იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

22 ივნისი 2015 წელი

ერთის მხრივ **შპს „გეოქარს** - ს/კ **404904136**, წარმოდგენილი მისი დირექტორის გიორგი ბასარიას სახით (შემდგომში „მეიჯარე") და მეორეს მხრივ **შპს „ნიკორა ტრეიდი" (ს/კ 206255808)** წარმოდგენილი მისი წარმომადგენლის, მარიამ დუმბაძის სახით, რომელიც მოქმედებს აღმასრულებელი დირექტორის მიერ გაცემულიმინდობილობის საფუძველზე (იხ. საქმე # 882015198853) (შემდგომში „მოიჯარე"), (ხელშეკრულებაში ერთობლივად მოხსენიებულნი, როგორც „მხარეები"), მხარეთა ორმხრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე ვდებთ ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. პრეამბულა

1.1 მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მათ ნებას და იცავს ორივე მხარის უფლებებს.

1.2 მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

1.3 მხარეები არაორაზროვნად და სრული პასუხისმგებლობით აცხადებენ, რომ თითოეული მათგანი მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

1.4 მხარეები იძლევიან გარანტიას და ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის არსებული მათი წარმომადგენლობა და გარანტიები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

1.5 მეიჯარე იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ მას გააჩნია სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება აღნიშნული ხელშეკრულების გასაფორმებლად.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1 მეიჯარე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით მფლობელობაში და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს უძრავი ქონებიდან, მდებარე: **ქ. თბილისი, დასახლება დიდი დიღომი, მიკრო/რაიონი III,-ში 22-ე კორპუსთან მისასვლელ გზასა და მე-14 კორპუსს შორის, საკადასტრო კოდი: 01.10.08.006.034.01.503** მის თანასაკუთრებაში არსებულ წილს - 308.55 კვ.მ-ის არასაცხოვრებელ (კომერციულ) ფართს. (შემდგომში მოხსენიებული „ საიჯარო ქონება" ან „იჯარის საგანი").

2.1 მოიჯარე თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა. საიჯარო ქონებით სარგებლობა და ქირის გადახდა დაიწყება მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების მომენტიდან.

3. ფასი და გადახდის წესი

3.1 მხარეთა შეთანხმებით საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება შემდეგი ოდენობით:

- 22/06/2015 - 30/06/2015 წლამდე პერიოდში საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს 500 (ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში დღგ-ს ჩათვლით.
- 01/07/2015 - 30/09/2015 წლამდე პერიოდში საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს თვეში 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში დღგ-ს ჩათვლით
- 01/10/2015 – 31/12/2015 წლამდე პერიოდში საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს თვეში 3500 (სამი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში დღგ-ს ჩათვლით.
- 01/01/2016 წლიდან შემდგომ პერიოდზე საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება თვეში 4500 (ოთხი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში დღგ-ს ჩათვლით.

3.2 მეიჯარე ვალდებულია კანონით დადგენილი წესით მოიჯარეს გამოუწეროს და წარმოუდგინოს დღგ-ს ანგარიშ-ფაქტურა. მხარეები თანხმდებიან რომ დამოუკიდებლად ახდენენ მათი საგადასახადო ვალდებულებების შესრულებას.

3.3 საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება წარმოიშვება საანგარიშო თვის ბოლო დღეს, ხოლო თანხის გადახდა მოხდება არაუგვიანეს მომდევნო თვის 15 რიცხვისა.

3.4 საიჯარო ქირის ღირებულება გადაიხდება ეროვნულ ვალუტაში - ლარში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად.

3.5 მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების გზით. უნაღდო ანგარიშსწორების დროს საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება მეიჯარის იმ საბანკო ანგარიშზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულების ბოლოს, მხარეთა რეკვიზიტებში ან წარმოდგენილია მეიჯარის მიერ.

4. მხარეთა უფლება–მოვალეობები

4.1 *მეიჯარის უფლება–მოვალეობები:*

4.1.1 მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის და გახარჯული კომუნალური გადასახადების დროული გადახდა.

4.1.2 მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებისათვის მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

4.1.3 მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს გადაცემული ფართის მდგომარეობა და მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ მოთხოვნების დაცვა, რომელიც ფართის მოვლას შეეხება, იმ პირობით, რომ ამით ხელი არ შეეშლება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელ სარგებლობას.

4.1.4 მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში გადასცეს საიჯარო ქონება შემდეგ მდგომარეობაში: ჩასვას ვიტრაჟები, ამოჭრას სარდაფში ჩასასვლელი, ფართი უზრუნველყოს კომუნიკაციებით (წყალი, წყლის გაყვანილობა, დენი - სიმძლავრე 70 კვტ.), კორპუსის წინა მხარე მთლიანად შელებული და საიჯარო ფართთან მისასვლელი გზა მოწყობილი.

4.1.5 იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარის მიერ 01.09.2015 წლამდე არ მოხდება ხელშეკრულების 4.1.4 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან (თუმცა საიჯარო ურთიერთობა გრძელდება).

4.1.6 მეიჯარე ვალდებულია, დაიცვას მოიჯარე მესამე პირების ხელყოფისაგან და საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელი სარგებლობა.

4.1.7 მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც ხელს შეუძლის, გაართულებს ან შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების კომერციული საქმიანობისთვის გამოყენებას.

4.1.8 მეიჯარეს უფლება არ აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, თუ საიჯარო ქირის გადახდა ვერ ხერხდება მეიჯარის ბრალით.

4.1.9 მეიჯარე ვალდებულია კომუნალური მრიცხველების მეიჯარის სახელზე გადაფორმებამდე გაანულოს არსებული დავალიანებები, ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ უზრუნველყოს კომუნალური მრიცხველების მის სახელზე გადაფორმება. მოიჯარის სახელზე კომუნალური მრიცხველების გადაფორმებამდე, ყველა დავალიანების დაფარვის ვალდებულება ეკისრება მეიჯარეს.

4.1.10 მეიჯარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

4.1.11 მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების შესრულება.

4.2 *მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:*

4.2.1 მოიჯარე ვალდებულია დროულად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს საიჯარო ქირა.

4.2.2 მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს მის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობის განმავლობაში გახარჯული კომუნალური გადასახადები.

4.2.3 მოიჯარემ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ უნდა დააბრუნოს საიჯარო ქონება ბუნებრივი ცვეთის, ამორტიზაციისა და შესრულებული სარემონტო სამუშაოების გათვალისწინებით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

4.2.4 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს საჭირო მოქმედებების განხორციელება, რათა მას არ შეეშალოს ხელი ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონებით სარგებლობაში. მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მეიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება.

4.2.5 მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქონება გამოიყენოს, მისი კომერციული საქმიანობის შესაბამისად, სავაჭრო ობიექტის მოსაწყობად. მოიჯარეს უფლება აქვს აღჭურვოს საიჯარო ქონება საჭირო ინვენტარით, მოწყობილობით ან/და დანადგარებით, რომელიც უპირობოდ წარმოადგენს მოიჯარის საკუთრებას და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ექვემდებარება დემონტაჟს და უკან წამოღებას.

4.2.6 მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონება ან მისი ნაწილი.

4.2.7 მოიჯარეს უფლება აქვს (ხოლო მეიჯარე აცხადებს თანხმობას) მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, შეასრულოს მიმდინარე და კაპიტალური რემონტი, განახორციელოს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები და სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას;

4.2.8 „მოიჯარეს“ უფლება აქვს (ხოლო მეიჯარე აცხადებს თანხმობას) მისი შეხედულებისამებრ, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე საიჯარო ქონებაზე მოახდინოს ფასადის ცვლილება/მოპირკეთება (მათ შორის მოაწყოს ღიობები, ვიტრაჟები, კიბეები), განათავსოს სარეკლამო ბანერები, საჩრდილობლები, კონდიციონერები და სხვა საჭირო ინვენტარი, არქიტექტურული დეტალები, აგრეთვე უზრუნველყოს შესაბამისი ნებართვების მიღება.

4.2.9 მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯით მეიჯარის თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, ინტერნეტით, გაზით, წყლით, ელექტროენერგიით ან/და სხვა სახის მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება.

4.2.10 მოიჯარე უფლებამოსილია განაგრძოს ფართით სარგებლობა და არ მოახდინოს მეიჯარისთვის უკან დაბრუნება იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარის მხრიდან ადგილი ექნება ხელშეკრულების 7.2.3 პუნქტის 1 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევას.

4.2.11 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების შესრულება.

5. ფორს-მაჟორი

5.1 არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება ისეთი გარემოებების გამო, როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი/შემზღუდავი ნორმები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები.

5.2 მხარე, რომლისთვისაც 5.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის და დამთავრების მომენტიდან არაუგვიანეს 5 დღისა წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

5.3 თუ მოიჯარისაგან და მეიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, არსებობს ისეთი გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა, მაშინ მოიჯარეს უფლება აქვს ზიანის ანაზღაურების/ჯარიმის გადახდის და დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

5.4 მხარეების მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს–მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

6. დავების რეგულირება და პასუხისმგებლობა

6.1 მხარეებს შორის არსებული დავა უნდა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით. თუ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმება არ იქნა მიღწეული, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოიჯარის ადგილსამყოფელის მიხედვით.

6.2 იმ საკითხებთან დაკავშირებით, რომელიც არ არის დარეგულირებული ამ ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ნორმებით.

7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და შეწყვეტის პირობები

7.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 5 (ხუთი) წლის ვადით.

7.2 ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

7.2.1 ხელშეკრულების ვადის გასვლის გამო;

7.2.2 მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით;

7.2.3 ერთ-ერთი მხარის მიერ შემდეგი პირობებით:

1. მეიჯარის მიერ, ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია, გააფრთხილოს მოიჯარე 6 (ექვსი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების ჩაბარების საფუძველზე, ამასთან მეიჯარე ვალდებული იქნება, მოიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს თანხა 3 (სამი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით (ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომი 3 თვის პერიოდის კუთვნილი), ამასთან მეიჯარე ვალდებული იქნება აუნაზღაუროს მოიჯარეს საიჯარო ქონებაზე გაღებული რემონტის ხარჯი (ცვეთის გათვალისწინებით), აგრეთვე ძალოვანი კაბელის შემოყვანისთვის (ასეთი არსებობის შემთხვევაში) გაღებული ხარჯები.
2. მოიჯარე უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ, ცალმხრივად, ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია, გააფრთხილოს მეიჯარე 4 (ოთხი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის საფუძველზე და მეიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს 2 (ორი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობა..
3. მოიჯარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება, მეიჯარისთვის 1 (ერთი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების ჩაბარების საფუძველზე, თუ მოიჯარეს შეეზღუდა იჯარის საგნით სარგებლობა ან/და საიჯარო ქონების მიმდებარედ განხორციელდა ისეთი ქმედება (მათ შორის მშენებლობა), რომელმაც დაფარა ან შესაძლოა დაფაროს საიჯარო ქონების ფასადი ან და საიჯარო ქონების დანიშნულებისამებრ გამოყენებამ აზრი დაკარგა.
4. იმ შემთვევაში, თუ 2015 წლის 01 ნოემბრამდე მეიჯარის მიერ არ იქნება შესრულებული ხელშეკრულების 4.1.4 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულები სრულად, მოიჯარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება ყოველგვარი გაფრთხილებისა და პირგასამტეხლოს გარეშე.

7.2.4 ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

8. სხვა პირობები

8.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით ყველა შეთანხმება, რომელიც მხარეთა შორის იყო გაფორმებული მანამდე ძალას კარგავს ამ ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე.

8.2 ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა შეიძლება მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

8.3 მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები სრულად გადადის მხარეთა სამართალმემკვიდრეებზე, უფლებამონაცვლეებზე და იმ პირებზე, რომლებიც შეიძენენ საიჯარო ქონებას.

8.4 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ართმევს მხარეებს უფლებას მოითხოვონ განუხორციელებელი ვალდებულების შესრულება, თუკი ამგვარი ვალდებულებები წარმოიშვა და არსებობდა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.

8.5 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე პუნქტის შეცვლა, გაუქმება ან შეწყვეტა გავლენას არ იქონიებს მხარეების მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შესრულებაზე. ყველა ის

საკითხი, რომელიც არ არის დარეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.6 წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული მუხლი, პუნქტი მათ შორის თითოეული დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

8.7 მხარეები თანხმდებიან რომ ნებისმიერი სახის კორესპონდენცია (წერილი/ ფაქსი/ სატელეფონო შეტყობინება/ელ. ფოსტა და სხვა) ერთმანეთს უნდა გაუგზავნონ მე-9 მუხლში მოცემულ მისამართებზე. ამ ხელშეკრულების მე-9 მუხლში მოცემული ნებისმიერი რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში (მათ შორის საბანკო ანგარიში, მისამართი) აგრეთვე საგადასახადო რეჟიმის/სტატუსის, დღგ-ს გადამხდელად რეგისტრაციის ან რეგისტრაციიდან მოხსნის შესახებ მხარეებმა დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობონ ერთმანეთს.

8.8 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად და ხელმოწერის შემდეგ ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა მოიჯარეს, მეორე გადაეცემა მეიჯარეს ხოლო მესამე რეგისტრაციისათვის წარედგინება საჯარო რეესტრს.

8. რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მეიჯარე“	„მოიჯარე“
შპს „გეოქარს“	შპს “ნიკორა ტრეიდი“
ს/კ: :404904136	ს/კ: 206255808;
მისამართი: ქ. თბილისი, გამრეკელის ქ #6 (ვაკე საბურთალოს რ-ნი)	**მისამართი:** თბილისი, მ. ქავთარაძის ქ # 11
ტელ: 593 15 02 04	**ტელ:** 2695636; 2 183647
ბანკი:ს.ს. “ხალიკბანკისაქართველო”	ელ. ფოსტა: info@nikoratrade.ge;
ბანკის კოდი: HABGGE22	**ბანკი:** სს „საქართველოს ბანკი“;**ბანკის კოდი:** BAGAGE 22
ა/ა GE98HB0000000000943602	ა/ა GE10BG0000000883264200
დირექტორი: გიორგი ბასარია	**წარმომადგენელი:** მარიამ დუმბაძე
პ/ნ 62006039308	პ/ნ: 01001066816
ხელმოწერა:	ხელმოწერა: