწყებითი საფეხურის 5 მერხი და სკამი, საბაზო საფეხურის 2 მერხი და 1 სკამი, საშუალო საფეხურის 7 მერხი და სკამი) დროებით სარგებლობაში გადაცემა ნებადართული საქმიანობების ნუსხით (იხ. დანართი N1) გათვალისწინებული საქმიანობების განსახორციელებლად.**
2. მოიჯარეს ფართით სარგებლობის უფლება ექნება **დღიურად საათობრივად, თვეში --- -- საათით (ორშაბათიდან პარასკევის ჩათვლით 13.00-19.00 საათამდე, შაბათს და კვირას 19.00-20.00 საათამდე).**
3. „მოიჯარე“ აღნიშნული უძრავი ქონებით სარგებლობისთვის „მეიჯარის“ სასარგებლოდ იხდის წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ თანხას.

მუხლი 3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

1. „**მეიჯარე**“ 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;
- 1.3. გააფორმოს „მოიჯარესთან“ მიღება-ჩაბარების აქტი იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საიჯარო ქონებაზე როგორც საიჯარის ურთიერთობის წარმოშობისას.

2. „მეიჯარე“ უფლებამოსილია:

- 2.1. მოითხოვოს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო თანხის და კომუნალური გადასახადების დროულად გადახდა;
- 2.2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულების შემდეგ მოითხოვოს „მოიჯარისაგან“ საიჯარო ქონების პირვანდელ მდგომარეობაში გადაცემა.
- 2.3. არ დაუშვას „მოიჯარის“ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონების გარდა სხვა ქონებით სარგებლობა.
- 2.4. ხელშეკრულების მოქმედებიდან ყოველი ერთი კალენდარული წლის გასვლის შემდეგ, მოითხოვოს საიჯარო ქირის გადახედვა და დამოუკიდებელი აუდიტის (ექსპერტის) დასკვნის საფუძველზე შეიტანოს იჯარის ყოველწლიურ/ყოველთვიურ გადასახად თანხაში შესაბამისი ცვლილებები, უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. (გრძელვადიანი იჯარის შემთხვევაში);

3. „მოიჯარე“ ვალდებულია:

- 3.1. ისარგებლოს საიჯარო ქონებით წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნობრიობის დაცვით;
- 3.2. დროულად გადაიხადოს იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო თანხა;
- 3.3. ბუნებრივი ცვთის გარდა არ გააუარესოს იჯარით მიღებული უძრავი ქონება და დაზიანების შემთხვევაში უზრუნველყოს მისი დროული შეკეთება ან „მეიჯარისთვის“ მიყენებული ზიანის ანაზრაურება;
- 3.4. იჯარით აღებულ უძრავ ქონებაზე, კოსმეტიკური სარემონტო სამუშაოების გარდა, არ განახორციელოს შიდა სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოები „მეიჯარის“ წინასწარი წერილობით თანხმობის გარეშე;
- 3.5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულების შემდეგ, გადასცეს „მეიჯარეს“ ქონება პირვანდელ მდგომარეობაში, ასევე გადაიხადოს და დაფაროს ყველა სახის გადასახადი და დავალიანება რაც წარმოიშვა მისი იჯარით სარგებლობის განმავლობაში;
- 3.6. დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოების წესები;
- 3.7. ისარგებლოს მხოლოდ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართითა და მასში არსებული ინვენტარით;
- 3.8. უზრუნველყოს კორონავირუსის პრევენციასთან დაკავშირებული კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი რეკომენდაციების შესრულება;
- 3.9. გადაიხადოს კომუნალური გადასახადები;
- 3.10. საკუთარი ხარჯებით საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება (გრძელვადიანი იჯარის შემთხვევაში).

4. „მოიჯარე“ უფლებამოსილია:

- 4.1. „მეიჯარეს“ მოსთხოვოს საიჯარო ქონების დროულად გადაცემა;
- 4.2. „მეიჯარეს“ მოსთხოვოს ისეთი ქმედების აღკვეთა, რომლითაც ხელი ეშლება საიჯარო ქონებით სარგებლობას;

მუხლი 4. ხელშეკრულების ღირებულება და გადახდის პირობები

1. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების წლიური ღირებულება შეადგენს ----- (-----) ლარს დ.დ.გ.-ს გარეშე ((საიჯარო ქირაში არ შედის კომუნალური (ელექტროენერგიის და წყლის) გადასახადები/საიჯარო ქირაში შედის მასში არსებული მოძრავი ქონების ღირებულება.)

2. საიჯარო ქირის გადახდა მხარეთა შეთანხმებით მოხდება 10 თვის განმავლობაში (ივლისი, აგვისტოს თვის გამოკლებით), თვეში ----- (-----) ლარის ოდენობით. შენიშვნა: არადადეგების პერიოდში საიჯარო ქირა გადანაწილებულია დანარჩენ თვეებზე.

3. იჯარის ხელშეკრულების ღირებულება არ მოიცავს დ.ღ.გ.-ს გადასახადს. იმ შემთხვევაში თუკი „მოიჯარე“ 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. „მოიჯარის“ მიერ წინასწარ გადახდილი ბე - ----- (-----) ლარის ოდენობით „მოიჯარეს“ საბოლოო ანგარიშსწორებისას ეთვლება ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ღირებულებაში, ხოლო პირგასამტეხლოს დაკისრების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდის უზრუნველსაყოფად.

5. თანხის გადახდა იწარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, ყოველი საანგარიშსწორებო თვის **ბოლო რიცხვამდე**, ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე:

6. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დაუცველობის შემთხვევაში, მოიჯარე იღებს გაფრთხილებას წერილობითი ფორმით, რომელშიც მითითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და შესაბამისი პირგასამტეხლოს ოდენობა (დარღვევის დღიდან , ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0,1 %-ის ოდენობით).

მუხლი 5. გადაცემის უფლება და ქვეიჯარა

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

მუხლი 6. პასუხისმგებლობა

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 „მეიჯარის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობით. საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდეგ, ის გაუმჯობესებანი, რომელთა მოცილებაც შეუძლებელია საიჯარო ფართის დაზიანების გარეშე, რჩება „მეიჯარის“ საკუთრებაში, ხოლო ყველა სხვა გაუმჯობესებანი წარმოადგენს „მოიჯარის“ საკუთრებას.

მუხლი 8. ხელშეკრულების ვადა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს ---- წლის ვადით.

2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში საიჯარო ქონების დაზიანების ან განადგურების შემთხვევაში, რაც გამოწვეული იქნება „მოიჯარის“ ბრალეულობით, „მეიჯარეს“ უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულების მოქმედება.

3. „მეიჯარეს“ უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება „მოიჯარის“ მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ვადის 3 თვით

გადაცილების შემთხვევაში, რის თაობაზე იგი ხელშეკრულების შეწყვეტამდე წერილობით შეტყობინებას უგზავნის „მოიჯარეს“.

4. თუ რომელიმე მხარე ვერ შეასრულებს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და ვერ გამოასწორებს ასეთ მდგომარეობას, მის გამოსწორებაზე მიღებული შეტყობინებიდან გონივრულ ვადაში, არაუმეტეს ვიდრე მხარეს შეეძლება შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება დამრღვევი მხარისთვის შემდგომი წერილობითი შეტყობინებით.

5. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს ვადაზე ადრე თუ იგი გამოწვეული იქნება სახელმწიფო პოლიტიკით, კანონმდებლობის ცვლილებით ან იმგვარი ნორმატიული აქტის გამოცემით, რაც ხელს შეუშლის წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების მოქმედებას.

6. მეიჯარეს უფლება აქვს საქართველოს განათლებისა და მეცნიერების სამინისტროს მოთხოვნის საფუძველზე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ ირღვევა ბავშვთა უსაფრთხოებასთან და უფლებებთან დაკავშირებული რეგულაციები.

7. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს ვადაზე ადრე მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით.

8. სსიპ – “სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს” წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში, არაუმეტეს ორი კვირის ვადაში უნდა გაუქმდეს საიჯარო ხელშეკრულება

9. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს ვადაზე ადრე თუ იგი გამოწვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.8 პუნქტის დარღვევით, კერძოდ თუ მოიჯარის მხრიდან შესაბამისი რეკომენდაციების დარღვევის ფაქტის დაფიქსირების შემდგომ არ მოხდება მისი მხრიდან დარღვევის გამოსწორება არაუგვიანეს 2 სამუშაო დღისა.

მუხლი 9. სამართალმემკვიდრეობა

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება სავალდებულოა თითოეული მხარის სამართალმემკვიდრეებისთვის და მემკვიდრეებისთვის.

მუხლი 10. ფორს-მაჟორი

1. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებაში გამოყენებული მნიშვნელობით, ტერმინი „ფორს-მაჟორული 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. დავების 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

1. 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.
2. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება შესრულებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად და თითოეული ინახება მხარეებთან,

მუხლი 13. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მეიჯარე“	„მოიჯარე“
სსიპ ----- საჯარო სკოლა ს/კ ----- ბანკი: ა/ა საბანკო კოდი: ტელ: სახელი, გვარი ----- ----- დირექტორის მ.შ. ხელმოწერა ბ.ა.	----- პირადი N----- პირადობის მოწმობის N----- მის: ----- ტელ: ----- ხელმოწერა