

ხელშეკრულება იჯარის შესახებ

- ___/___/___

წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია 201_ წლის _____ შემდეგ მხარეებს შორის:

1. შპს ” _____ “, საიდენტიფიკაციო კოდი _____; იურიდიული მისამართი: _____, ფაქტობრივი მისამართი: _____, წარმოდგენილი მისი დირექტორის _____ სახით შემდგომში „მოიჯარე“-დ წოდებული.

2. ფიზიკური პირი _____, პირადი ნომერი _____, საცხოვრებელი მისამართი: _____, პირადობის მოწმობის სერია, შემდგომში „მეიჯარე“-დ წოდებული.

მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულებაზე (შემდგომში ხელშეკრულებად წოდებული) ხელის მოწერით ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად „მეიჯარე“ „მოიჯარე“-ს ღრობით სარგებლობაში გადასცემს „მეიჯარე“-ს საკუთრებაში არსებულ ქონებას, რომელიც შემდგომში მოიხსენიება, როგორც „იჯარის საგანი“, ხოლო „მოიჯარე“, „იჯარის საგნის“ სარგებლობისათვის „მეიჯარე“-ს ქირის სახით გადაუხდის ხელშეკრულების მე-3 მუხლით განსაზღვრულ თანხას;

1.2. „იჯარის საგანს“ წარმოადგენს: უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. _____, _____, საკადასტრო კოდი _____ სულ ფართი _____ კვ/მ.

1.3. „მოიჯარე“-მ „იჯარის საგანი“ უნდა გამოიყენოს თავისი შეხედულებისამებრ;

1.4. „იჯარის საგნის“ გადაცემის მომენტში მხარეებს შორის გაფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელშიც აღიწერება გადაცემის მომენტში „იჯარის საგნის“ ზოგადი მდგომარეობა, კომუნალური გადასახადების მრიცხველების მარეგულირებელი და არსებული ინვენტარის რეესტრი. ამ პუნქტში აღწერილი მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს ხელშეკრულების დანართს და მის განუყოფელ ნაწილს.

2. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

2.1. „მოიჯარე“-ს უფლება აქვს:

2.1.1. მიიღოს „იჯარის საგანი“ თავის მფლობელობაში და ისარგებლოს „იჯარის საგნით“ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;

2.1.2. მოითხოვოს „მეიჯარე“-საგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრული და ჯეროვანი შესრულება;

2.1.3. მოახდინოს „იჯარის საგნის“ დაცვა;

მოიჯარე _____ მეიჯარე _____

2.1.4. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დამთავრების შემდეგ სხვებთან შედარებით უპირატესად მოითხოვოს საიჯარო ხელშეკრულების განახლება.

2.1.5. „მეიჯარე“-ს მიერ „მოიჯარე“-სთვის „იჯარის საგნის“ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებში არ გადაცემის შემთხვევაში, მოითხოვოს „იჯარის საგნის“ დაყოვნებით გადაცემით განცდილი ზიანის ანაზღაურება, ან თავის მხრივ უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს ხელშეკრულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.

2.1.6. „იჯარის საგნის“ მესაკუთრის შეცვლის შემთხვევაში, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვამდე, განაგრძოს იჯარით აღებული „იჯარის საგნით“ სარგებლობა.

2.1.7. „მეიჯარე“-სთან შეთანხმების გარეშე, „იჯარის საგნის“ დაუზიანებლად, თავისი ხარჯით მოახდინოს „იჯარის საგნის“ აღჭურვა ისეთი საგნით, რომელიც მიმართული იქნება „იჯარის საგნის“ გაუმჯობესებისაკენ.

2.2. „მოიჯარე“ ვალდებულია:

2.2.1. დროულად გადაიხადოს „იჯარის საგნი“-თ სარგებლობისათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა.

2.2.2. გადაიხადოს „იჯარის საგნით“ განხორციელებულ საქმიანობასთან დაკავშირებული ყოველგვარი გადასახადი.

2.2.3. ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში, მოუაროს „იჯარის საგანს“ და ყოველი ღონე იხმაროს იჯარის საგნის იმ მდგომარეობის შესანარჩუნებლად, რაც მას გააჩნდა მოიჯარესთვის გადაცემის დროს, ხოლო ხელშეკრულების ვადის ამოწურვისას დროულად დაუბრუნოს „მეიჯარე“-ს იმ მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც მისგან მიიღო, „იჯარის საგნის“ ნორმალური ცვეთის მხედველობაში მიღებით.

2.2.4. თავისი მიზეზით „იჯარის საგნით“ სარგებლობაში ხელის შეშლის შემთხვევაში გადაუხადოს „მეიჯარე“-ს ხელშეკრულების მესამე მუხლით განსაზღვრული ქირა.

2.2.5. გადაიხადოს „იჯარის საგანით“ სარგებლობისათვის საჭირო ყოველგვარი კომუნალური მომსახურების გადასახადი, მათ შორის წყლით, ელექტროენერგიით, გაზით, აგრეთვე გადაიხადოს შესაბამისი კომპეტენციური ორგანოს მიერ დაწესებული მოსაკრებელი გერიგორიის დასუფთავებისათვის;

2.2.6. გაუფრთხილდეს მეიჯარეს მიერ მისთვის დროებით სარგებლობაში გადაცემულ ქონებას და დაიცვას მათი ექსპლუატაციის წესები, ხოლო ხელშეკრულების მოქმედების დასრულების შემდეგ დაუბრუნოს მეიჯარეს;

2.2.7. „მეიჯარის“ წინასწარი თანხმობის გარეშე არ გადასცეს მესამე პირებს „იჯარის საგანი“ ქვეიჯარის წესით და არ დაუშვას მესამე პირების მიერ იჯარის საგნის გამოყენება სამეწარმეო საქმიანობისათვის.

2.3. „მეიჯარე“-ს უფლება აქვს:

2.3.1. „იჯარის საგნის“ შემოწმების მიზნით, „მოიჯარის“ თანდასწრებით შევიდეს იჯარით გადაცემული „იჯარის საგნის“ განთავსების ფართში, რის შესახებაც წერილობით უნდა აცნობოს მოიჯარეს შემოწმებამდე 02 სამუშაო დღით ადრე.

2.3.2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვამდე თავისი ინიციატივით მოშალოს ხელშეკრულება, თუ „მოიჯარე“ „მეიჯარის“ წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად, „იჯარის საგანს“ მნიშვნელოვნად აზიანებს ან ქმნის მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას.

2.3.3. მოითხოვოს “მოიჯარისაგან” ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრული და ჯეროვანი შესრულება.

2.4. „მეიჯარე“ ვალდებულია:

2.4.1. „მოიჯარე“-ს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის, გადასცეს უფლობრივად და ნივთობრივად უნაკლო „იჯარის საგანი“.

2.4.2. არ დაუშვას თავისი ბრალეული მოქმედებით რაიმე ხელისშემშლელი გარემოებების დადგომა.

2.4.3. არ ჩაერიოს „მოიჯარე“-ს საქმიანობაში.

3. საიჯარო ქირა და მისი გადახდის წესი

3.1. „იჯარის საგნის“ სარგებლობისათვის განკუთვნილი ყოველთვიური საიჯარო ქირა, რომელიც „მოიჯარე“-მ „მეიჯარე“-ს უნდა გადაუხადოს შეადგენს _____ (_____)

ლარს საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით. **თუ მეიჯარე არაგადამხდელი ფიზიკური პირია მაშინ ემაგება** რომელიც დაკავდება გადახდის წყაროსთან მოიჯარის მიერ, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი წესით.

3.2. ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის მიზნებისთვის საიჯარო ღირებულების ექვივალენტი ლარში გამოთვლა მოხდება ყოველი საანგარიშო თვის ბოლო დღეს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით, რა თანხაზეც მეიჯარე მოიჯარეს გამოუწერს საგადასახადო ანგარიშფაქტურას.

3.3. ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით განსაზღვრული იჯარის გადასახადის გარდა, „მოიჯარე“ ვალდებულია იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში გადაიხადოს კომუნალური ხარჯები როგორცაა: წყალის, ბუნებრივი აირი, ელექტრო ენერჯია და სხვა. კომუნალური ხარჯები.

3.3.1. წყლის კომუნალური გადასახადის დაანგარიშება/გადანაწილება მოხდება მეიჯარის და მოიჯარის შიდა მრიცხველების წყლის „მეიჯარის“ სახელზე რეგისტრირებული ცენტრალურ მრიცხველთან შედარებით მიღებული პროპორციის მიხედვით.

3.3.2. ელექტრო ენერჯიის კომუნალური გადასახადის დაანგარიშება/გადანაწილება მოხდება მეიჯარის და მოიჯარის შიდა მრიცხველების ელექტრო ენერჯიის „მეიჯარის“ სახელზე რეგისტრირებული ცენტრალურ მრიცხველთან შედარებით მიღებული პროპორციის მიხედვით.

3.3.3. ბუნებრივი აირის კომუნალური გადასახადი „მეიჯარესა“ და „მოიჯარეს“ შორის გადანაწილება თანაბრად ბუნებრივი აირის „მეიჯარის“ სახელზე რეგისტრირებული ცენტრალური მრიცხველის ჩვენების საფუძველზე.

3.4. ხელშეკრულების 3.3 პუნქტში გამოთვლილი თანხები, რომელიც მოიჯარემ მეიჯარეს უნდა გადაუხადოს განიხილება, როგორც იჯარის დამატებითი ცვლადი გადასახადი, რომელ თანხაზეც ყოველ საანგარიშო პერიოდზე მეიჯარე მოიჯარეს გამოუწერს საგადასახადო ანგარიშ ფაქტურას.

3.5. ხელშეკრულების 3.1. და 3.4. მუხლით განსაზღვრული გადასახადი, „მოიჯარე“-მ „მეიჯარე“-ს უნდა გადაუხადოს, ყოველი საანგარიშო პერიოდის (თვე) დამთავრებიდან 5 სამუშაო დღის განმავლობაში

3.6. ხელშეკრულების 3.5. პუნქტით განსაზღვრული ვადის დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარეს უფლება აქვს წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე, მოიჯარეს დააკისროს პირგასამგებლო შეუსრულებელი ვალდებულებების (გადაუხდელი თანხის) 0.2 % ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

3.7. ხელშეკრულების 3.1. და 3.4. მუხლით განსაზღვრული გადასახადის გადახდა წარმოებს ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით.

4. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა, მისი მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

4.1. ხელშეკრულება ძალაშია მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 201_ წლის _____ ჩათვლით.

4.2. ხელშეკრულება ვადამდე შეიძლება შეწყდეს:

4.2.1. მხარეთა შეთანხმებით;

4.2.2. “მოიჯარის” ინიციატივით, თუ “მოიჯარე” თავისი განზრახვის შესახებ, ხელშეკრულების შეწყვეტამდე ერთი თვით ადრე წერილობით შეაგყობინებს “მოიჯარეს”, ამ შემთხვევაში “მოიჯარეს” არ ეკისრება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს გადახდა.

4.2.3. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში;

4.2.4. კანონით განსაზღვრულ სხვა შემთხვევაში.

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანისათვის მხარეები ერთმანეთის წინაშე პასუხს აგებენ საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

6. ხელშეკრულების შეცვლა

6.1. ხელშეკრულება მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით მხარეების სრული შეთანხმების შედეგია და ენიჭება უპირატესობა მხარეებს შორის მანამდე არსებულ, როგორც წერილობით, ისე ზეპირ წინადადებებთან, მოლაპარაკებებთან და შეთანხმებებთან შედარებით.

6.2. ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ცვლილება და დამატება ძალაში შედის, თუ იგი გაფორმებულია წერილობით და სათანადოდ ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ. ყველა ზეპირი შეთანხმება ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით იურიდიული ძალის არმქონეა.

7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან ვალდებულებების შესრულებისაგან ისეთი გადაულახავი ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომისას, რომლებსაც გააჩნია წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი და რომელიც ხელს უშლის ან აყოვნებს რომელიმე მხარის მიერ მის ვალდებულებათა შესრულებას და რომლის აღკვეთაც სცილდება ამ მხარის გონივრულ შესაძლებლობას და მიუხედავად ამ მხარის მიზანშეწონილი მოქმედებისა, შეუძლებელია იქნეს აღკვეთილი, თავიდან აცილებული ან გამოსწორებული. ასეთი გარემოება შეიძლება გამოწვეული იქნას ომით ან სტიქიური მოვლენებით, ეპიდემიით, კარანტინით, სახელმწიფოს მიერ გამოცემული აქტით და სხვა.

7.2. მხარე, რომელიც აპელირებს ფორს-მაჟორულ გარემოებაზე ვალდებულია აცნობის მეორე მხარეს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობის (მათ შორის ასეთი გარემოებების შეწყვეტის) შესახებ მათი დადგომიდან 24 საათის განმავლობაში. ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობა დამოწმებული უნდა იყოს შესაბამისი კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

7.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობის შემთხვევაში მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევა აღნიშნული ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედების ვადის შესაბამისად.

8. სხვა დებულებები

8.1. ხელშეკრულება შედგენილია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და ყველა ის საკითხი რაც დარეგულირებული არ არის ხელშეკრულებით უნდა გადაწყდეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა ღირებულება და უთანხმოება უნდა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით. მოლაპარაკებით შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში საქმე განიხილება საქართველოს სასამართლოში, საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.2. მხარეებმა ნებისმიერი შეცვლილება უნდა განახორციელონ წერილობით. ასეთი შეცვლილება ითვლება სათანადოდ გაგზავნილად თუ იგი აღრესაგს გადასცა კურიერმა, გაგზავნილია დაზღვეული წერილით, ფაქსით ან ელექტრონული ფოსტით ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე და უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით, თუ მეორე მხარე ხუთი დღით ადრე არ შეაგვობინებს საკუთარი მისამართის შეცვლის შესახებ.

8.3. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლარად.

მხარეთა რეკვიზიტები

9. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

„მოიჯარე“

„მეიჯარე

შპს „_____“

ფ/პ _____

ს/კ

პ/ნ

დირექტორი:

ბ.ა.

დანართი

წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მხარეებს შორის 201_ წლის _____-ს გაფორმებული ხელშეკრულების N- ____/____/____-ის დანართს და მის განუყოფელ ნაწილს.

მიღება-ჩაბარების აქტი

1. „იჯარის საგნის“ მოგადი მდგომარეობა:

2. კომუნალური გადასახადების მრიცხველების მაჩვენებლები:

- ელექტრო ენერჯია: _____

მოიჯარე _____ მეიჯარე _____

- ბუნებრივი აირი: _____

- წყალი: _____

3. არსებული ინვენტარის რეესტრი:

დასახელება	ზომის ერთეული	რაოდენობა