ხელშეკრულება

ფართის იჯარის შესახებ

EVEX-XS-Fudze-15-0701-01

ქ. თბილისი **01 ივლისი, 2015წ.**

შპს „ფუძე“ (ს/კ 406057252), რომელსაც მინდობილობის საფუძველზე წარმოადგენს უფლებამოსილი პირი, **იოსებ დედიაშვილი** (პირადი #01017022842) (შემდგომში „მეიჯარე“), და

მეორე მხრივ, **სს „სამედიცინო კორპორაცია ევექსი“** (ს/კ 404476205), რომელსაც მინდობილობის საფუძველზე წარმოადგენს უფლებამოსილი პირი, **ზურაბ კაცია** (პირადი #48001014146) სახით (შემდგომში “მოიჯარე”)

შემდგომში ერთობლივად წოდებულნი „მხარეებად“, ხოლო ცალ-ცალკე „მხარედ“, ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე და მხარეთა ინტერესებიდან გამომდინარე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას ფართის იჯარის შესახებ, კერძოდ:

1. განმარტებები:

(ა) **საიჯარო ფართი** -217.70 კვმ. კომერციული-საოფისე ფართი (I და II სართული) და 109.50 კვ.მ. სარდაფი, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, დასახლება გლდანი, მიკრო/რაიონი V, „თელასის“ შენობის მომიჯნავედ, ნაკვეთი #13/59 (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტროკოდი #01.11.10.013.059.01.500).

(ბ) **სარემონტო/აღჭურვითი სამუშაოები:** ფართის ფარგლებში მოიჯარის მიერ შესასრულებელი სამუშაოები

(გ) **იჯარის ხელშეკრულება:** წინამდებარე ხელშეკრულება, მისი დანართები და მასში მითითებული ყველა დოკუმენტი.

(დ) **„მეიჯარე“ და „მოიჯარე“:** წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ხელშემკვრელი მხარეები.

(ე) **იჯარის პერიოდი:** პერიოდი, დაწყების თარიღიდან წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ვადის ამოწურვამდე, რომელიც შეიძლება შეწყდეს ვადაზე ადრე წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

(ვ) **ნებადართული საქმიანობა:** საქმიანობა, რომელიც უნდა განახორციელოს მოიჯარემ საიჯარო ფართზე იჯარის პერიოდში.

(ზ) **იჯარის თანხა:** მეიჯარის მიერ განსაზღვრული და მოიჯარისთვის მისაღები თანხა, რომელიც მოიჯარემ უნდა გადაუხადოს მეიჯარეს ფართის გამოყენების სანაცვლოდ.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1 წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით და პირობებით დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებულ,

ი. ჯ

217.70 კვმ. კომერციულ-საოფისე ფართს (I და II სართული) და 109.50 კვ.მ. სარდაფს, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, დასახლება გლდანი, მიკრო/რაიონი V, „თელასის“ შენობის მომიჯნავედ, ნაკვეთი #13/59 (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტროკოდი #01.11.10.013.059.01.500). (შემდგომში მოხსენიებული როგორც „საიჯარო ფართი“), ხოლო მოიჯარე იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით.

2.2. იჯარის ვადა განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 5 (ხუთი) წლის ვადით.

3.საიჯარო ფართის გადაცემის და გამოყენების პირობები

3.1. საიჯარო ფართის მოიჯარეს გადაეცემა წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე მხარეთა შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტი საფუძველზე.

3.2. საიჯარო ფართი მოიჯარის მიერ გამოყენებული იქნება სამედიცინო საქმიანობის მიზნით.

3.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში “მოიჯარეს“ უფლება აქვს მეიჯარის დამატებითი წერილობითი თანხმობის გარეშე გადასცეს ქვეიჯარით საიჯარო ქონება - მესამე პირებს, რომლებიც ეწევიან საბანკო/საფინანსო საქმიანობას (ბანკომატის, სწრაფი გადახდის აპარატების განთავსება), ფარმაცევტულ საქმიანობას (აფთიაქების განთავსება), ყავის/კვების მწარმოებელი/დისტრიბუტორი კომპანიები (ყავის ჩამოსასხმელი აპარატების განთავსება), სამედიცინო მომსახურების, სპეც. ნარჩენებისგან დასუფთავების, რეცხვის მომსახურების განმახორციელებელი კომპანიები და ასევე მათთან პირდაპირ დაკავშირებული მესამე პირები. სხვა შემთხვევაში საიჯარო ქონების ქვეიჯარით გადაცემა მოხდება მეიჯარის წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში.

3.4. მოიჯარე უფლებამოსილია საიჯარო ფართში განათავსოს საკუთარ საქმიანობასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის რეკლამა, ლოგო, ჩაატაროს ნებისმიერი სახის აქცია, პრეზენტაცია და სხვა თუ იგი არ ეწინააღმდეგება შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილ ნორმებსა და სტანდარტებს.

3.5. მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ფართის ფასადზე, განათავსოს ნებისმიერი ზომის/ფორმის/შინაარსის ბანერი ან/და პლაკატი იმ შემთხვევაში თუ იგი არ ეწინააღმდეგება შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილ ნორმებსა და სტანდარტებს.

3.6. მოიჯარე უფლებამოსილია საიჯარო ფართის გადაცემის შესახებ მხარეთა შორის სათანადო მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს გადაცემულ ფართში სარემონტო/აღჭურვის სამუშაოების ჩატარება და საიჯარო ფართის კომერციული საქმიანობის დაწყებისთვის (ოპერირებისთვის) მზადყოფნაში მოყვანა. სარემონტო სამუშაოების (სამშენებლო, სარემონტო, სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, ასევე ვენტილაცია, გათბობა და კონდენცირება) სავარაუდო ღირებულება დაახლოებით შეადგენს 80 000 (ოთხმოცი ათასი) ლარს. გაწეული სამუშაოების ფაქტობრივი მაქსიმალური ღირებულება განისაზღვრება მოიჯარესა და შესაბამის სამშენებლო კომპანიას შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის (ფორმა #2) შესაბამისად/საფუძველზე, რომელიც დაერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას დანართის სახით. რემონტის თანხა კაპიტალიზირდება მოიჯარესთან და ერიცხება კანონმდებლობით განსაზღვრული ცვეთა საიჯარო ვადის დასრულებამდე.

3.7. საიჯარო ქონების შიდა ტერიტორიის დაცვას და აღნიშნულ ქონებაში სიგნალიზაციის მონტაჟს მოიჯარე ახდენს საკუთარი შეხედულებით.

3.8. მოიჯარე ვალდებულია სათანადოდ იზრუნოს გადაცემული ფართის მიმდინარე სამეურნეო მოვლისათვის, დაიცვას სახანძრო უსაფრთხოებისა და სანიტარული ნორმები.

4. იჯარის თანხა და ანგარიშსწორების წესი

4.1 საიჯარო ფართის სარგებლობისთვის განსაზღვრული საიჯარო ქირა შეადგენს ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 2 (ორი) კალენდარული თვის განმავლობაში, თვეში, 1180 (ერთი ათას ასოთხმოცი) აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით, ხოლო ყოველი მომდევნო თვეების საიჯარო ქირა შეადგენს 2360 (ორი ათას სამასსამოცი) აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით. თანხის გადახდა მოხდება გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება შემდეგი წესით: წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ერთი კვირის ვადაში მოხდება 4720 (ოთხი ათას შვიდას ოცი) აშშ დოლარის დღგ-ს ჩათვლით გადახდა, მომდევნო 4 თვე 1180 (ერთი ათას ასოთხმოცი) აშშ დოლარის დღგ-ს ჩათვლით გადახდა, ხოლო შემდგომი გადახდები განხორციელდება ყოველთვიურად, მიმდინარე თვის საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება წინასწარ, არაუგვიანეს ამავე თვის 5 რიცხვისა.

4.3. საიჯარო ქირის გადახდა დაიწყება საიჯარო ფართის მოიჯარესთვის გადაცემისა და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების/ხელმოწერის მომენტიდან.

4.4. მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორებით, მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვით.

4.5. თუ თანხის გადახდის დღე დაემთხვა არასამუშაო ან საქართველოში გამოცხადებულ გამოსასვლელ დღეს, ამ დღის ნაცვლად გამოიყენება მომდევნო სამუშაოდღე.

4.6. საიჯარო ქონების მიწის და ქონების გადასახადს იხდის მესაკუთრე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5. მხარეთაუფლება-მოვალეობები

5.1 მეიჯარის უფლება-მოვალეობები:

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

5.1.2. მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, შეამოწმოს გადაცემული საიჯარო ქონების მდგომარეობა იმ პირობით, რომ ამით ხელი არ შეეშლება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით შეუფერხებელ სარგებლობას. ამასთან, მეიჯარე წინასწარ, გონივრული ვადით ადრე აფრთხილებს მოიჯარეს აღნიშნულთან დაკავშირებითხოლო მოიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს მეიჯარის დაშვება საიჯარო ფართის ტერიტორიაზე შეთანხმებულ დროს მაგრამ არაუგვიანეს მეიჯარის მოთხოვნიდან სამი სამუსაო დღისა.

5.1.3. მეიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე განმავლობაში უზრუნველყოს საიჯარო ფართის გადაცემა მოიჯარისთვის, ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში უზრუნველყოს მოიჯარის/მისი კლიენტების მიერ საიჯარო ფართით დაუბრკოლებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მოიჯარეს იჯარით აღებული ქონების მართლზომიერ გამოყენებაში.

5.1.4. მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართის კომერციული საქმიანობისათვის გამოყენებას.

5.1.5.ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო სამუშაოების წარმოება საიჯარო ფართზე მოიჯარესთან შეთანხმების გარეშე;

5.1.6. ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს 4.1. პუნქტით გათვალისწინებული ქირის გაზრდა.

5.1.7. ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში საიჯარო ფართის მესამე პირზე გასხვისების შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს წერილობით შეატყობინოს აღნიშნულის შესახებ. მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს მომავალი შემძენის სრულად ინფორმირება იმის შესახებ, რომ ეს უკანასკნელი დაიკავებს მეიჯარის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში (ჩანაცვლება) და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით. მეიჯარის ადგილს დაიკავებს ახალი მესაკუთრე.

5.1.8. მეიჯარე ვალდებულია აცნობოს მოიჯარეს საიჯარო ფართის ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება საიჯარო ფართის უკეთ გამოყენების მიზნით. საიჯარო ფართის ნაკლი, რომელიც არსებობდა გადაცემის მომენტში და ამავე დროს იცოდა მეიჯარემ ამის შესახებ და არ აცნობა მოიჯარეს, და რომელიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის საიჯარო ფართის გამოყენებას, აღკვეთოს იმდენად სწრაფად (საკუთარი ხარჯით), რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ფაქტობრივი გარემოებები, ან დასაბუთებული და დოკუმენტურად დადასტურებული მოთხოვნის შემთხვევაში აუნაზღაუროს მოიჯარეს ამ ნაკლის (დაზიანების) გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები თუ ამის შესახებ არსებობს მხარეთა წერილობითი შეთანხმებადა საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა სათანადო საბუთის (ნებართვების, თანხმობების და სხვა) მიღებაში, რის საჭიროებაც მოიჯარეს წარმოეშობა საიჯარო ფართით სარგებლობისას.

5.1.9. მეიჯარეს არა აქვს უფლება მოიჯარის მიმართ არსებული, წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება მოიჯარის თანხმობის გარეშე დაუთმოს/გადასცეს მესამე პირებს.

5.1.10. მეიჯარემ კეთილსინდისიერად უნდა განახორციელოს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

5.2 მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:

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

5.2.2 მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს მისმიერ საიჯარო ფართით სარგებლობიდან წარმოშობილი კომუნალური გადასახადები.

5.2.3. მოიჯარე ვალდებულია იზრუნოს ფართის ნორმალური სამეურნეო მოვლისათვის.

5.2.4. მოიჯარემ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ უნდა დააბრუნოს საიჯარო ქონება გამართულ და მდგომარეობაში ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

5.2.5. მოიჯარემ კეთილსინდისიერად უნდა განახორციელოს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

5.2.6. მოიჯარეს არა აქვს უფლება მეიჯარის მიმართ არსებული, წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება მოვალეობები მეიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე დაუთმოს/გადასცეს მესამე პირებს.

5.2.7. მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქონება გამოიყენოს მისი კომერციული მიზნების შესაბამისად, ამ ხელშეკრულების განსაზღვრული კომერციული საქმიანობისთვის რაც არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას.

5.2.8. მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე ჩატაროს საიჯარო ფართის მიმდინარე რემონტი და სხვა სამუშაოები საკუთარი ხარჯებით, განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას.

5.2.9. მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯით, გააფორმოს საიჯარო ქონებაზე ტელეფონით, გაზით, დენით, წყლით, დასუფთავების ან/დასხვა კომუნალური სახის მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება ამგვარი სერვისების მიმწოდებელ შესაბამის კომპანიებთან.

5.2.10. მოიჯარეს უფლება აქვს განახორციელოს მოწყობილობების გადაადგილება, შექმნას მისი საქმიანობისათვის აუცილებელი დამატებითი სტრუქტურული კომპონენტები, კედლები, გადატიხვრები და სხვა არა კაპიტალური ხასიათის ელემენტები იმ პირობით, რომ არ მოხდეს მეიჯარის კუთვნილი ქონების (მათ შორის საიჯარო ფართის) დაზიანება კაპიტალური ხასიათის ცვლილებები მოიჯარემ უნდა განახორციელოს მხოლოდ მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმებით.

5.2.11. მოიჯარეს უფლება აქვს დაამონტაჟოს სიგნალიზაციის და დაცვის სხვა სისტემები, გააფორმოს საიჯარო ფართის დაცვის ხელშეკრულებები დაცვის სამსახურ(ებ)თან.

5.2.12. მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს საიჯარო ფართში ტელე, ვიდეო, აუდიო (მათ შორის თანამგზავრული კავშირის გამოყენება) დაკვირვება/ტრანსლაცია და აღნიშნული მიზნით დაამონტაჟოს/განათავსოს საიჯარო ფართში და შენობის სახურავზე აუცილებელი მოწყობილობები თუ არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას

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

5.2.14. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის, ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში საიჯარო ფართში არსებული ავეჯი, ასევე ყველა დანადგარი და მოწყობილობა, რითაც მოიჯარემ აღჭურვა საიჯარო ფართი ეკუთვნის მოიჯარეს. აღნიშნული ეხება ასევე საიჯარო ფართის ნებისმიერ გაუმჯობესებას, რომლის მოშორებაც (დემონტაჟი) შესაძლებელია საიჯარო ფართის დაზიანების გარეშე.

6. ხელშეკრულებისშეწყვეტა

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება წყდება იჯარის ვადის ამოწურვით და მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებით.

6.2. ხელშეკრულების მოქმედება შეიძლება ვადაზე ადრე შეწყდეს მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

6.3. ხელშეკრულების მოქმედება შეიძლება ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყდეს მეიჯარის ინიციატივით, წინასწარი გაფრთხილებისა და მოიჯარისთვის დამატებითი ვადის განსაზღვრის გარეშე ქვემოთ ჩამოთვლილი გარემოებებიდან ერთ-ერთის არსებობის შემთხვევაში:

6.3.1. მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდისთვის დადგენილი ვადის ზედიზედ სამზე მეტჯერ გადაცილების შემთხვევაში. ამავე დროს ვადის გადაცილებად ჩაითვლება თუ მოიჯარემ გადააცილა გადახდის ვადას 5 დღეზე მეტი ვადით.

6.3.2. მოიჯარე აზიანებს საიჯარო ქონებას და მიუხედავად მეიჯარის მიერ მიცემული წერილობითი გაფრთხილებისა არ გამოასწორებს დარღვევას გაფრთხილებიდან 45 კალენდარული დღის ვადაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გამოსასწორებლად აუცილებელია უფრო მეტი ვადა რაზეც მხარეების მიერ გაკეთდება დამატებითი ორმხრივი თანხმობის აქტი.

6.3.3. თუ მოიჯარე დაექვემდებარება ლიკვიდაციას ან გამოცხადდება გაკოტრებულად.

6.4. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება შეიძლება ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყდეს მეიჯარის წინასწარი გაფრთხილებისა და მეიჯარისთვის დამატებითი ვადის განსაზღვრის გარეშე ინიციატივით შემდეგ შემთხვევაში:

6.4.1. მოიჯარეს, მისი ან მეიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად, მესამე პირების მხრიდან ხელი ეშლება საიჯარო ქონებით სარგებლობაში და, მიუხედავად მოიჯარის და მეიჯარის მცდელობისა, აღნიშნული დარღვევა არ აღმოიფხვრა 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში.

6.4.2. მეიჯარე დაარღვევს მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ნებისმიერ ვალდებულებას და აღნიშნულ დარღვევას არ გამოასწორებს მოიჯარის დასაბუთებული წერილობითი შეტყობინებიდან 45 კალენდარული დღის ვადაში, ან ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში მოიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო განადგურდება საიჯარო ქონება ან/და მოიჯარეს მეიჯარის ბრალით 45 დღეზე მეტი ხნით ხელი ეშლება საიჯარო ქონებით სარგებლობაში.

6.4.3. ნებისმიერი მიზეზით, თუ არანაკლებ სამი (3) თვით ადრე წერილობით გააფრთხილებს მეიჯარეს. ასეთ შემთხვევაში მოიჯარეს შეუძლია შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება ყოველგვარი ჯარიმისა და პირგასამტეხლოს გარეშე.

6.5. მეიჯარის ინიციატივით ხელშეკრულების ცალხმრივად ვადამდე მოშლის შემთხვევაში (გარდა 6.3.1-6.3.3.) მეიჯარე ვალდებულია არანაკლებსამი (3) თვით ადრე წერილობით გააფრთხილოს მოიჯარე და გადაუხადოს მას პირგასამტეხლო ქვემოთ მითითებული წესით:

6.5.1. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ერთი წლის განმავლობაში მეიჯარის ინიციატივით ხელშეკრულების ნებისმიერი მიზეზით (გარდა 6.3.1-6.3.3. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) მოშლის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს მოიჯარეს თანხა, 72 000 (სამოცდათორმეტი ათასი) ლარის ოდენობით.

6.5.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან მეორე წლის განმავლობაში მეიჯარის ინიციატივით ხელშეკრულების ნებისმიერი მიზეზით (გარდა 6.3.1-6.3.3. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) მოშლის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს მოიჯარეს თანხა, 64 000 (სამოცდაოთხი ათასი) ლარის ოდენობით.

6.5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან მესამე წლის განმავლობაში მეიჯარის ინიციატივით ხელშეკრულების ნებისმიერი მიზეზით (გარდა 6.3.1-6.3.3. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა)მოშლის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს მოიჯარეს თანხა, 58 000 (ორმოცდათვრამეტი ათასი) ლარის ოდენობით.

6.5.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან მეოთხე წლის განმავლობაში მეიჯარის ინიციატივით ხელშეკრულების ნებისმიერი მიზეზით (გარდა 6.3.1-6.3.3. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა)მოშლის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს მოიჯარეს თანხა, 52 000 (ორმოცდათორმეტი ათასი) ლარის ოდენობით.

6.5.5. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან მეხუთე წლის განმავლობაში მეიჯარის ინიციატივით ხელშეკრულების ნებისმიერი მიზეზით (გარდა 6.3.1-6.3.3. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა)ვადამდე მოშლის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს მოიჯარეს თანხა, 46 000 (ორმოცდაექვსი ათასი) ლარის ოდენობით.

6.6. მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 6.5.1.-6.5.5. პუნქტებით გათვალისწინებული ჯარიმის გადახდამდე მოიჯარე დარჩება საიჯარო ქონებაში და განაგრძობს თავის უწინდელ საქმიანობას.

6.7. 6.5.1.-6.5.5. პუნქტებით გათვალისწინებული (პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება) ვრცელდება ისეთ შემთხვევაზეც, როცა მოიჯარე წყვეტს წინამდებარე ხელშეკრულებას ვადამდე მეიჯარის მიერ ნაკისრ ვალდებულებათა შეუსრულებლობის გამო (კერძოდ, 6.4.2. პუნქტის მოქმედების შემთხვევაში).

6.8. საიჯარო ფართის ნებისმიერი სახით გაუმჯობესება, რომელიც განხორციელდა მოიჯარის მიერ და რომელთა მოშორება შესაძლებელია საიჯარო ქონების დაზიანების გარეშე, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ ეკუთვნის მოიჯარეს, ხოლო ნებისმიერი გაუმჯობესება, რომელთა მოშორება შეუძლებელია მისი დემონტაჟის დროს საიჯარო ქონების დაზიანების გარეშე, ხელშეკრულების მოქმედების გასვლის შემდეგ რჩება მეიჯარეს.

6.9. წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება. საიჯარო ქონების დაბრუნების შესახებ ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი.

6.10 წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება არაუგვიანეს ვადის გასვლის თარიღიდან ან დანარჩენ შემთხვევებში მეიჯარის მოთხოვნიდან 15 დღის ვადაში. საიჯარო ქონების დაბრუნების შესახებ ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი.

7. მხარეთაპასუხისმგებლობა

7.1. მხარეები პასუხს აგებენ წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებათა კეთილსინდისიერ შესრულებაზე და მისი შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მხარე რომელმაც არ შეასრულა ან არაჯეროვნად შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს მიყენებული ზიანი.

7.2. მოიჯარე პასუხს არ აგებს მეიჯარის ვალდებულებებზე, ხოლო მეიჯარე არ აგებს პასუხს მოიჯარის ვალდებულებებზე.

8. ფორს-მაჟორი

8.1 არცერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება ისეთი გარემოებებისგამო, როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი, სტიქიურიუბედურებანი, ომი და საომარიმოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი ნორმები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები.

8.2. მხარე, რომლისთვისაც 8.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზებისგამო შეუძლებელია დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის და დამთავრების მომენტიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) დღისა წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

8.3. თუ მოიჯარისაგან და მეიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, არსებობს ისეთი ფორს-მაჟორული გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა 90 კალენდარული დღის განმავლობაში, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს, ზიანის ანაზღაურების გარეშე, ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება. ამგვარი საფუძვლით ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარეს არ ეკისრება დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება, ხოლო მეიჯარეს არ წარმოეშობა საიჯარო ფართზე გაწეული დანახარჯების მოიჯარისთვის ანაზღაურების ვალდებულება.

8.4. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები არ მიიღებენ გადაწყვეტილებას ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

9. დავების განხილვის წესი

9.1. მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა და უთანხმოება წყდება მოლაპარაკებისგზით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავა განიხილება სასამართლოში საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

10. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

10.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მათ ნებას და თანაბრად იცავს ორივემხარის უფლებებს.

10.2. მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ ავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს. თითოეული მხარე სრულად აცნობიერებს მის მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ უფლება-მოვალეობების არსსდამოცულობას.

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

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

10.5. მეიჯარე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ საიჯარო ქონება არ არის დაყადაღებული, მასთან დაკავშირებით არ არის მიღებული რაიმე სახის სასამართლოს გადაწყვეტილება ან/და არმიმდინარეობს რაიმე სასამართლო ან/და საარბიტრაჟოდავა, რამაც შეიძლება ხელი შეუშალოს მხარეებს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უფლება-მოვალეობების განხორციელებაში.

10.6. მოიჯარე აცხადებს და ადასტურებს, რომ შესრულებულია ყველა ქმედება და მიღებულია ყველა აუცილებელი გადაწყვეტილება წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისა და ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისთვის.

11. დასკვნითი დებულებები

11.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის მომენტიდან, და მოქმედებს მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

11.2. საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელების განზრახვას მოიჯარე წერილობით ატყობინებს მეიჯარეს არაუგვიანეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის ვადის ამოწურვის თარიღამდე (2.2 პუნქტი) ერთი თვით ადრე. მეიჯარის თანხმობის შემთხვევაში იჯარის ხელშეკრულება გაგრძელდება მხარეთა შორის გაგრძელების მომენტისთვის შეთანხმებული ვადითა და პირობებით.

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

11.4 მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები სრულად გადადის მხარეთა სამართალმემკვიდრეებზე, უფლებამონაცვლეებზე და იმპირებზე, რომლებიც შეიძენენ საიჯარო ფართზე საკუთრების უფლებას.

11.5 მხარეთა შორის ანგარიშსწორება და შეტყობინების გაგზავნა მოხდება ამ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ რეკვიზიტებზე. რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში მხარეებმა დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობონ ერთმანეთს.

11.6 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლიარად და ხელმოწერის შემდეგ ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს, ხოლო თითო ეგზემპლიარი გადაეცემა თითოეულ მხარეს.

11.7 საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წინამდებარე ხელშეკრულების წარდგენას და რეგისტრაციას უზრუნველყოფს მეიჯარე საკუთარი სახსრებით მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

12. მხარეთარეკვიზიტებიდა ხელმოწერები

„მოიჯარე“	„მეიჯარე”
სს „სააქციო საზოგადოება ევექსი“ ს/კ 404476205 მის: ვაჟა-ფშაველას გამზ.#40 სს საქართველოს ბანკი ბანკის კოდი BAGAGE22 ანგარიში GE14BG0000000334309700 უფლებამოსილი პირი _____ ზურაბ კაცია (პირადი # 48001014146)	შპს „ფუძე“ ს/კ #406057252 საბანკო რეკვიზიტები: საქართველოს ბანკი ბანკის კოდი: BAGAGE22 ანგ.ნომერი: GE03BG0000000642873300GEL უფლებამოსილი პირი _____ იოსებ დედიაშვილი (პირადი #01017022842)



საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური

განცხადების მიღების ბარათი

თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებულ იქნა განცხადება (დაინტერესებული პირი: შპს ფუძე /406057252/), რომლითაც მოთხოვნილია იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე. უძრავი ნივთის მისამართი: ქალაქი თბილისი , დასახლება გლდანი , მიკრო/რაიონი V , 'თელასი'-ს შენობის მომიჯნავედ , (ნაკვეთი N13/59). [ზონა:თბილისი, სექტორი:გლდანი]

განცხადებაში მოთხოვნილია საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელი შემდეგი დოკუმენტები :

1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები:

1. პ/მ ასლები,
2. კრების ოქმი,
3. მინდობილობები იხილეთ საქმე N882014167406

მომსახურების ვადა: 4 დღე.
საფასური: 55 ლარი.

თუ განცხადების რეგისტრაციისას მითითებული გაქვთ თქვენი მობილური ტელეფონის ნომერი, სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების შესახებ ინფორმაციას თქვენ მიიღებთ უფასო SMS–ის საშუალებით. სარეგისტრაციო სამსახურში მობრძანებამდე თქვენ აგრეთვე შეგიძლიათ წინასწარ მიიღოთ ინფორმაცია, თუ რა ეტაპზეა თქვენი სარეგისტრაციო განცხადების განხილვა. ინფორმაციის მისაღებად დარეკეთ ტელეფონზე **2 405 405** ან საინფორმაციო ცენტრში **09**. ინფორმაციის მიღება შეიძლება აგრეთვე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებ გვერდზე: **www.reestri.gov.ge**

დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია ოფიციალურ ვებ-გვერდზე http://public.reestri.gov.ge. ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში, შესაძლებელია ელექტრონულად წარმოადგინოთ განცხადება ან დაგვიკავშირდეთ: **2 405 405; 595 33 71 81**; ამონაწერის მიღება შეგიძლიათ ვებ გვერდზე, ელექტრონულად, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან.

სარეგისტრაციო სამსახურის თანამშრომელთა მხრიდან ნებისმიერი სახის უკანონო ქმედების ჩადენის შემთხვევაში დაუკავშირდით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა კონტროლის სამსახურს ტელეფონის ნომერზე **0800900909**

-->

მომსახურების ვადის ათვლა იწყება განცხადების რეგისტრაციის მომდევნო დღეს და მთავრდება ვადის