კომერციული ფართის იჯარის ხელშეკრულება
16 დეკემბერი 2015 წელი

მუხლი 1.ხელშეკრულების არსებითი რეკვიზიტები:

1.1.	ბანკი/მოიჯარე სს "თიბისი ბანკი" საიდენტიფიკაციო კოდი - 204854595 მისამართი: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის N7 წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის მოადგილის ვანო ბალიაშვილის მიერ პ/ნ 01008014806
1.2.	მეიჯარე შპს ,,იორდანე'' საიდენტიფიკაციო კოდი - 405046935 წარმოდგენილი მისი დირექტორის ზაური მერაბიშვილის მიერ,პ/ნ 31001000200 ანგარიშის რეკვიზიტები: სს ,,თიბისი ბანკი'' ანგარიშის # GE84TB7324636080100006GEL
1.3.	ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღი: ხელშეკრულების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დასრულებისთანავე.
1.4.	ხელშეკრულების მოქმედების ვადა: 120 (ას ოცი) თვე იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნით სარგებლობის ვადის გასვლამდე 30 (ოცდაათი) დღით ადრე არც ერთი მხარე მეორე მხარის წინაშე წერილობით არ გამოთქვამს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის შეწყვეტის სურვილს, იჯარის საგნით სარგებლობის ვადა ავტომატურად გაგრძელდება ერთი წლით. იგივე წესი იმოქმედებს იჯარის საგნით სარგებლობის ვადის ყოველი შემდგომი გაგრძელებისას.
1.5.	ყოველთვიური საიჯარო ქირა: 12 000 (თორმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით, გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, ყველა გადასახადის ჩათვლით (9.3 პუნქტის გათვალისწინებით).
1.6.	ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდის თარიღი: არაუგვიანეს შესაბამისი საანგარიშო თვის 15 რიცხვისა, წარმოდგენილი ინვოისის ან/და ანაგრიშფაქტურის საფუძველზე, რომლიც წარმოდგენილი უნდა იყოს შესაბამისი საანგარიშო/მიმდინარე თვის 13 რიცხვამდე (8.3. პუნქტის გათვალისწინებით).
1.7.	იჯარის საგანი: ქ. თბილისში, გორის ქუჩა N1-ში არსებულ 501 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე მდებარე მშენებარე შენობიდან 486 კვ.მ ფართი (აქედან 306.49 კვ.მ შენობის პირველი სართულიდან და 179.51 კვ.მ შენობის მეორე სართულიდან). იჯარის საგნის აზომვითი ნახაზი თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას.
1.8.	საიჯარო ფართის რეკვიზიტები: საკადასტრო კოდი: 01.13.07.016.022

მეიჯარე

მოიჯარე

მუხლი 2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

2.1. საიჯარო ფართი/საიჯარო ქონება - 1.7 მუხლში მითითებული საგანი.

2.2. საიჯარო ქირა - ფულადი თანხა. პირველი მუხლით განსაზღვრული თანხა, რომელსაც ბანკი უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ;

2.3. მხარე - მეიჯარე ან ბანკი კონტექსტის შესაბამისად;

2.4. მხარეები - მეიჯარე და ბანკი ერთდროულად;

2.5. მესამე პირი - ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, მხარეების გარდა;

2.6. იჯარის საგნის უპირატესი შესყიდვის უფლება - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 516-ე მუხლით გათვალისწინებული და წინამდებარე აქტით დადგენილი პრივილეგია, რომელიც ბანკის აძლევს საშუალებას, ამავე აქტით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას სხვა მყიდველებთან შედარებით პირველ რიგში ისარგებლოს იჯარის საგნის შესყიდვის უფლებით;

2.7. იჯარის საგნის იჯარის უფლებით მიღების უპირატესი უფლება – მხარეთა შორის შეთანხმებული ბანკის პრივილეგია, რომელიც ბანკის აძლევს საშუალებას, ამავე აქტით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას სხვა მოიჯარეებთან შედარებით პირველ რიგში ისარგებლოს იჯარის საგნის იჯარის უფლებით;

2.8. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 3. ხელშეკრულების საგანი

3.1. მეიჯარე გადასცემს ბანკს დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში მის საკუთრებაში არსებულ იჯარის საგანს.

3.2. მოიჯარე ვალდებულია გამოიყენოს იჯარის საგანი ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებული დანიშნულებით და გადაუხადოს მეიჯარეს შეთანხმებული საიჯარო ქირა.

მუხლი 4. იჯარის საგნით სარგებლობა

4.1. ბანკის მხრიდან იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანია **სს „თიბისი ბანკის" ფილიალის/განყოფილების/სერვის-ცენტრის/ოფისის ფუნქციონირება.**

4.2. მეიჯარისათვის ცნობილია დანიშნულება, რომლისთვისაც გამიზნულია საიჯარო ფართის გამოყენება და აღნიშნულზე იგი თანახმაა.

4.3. მეიჯარე თანახმაა, ბანკმა საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს საიჯარო ფართზე (ინტერიერზე ან/და ექსტერიერზე) მიმდინარე, კოსმეტიკური ან/და არეკონსტრუქციო სახის სარემონტო სამუშაოების ჩატარება. მითითებული სამუშაობეის ჩატარება არ საჭიროებს დამატებით ნებართვას მეიჯარის მხრიდან. სარემონტო სამუშაოებისთვის საჭირო ყველა სახის ლიცენზიებსა და ნებართვებს მოიპოვებს ბანკი.

4.4. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე თანახმაა, რომ ბანკმა საკუთარი ხარჯებით განათავსოს იჯარის საგანზე ან/და მის შიგნით ნებისმიერი სახის სარეკლამო მატარებელი (მათ შორის სარეკლამო აბრები, დაფები, ფირნიშები), რომელიც არ სცდება საბანკო საქმიანობას.

4.5. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე თანახმაა, რომ ბანკმა იჯარის საგანი გასცეს ქვეიჯარით მხოლოდ საბანკო და ამასთან დაკავშირებული საქმიანობის ფარგლებში.

4.6. 4.3 და 4.4 პუნქტით გათვალისიწნებული უფლების მოიჯარის მიერ გამოყენების დროს, საჭიროების შემთვევაში ყველა სათანადო საშუალებით (მათ შორის შესაბამისი საბუთების ხელმოწერით) დაეხმაროს მოიჯარეს შესაბამისი ნებართვ(ებ)ის ან უფლებ(ებ)ის მიღებაში.

მუხლი 5. საიჯარო ქონების გადაცემა

5.1. მეიჯარის მხრიდან ბანკზე საიჯარო ქონების გადაცემა წარმოებს წერილობითი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

5.2. მიღება-ჩაბარების აქტში აისახება საიჯარო ქონების მდგომარეობა.

5.3. მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

5.4. თუ ბანკი უკვე ფლობს იჯარის საგანს, მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერა სავალდებულო არ არის.

მუხლი 6. უფლებრივად და ქონებრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

6.1. იჯარის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც დადასტურებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

მეიჯარე

მოიჯარე

6.2. იჯარის საგანს არ ადევს ყადაღა და არ არის დატვირთული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლებით, რაც დადასტურებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

6.3. მეიჯარის განცხადებით, მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისათვის იჯარის საგანი არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის ან სხვა მსგავსი ხასიათის) უფლებით;

6.4. მეიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რისი არსებობაც შეამცირებდა იჯარის საგნის ღირებულებას, ან ხელს შეუშლიდა იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას;

6.5. მეიჯარემ ბანკს კეთილსინდისიერებით სრულად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა გადაცემის მომენტისათვის;

6.6. ბანკი ადასტურებს, რომ მისთვის ცნობილია იჯარის საგნის მდგომარეობა და მისაღებია იჯარის საგნის ხარისხი, იმ სახით, რა სახითაც იჯარის საგანი არსებობს წინამდებარე აქტის გაფორმებისას, დაფარული ნაკლის გაუთვალისწინებლად.

მუხლი 7. იჯარის საგნის უფლებრივი ან/და ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის სამართლებრივი შედეგები

7.1. მთელი საიჯარო პერიოდის განმავლობაში მეიჯარე იძლევა საიჯარო საგნის ვარგისიანობის, უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლოობის, ასევე მდგრადობის გარანტიას.

7.2. თუ საგარანტიო პერიოდში იჯარის საგანს აღმოაჩნდება ნაკლი, რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მხარეთათვის არ შეიძლება ყოფილიყო ცნობილი, ბანკი ვალდებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს. იგივე წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ მესამე პირი გამოთქვამს რაიმე უფლებრივ პრეტენზიას; ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია თავისი ხარჯით აღმოფხვრას იჯარის საგნის ნაკლი;

7.3. თუ საგარანტიო პერიოდში მეიჯარე დააყოვნებს ნაკლის გამოსწორებას, ბანკი უფლებამოსილია თავისი ხარჯით აღმოფხვრას ნაკლი და მოითხოვოს ნაკლის აღმოფხვრის მიზნით გაწეული ხარჯების ანაზღაურება;

მუხლი 8. საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს შესახებ

8.1. საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება ხელშეკრულების 1.5. პუნქტის შესაბამისად, ყველა გადასახადების ჩათვლით.

8.2. ქირის გადახდა წარმოებს ექვივალენტი ლარის ოდენობით, გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსის შესაბამისად (9.3 პუნქტის გათვალისწინებით), მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე თანხების ჩარიცხვის გზით.

8.3. საიჯარო ქირის ათვლა დაიწყება წინამდებარე ხელშეკრულების 1.3. პუნქტის შესაბამისად ძალაში შესვლიდან 120 (ას ოცი) კალენდარული დღის გასვლის შემდეგ, ხოლო საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება წარმოიქმნება მხოლოდ იჯარის საგნის ექსპლოატაციაში მიღების შემდეგ, რაც დადასტურებული იქნება შესაბამისი აქტით.

8.4. საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოება, უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, შესაბამისად ყოველი თვის არაუგვიანეს, წინამდებარე ხელშეკრულების 1.6. პუნქტით განსაზღვრული თარიღისა.

8.5. მხარეებს შეუძლიათ განახორციელონ ანგარიშსწორება ურთიერთგაქვითვის საფუძველზეც, ბანკის მიერ მეიჯარისათვის გაწეული სხვა მომსახურების ღირებულების ხარჯზე.

8.6. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნის ნივთობრივი ან უფლებრივი ნაკლის გამო ბანკი დაკარგავს სრულფასოვანი სარგებლობის შესაძლებლობას, იგი გათავისუფლდება იჯარის ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან იმ პერიოდის განმავლობაში, როცა მას არა აქვს იჯარის საგნით სრულფასოვანი სარგებლობის საშუალება. თუ ბანკს იჯარის საგნით სარგებლობაში დაბრკოლება შეექმნება თავისივე ბრალეული ქმედებით, იგი საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან არ თავისუფლდება.

8.7. მოიჯარეს უფლება აქვს ამ ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი მეიჯარის ვალდებულებების შესრულების მიზნით, მეიჯარის შემდგომი თანხმობის, ან ნებართვის გარეშე, ასეთი ვალდებულების წარმოშობის შემდეგ ნებისმიერ დროს, უაქცეპტო წესით ჩამოწეროს შესაბამისი თანხები მეიჯარის ნებისმიერი ანგარიშიდან.

მუხლი 9. საიჯარო ქირის შეცვლის საფუძვლები და პირობები

მეიჯარე

მოიჯარე

9.1. საიჯარო ქირა შეიძლება შეიცვალოს მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით და ძალაში შედის მხოლოდ იგივე ფორმის დაცვის შემთხვევაში, რასაც ითვალისწინებს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმება.

9.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ მათ სრულფასოვნად აქვთ გათვალისწინებული და გააჩნიათ შესაბამისი სწორი წარმოდგენა იჯარის საგნის შესაძლო საიჯარო საბაზრო ღირებულების შეცვლის ან/და ვალუტის კურსის ცვლილების ან/და ინფლაციის შესახებ.

9.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ლართან მიმართებაში აშშ დოლარის გაცვლითი კურსი გადააჭარბებს 2.75 ნიშნულს და იმერყევებს 3.0 ნიშნულამდე, ასეთ შემთხვევაში ბანკის მხრიდან ანგარიშსწორება მოხდება არაუმეტეს 2.75 გაცვლითი კურსის ნიშნულით; იმ შემთხვევაში თუ ლართან მიმართებაში აშშ დოლარის გაცვლითი კურსი გადააჭარბებს 3.0 ნიშნულს და იმერყევებს 3.25 ნიშნულამდე, ბანკის მხრიდან ანგარიშსწორება მოხდება აღნიშნულ შუალედში გადახდის დღეს არსებული კურსით; ხოლო თუ ლართან მიმართებაში აშშ დოლარის გაცვლითი კურსი გადააჭარბებს 3.25 ნიშნულს, მხარეები გადახედავენ საიჯარო ქირის ოდენობას. იჯარის ქირის ოდენობა ასევე გადაიხედება იმ შემთხვევაში, თუ აშშ დოლარის გაცვლითი კურსი დაიწევს 1.55 ნიშნულს ქვემოთ.

9.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქირის ოდენობა ექვემდებარება ავტომატურ ცვლილებას წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლისას საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი საშემოსავლო/მოგების გადასახადის განაკვეთის საკანონმდებლო ცვლილების შემთხვევაში.

9.5. საიჯარო ქირის ოდენობა არ დაექვემდებარება ცვლილებას, თუ მეიჯარე გახდება დღგ-ს გადამხდელი.

9.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 60 თვის გასვლის შემდეგ ნებისმიერ დროს მეიჯარეს უფლება ეძლევა ინიცირება მოახდინოს შეცვალოს საიჯარო ქირის ოდენობა. შეცვლილი საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება იმ დროისათვის ბაზარზე არსებული ფასებით, რაც დადასტურებული უნდა იყოს მხარეთა მიერ შერჩეული სამი უფლებამოსილი, კვალიფიციური შემფასებლის მიერ.

9.7. შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში საიჯარო ქირა შეიცვლება ინიცირებიდან ერთი თვის გასვლის შემდეგ.

მუხლი 10. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

10.1. ბანკი ვალდებულია:

10.1.1. გადაიხადოს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-8 მუხლით დადგენილი წესით.

10.1.2. გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი მოვლა-პატრონობა. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს ქირავნობის საგნის ნორმალური ცვეთა და ბუნების დაუძლეველი ძალით ზიანის მიყენება.

10.1.3. დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობისა და მის ჯეროვნად მოვლასთან; ასევე იჯარის საგნის სარგებლობისას წარმოქმნილი კომუნალური ხარჯები.

10.1.4. უზრუნველყოს იჯარის საგნის მიმდინარე რემონტის ჩატარება საკუთარი ხარჯებით.

10.1.5. მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების გარეშე არ მოახდინოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საქმიანობის მიმართულების შეცვლა.

10.2. მეიჯარე ვალდებულია:

10.2.1. გადასცეს ბანკს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგანი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე (რომელიც იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილი) არაუგვიანეს ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 3 დღის განმავლობაში. აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთვევაში, მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს ბანკს პირგასამტეხლო (საურავი) საიჯარო ქირის 1 % პროცენტის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. 10 (ათი) დღიანი ვადაგადაცილების შემთვევაშ ბანკი უფლებამოისლია ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

10.2.2. გაუწიოს ბანკს საკონსულტაციო და ყველა სხვა სახის დახმარება საიჯარო ქონების ეფექტურად გამოყენებისათვის.

10.2.3. ფართის გადაცემამდე გადაიხადოს ამ ფართზე დარიცხული ყველა სახის (კომუნალური) გადასახადი, წინააღმდეგ შემთხვევაში ბანკი უფლებამოსილია, იჯარის გადასახადიდან გამოქვითოს აღნიშნული გადასახადები.

10.2.4. შეუფერხებლად დაუშვას ბანკი საიჯარო ფართში. უზრუნველყოს საიჯარო ფართი ელექტროენერგიით (50კვ), წყალ-მომარაგებით, ბუნებრივი გაზით, კანალიზაციით, და ყველა საჭირო კომუნიკაციით; და მისცეს საშუალება ბანკს შეუფერხებლად ისარგებლოს აღნიშნულით. თავისი მიზეზით არ დაუშვას ბანკის მიერ იჯარის ფართით სარგებლობის უფლების შეზღუდვა.

10.2.5. ითმინოს იჯარის საგნის მიმართ ბანკის მიერ გატარებული ზემოქმედებანი, რაც აუცილებელია იჯარის საგნის მიმართ თავისი უფლებებისა და ვალდებულებების განსახორციელებლად.

10.2.6. მეიჯარე ვალდებულია იჯარის საგნის გასხვისების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ შეატყობინოს მოიჯარეს აღნიშნული ფაქტის შესახებ, მიაწოდოს ახალი მესაკუთრის და ასევე მისი საბანკო ანაგრიშის რეკვიზიტები (კუმულატიური პირობა). აღნიშნული ინფორმაციის მოიჯარისათვის მიწოდების ვალდებულება ვრცელდება მეიჯარის უფლებამონაცვლეზეც. მეიჯარის ან/და მისი უფლებამონაცვლის მიერ ამ პუნქტით გათვალისიწნებული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარე შეაჩერებს საიჯარო ქირის გადახდას, თუ მისთვის ცნობილი გახდება იჯარის საგნის გასხვისების ფაქტი, რაც არ ჩაითვლება მის მიერ ვალდებულების დარღვევად და ამ პერიოდის განმავლობაში მოიჯარე მიიჩნევა იჯარის საგნის მართლზომიერ მფლობელად.

10.2.7. 10.2.6 პუნქტის გათვალისწინებით, თუ მოიჯარე მოგვიანებით შეიტყობს იჯარის საგნის გასხვისების ფაქტს, რა დროსაც საიჯრო ქირა უკვე ჩარიცხული იქნება მეიჯარისათვის (ძველი მესაკუთრისათვის), აღნიშნული გადახდა ჩაითვლება ჯეროვან შესრულებად, ხოლო შემდეგი გადახდებისათვის იმოქმედებს 10.2.6 პუქნტით დადგენილი დანაწესი.

10.2.8. წარუდგინოს მოიჯარეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს ხუთი სამუშაო დღის განმავლობაში ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ იჯარის საგანი, ნამდვილად წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას და რომ მესამე პირებს არ გააჩნიათ უფლებები ქირავნობის საგანზე, კერძოდ ძალაში მყოფი განახლებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

10.2.9. მეიჯარის (უძრავი ქონების მესაკუთრის) ვალდებულების შესასრულებლად ქონების იძულებითი წესით აუქციონზე რეალიზაციის შემთხვევაში, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები გადავა ახალ მესაკუთრეზე.

10.2.10. მიიღოს იჯარის საგანი (ასევე მთლიანი შენობა) ექსპლოატაციაში წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში და წარუდგინოს ბანკს ექსპლოატაციაში მიღების დამდასტურებელი დოკუმენტი. ექსპლოატაციაში მიღების პროცესში წარმოქმნილი შესაძლო შეფერხებების შესახებ მეიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ საქმის კურსში ჩააყენოს მოიჯარე და მიაწოდოს ყველა საჭირო ინფორმაცია.

10.2.11. დამატებით გამოყოს მიწის ნაკვეთიდან 10 კვ.მ ფართობი განყოფილების/სერვის-ცენტრის ფუნქციონირებისათვის საჭირო გენერატორის განსათავსებელად.

მუხლი 11. პირგასამტეხლო დაპასუხისმგებლობა

11.1 ბანკის მიერ 10.1 პუნქტში აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს ხოლო ბანკი ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარს პირგასამტეხლო (საურავი)საიჯარო ქირის 0.1 % პროცენტის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

11.2 მეიჯარეს მხრიდან 10.2 პუნქტში ან/და 16.4. პუნქტში აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, ბანკი უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს ბანკს პირგასამტეხლო (საურავი) საიჯარო ქირის 1 % პროცენტის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

11.3 მეიჯარი მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში (გარდა 16.3 პუნქტის საფუძველზე შეწყვეტისა, მაგრამ 16.4 პუნქტის საფუძველზე შეწყვეტის ჩათვლით), 16.4 პუნქტით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის გარდა, მეიჯარე ვალდებული იქნება აუნაზღაუროს მოიჯარეს ყველა ის ხარჯი, რომელიც მან გაიღო იჯარის საგნის გაუმჯობესებისათვის (რემონტისათვის) და ასევე ბანკი უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს ბანკს პირგასამტეხლო 300 000 (სამასი) აშშ დოლარი ექვივალენტ ლარში გადახდის დღისთვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად.

11.4 პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან, დარღვევათა აღმოფხვრის ვალდებულებისა ან ზიანის ანაზღაურებისაგან.

მუხლი 12. საიჯარო ფართის შემოწმება

12.1. მეიჯარეს უფლება აქვს პირადად ან წამომადგენლის მეშვეობით მოიჯარისათვის წინასწარ 2 (ორი) სამუშაო დღით ადრე გაგზავნილი შეტყობინების საფუძველზე, შევიდეს საიჯარო ქონებაში და შეამოწმოს მისი მდგომარეობა და დანიშნულება.

12.2. მეიჯარის მიერ შემოწმების განხორციელების დროს ბანკს ხელი არ უნდა შეეშალოს საიჯარო ქონების დანიშნულებით გამოყენებაში.

12.3. შემოწმებად არ ითვლება, თუ მეიჯარე ეწვევა მოიჯარეს საქმიანი ვიზიტით, როგორც კლიენტი, მოიჯარის თხოვნით ან ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომისას.

მუხლი 13. იჯარის საგნის გასხვისების შესახებ

13.1. იჯარის საგნის მესამე პირზე გასხვისების შემთხვევაში იჯარის საგნის ახალი მესაკუთრე ხდება მეიჯარის უფლებამონაცვლე იმ ურთიერთობაში, რომელიც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.

13.2. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონის ან სხვა მსგავსი შინაარსის საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე ექსპროპრიაციის შემთხვევაში, იჯარის საგნის სრული ან ნაწილობრივი ექსპროპრიაციის შედეგად ბანკისათვის მიყენებული ზიანი ანაზღაურდება, ექსპროპრიაციის შედეგად მიღებული ანაზღაურებით, მითითებული კანონისა და ექსპროპრიაციის დროს მოქმედი სხვა საკანონმდებლო აქტების შესაბამისად.

მუხლი 14. იჯარის საგნის უპირატესი შესყიდვის უფლება

14.1. მხარეთა შეთანხმებით იჯარის საგნის გასხვისების შემთხვევაში ბანკი სარგებლობს იჯარის საგნის უპირატესი შესყიდვის უფლებით.

14.2. უპირატესი შესყიდვის უფლების რეალიზაციისათვის მეიჯარე ვალდებულია ბანკს წერილობით აცნობოს ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობები, შესაძლო მყიდველის ვინაობა, ნასყიდობის ფასი და გადახდის პირობები, აგრეთვე უფლების განხორციელების ვადა, რომელიც არ შეიძლება იყოს ოცდაათ დღეზე ნაკლები.

14.3. ბანკი ვალდებულია უფლების განხორციელების ვადის გასვლამდე წერილობით აცნობოს მეიჯარეს უფლების გამოყენების, ან უფლებაზე უარის შესახებ. დუმილის შემთხვევაში ჩაითვლება, რომ ბანკმა უარი თქვა უფლების გამოყენებაზე.

მუხლი 15. იჯარის ხელშეკრულების დადების უპირატესი უფლების შესახებ

15.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების ვადის ამოწურვისას ბანკს აქვს იჯარის საგნის ახალი ვადით იჯარის უფლებით მიღების უპირატესი უფლება. ასეთ შემთხვევაში ანალოგიურად მოქმედებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 516 – 519-ე მუხლები.

15.2. იჯარის უფლებით მიღების უპირატესი უფლების რეალიზაციისათვის მეიჯარე ვალდებულია ბანკს წერილობით აცნობოს იჯარის ხელშეკრულების პირობები, შესაძლო მოიჯარის ვინაობა, იჯარის ქირის ოდენობა და ვადა, აგრეთვე უფლების განხორციელების ვადა, რომელიც არ შეიძლება იყოს 30 დღეზე ნაკლები;

15.3. ბანკი ვალდებულია უფლების განხორციელების ვადის გასვლამდე წერილობით აცნობოს მეიჯარეს უფლების გამოყენების, ან უფლებაზე უარის შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში ჩაითვლება, რომ მან უარი თქვა უფლების გამოყენებაზე.

მუხლი 16. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შეწყვეტა მხარეთა ინიციატივით

16.1. 10.2.10 პუნქტით განსაზღვრული ექსპლოატაციაში მიღების ვადის 1 (ერთი) თვით ვადაგადაცილების შემთხვევვაში ბანკი უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება და მეიჯარეს დააკისროს იჯარის საგნის რემონტისათვის გაწეული ხარჯები სრული ოდენობით.

16.2. ბანკს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრუელბის მოქმედება მეიჯარის სამთვიანი წინასწარი გაფრთხილების ვადის დაცვის საფუძველზე;

16.3. მეიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულების მოქმედება 9.6. პუნქტში მითითებული შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, მოიჯარისათის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ გაფრთხილების წარდგენიდან სამი თვის ვადის დაცვით.

16.4. მეიჯარის მიერ საიჯარო ხელშეკრულების ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია ექვსი თვით ადრე წერილობით აცნობოს ბანკს ამის შესახებ და აუნაზღაუროს ბანკს სხვა ადგილზე გადასვლით გამოწვეული ხარჯი და 11.3 პუნქტით განსაზღვრული თანხები.

16.5. სხვა ადგილზე გადასვლით გამოწვეული ხარჯებში იგულისხმება ყველა ის ხარჯი, რომელიც დაკავშირებულია ბანკის მიერ ახალ საიჯარო ფართში გადასვლასთან, ახალი საიჯარო ფართის საშუალო-კოსმეტიკური სარემონტო ხარჯები, ასევე ახალ საიჯარო ფართის გაზრდილი ჯამური საიჯარო ქირა, გაანგარიშებული წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გათვალისწინებით დარჩენილ საიჯარო თვეებზე. ახალი საიჯარო ფართი უნდა შეესაბამებოდეს იგივე საბაზრო-ეკონომიკურ ნიშნულს, რასაც მოიცავდა ძველი იჯარის საგანი.

16.6. სხვა ადგილზე გადასვლით გამოწვეული ხარჯი და 11.3 პუნქტით განსაზღვრული თანხები ექვემდებარება მეიჯარის მხრიდან ბანკისათვის სავალდებულოდ უკან დაბრუნებას ან/და ანაზღაურებას ხელშეკრულების ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყვეტის შესახებ მხარის წერილობითი შეტყობინებიდან ერთი თვის განმავლობაში, ხოლო 16.1 პუნქტით განსაზღვრული თანხები - ბანკის მიერ მისი დაკისრებიდან ერთი თვის ვადაში.

16.7. სხვა ადგილზე გადასვლით გამოწვეული ხარჯების, 16.1 პუნქტით და 11.3 პუნქტით განსაზღვრული თანხების ანაზღაურებამდე ბანკი ჩაითვლება იჯარის საგნის მართლზომიერ - კათილსინდისიერ მფლობელად და იტოვებს უფლებას ფლობდეს იჯარის საგანს და არ მოახდინოს მისი მეიჯარისათვის დაბრუნება.

მუხლი 17. იჯარის საგნის დაბრუნება

17.1. ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში ბანკი ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესაბამისად.

17.2. მიღება-ჩაბარების აქტში დეტალურად უნდა აღიწეროს იჯარის საგანში არსებული ინვენტარი, მათი მდგომარეობა.

17.3. იმ შემთხვევაში თუ რომელიმე მხარე უარს აცხადებს ხელი მოაწეროს მიღება-ჩაბარების აქტს, მაშინ ინვენტარიზაციას და იჯარის საგნის მდგომარეობის შეფასებას ახორციელებს ბანკის მიერ შერჩეული დამოუკიდებელი ექსპერტი.

17.4. ბანკი ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს ისეთ მდგომარეობაში, რომელიც შეესაბამება საშუალო სანიტარულ/კოსმეტიკურ ნორმებს. იჯარის საგნის პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულება ბანკს არ წარმოექმნება.

17.5. ბანკის მიერ დამონტაჟებული საგნები, რომლებიც წარმოადგენენ იჯარის საგნის არსებით შემადგენელ ნაწილს, რჩება მეიჯარეს საკომპენსაციო გადასახადის გადახდის ვალდებულების გარეშე. პირვანდელი მდგომარებობის აღდგენის ვალდებულება ბანკს არ წარმოეშობა.

17.6. ბანკის საკუთრებაში არსებული საკუთვნებელი (ის რითაც აღიჭურვა იჯარის საგანი) რჩება ბანკს. დემონტაჟი და გატანა ხორციელდება ბანკის ხარჯით.

მუხლი 18. გამომრიცხავი გარემოებანი

18.1. მხარეები თავისუფლდებიან ურთიერთვალდებულებებისაგან ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობის შემთხვევაში. ამასთანავე, ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა ავტომატურად არ იწვევს ხელშეკრულების გაუქმებას.

18.2. მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს წერილობითი ფორმით აცნობოს ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობისა და მისი შემდგომი მოქმედებების შესახებ, ასეთი გარემოებების წარმოშობიდან 72 საათის განმავლობაში.

18.3. მხარეების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

18.4. ფორს-მაჟორული გარემოებების 3 თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი არიან, განსაზღვრონ ხელშეკრულების გაუქმების ან მისი ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან შემდგომი მისადაგების საკითხი.

მუხლი 19. დასკვნითი დებულებანი

19.1. საკითხები, რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, წყდება მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

19.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა პირობა და დებულება ვრცელდება და სავალდებულოა მხარეთა უფლებამონაცვლეთათვის, სამართალმემკვიდრეთათვის, წარმომადგენლისთვის, რწმუნებულისთვის, დამხმარე-მოსამსახურე და მუშაკისათვის.

19.3. ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს ბანკი.

19.4. ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის ცვლილება ან/და დამატება ძალაში შედის მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე და მხოლოდ იგივე ფორმის დაცვით, რასაც ითვალისწინებს წინამდებარე ხელშეკრულების დადება.

19.5. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლებების გამოუყენებლობა არ წარმოადგენს ამ უფლებაზე უარის თქმას.

19.6. ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ყველა დავა და უთანხმოება გადაწყდება მოლაპარაკებების გზით. ამ გზით ურთიერთშეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა გადაწყდება სასამართლო წესით,

საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ხელშეკრულების საფუძველზე, მხარეთა შეთანხმებით, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავებზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიქცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268–ე მუხლის 1^1 პუნქტის შესაბამისად..

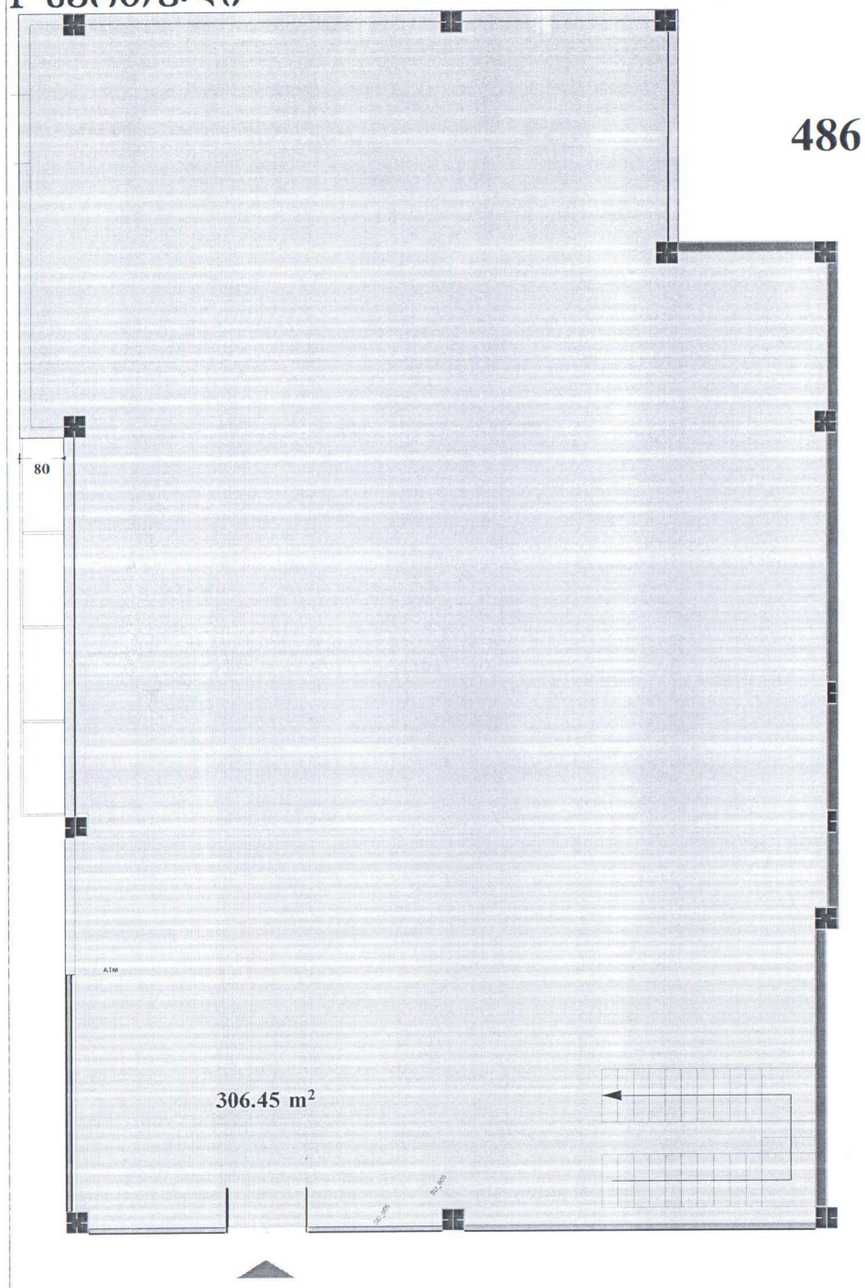
19.7. ამ ხელშეკრულების ცალკეული პუნქტების გაუქმება ან ბათილობა არ იწვევს დანარჩენი პუნქტების გაუქმებას (სალვატორული მუხლი).

19.8. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი წარედგინება მარეგისტრირებელ ორგანოს, ხოლო დანარჩენი გადაეცემათ მხარეებს.

ხელმოწერები

მისამართი: თბილისი, ბორის ჭუჩა №1

I სართული 306.49 m²



486 m²

II სართული 179.51 m²

