მიღება-ჩაბარების აქტი

ქ. თბილისი

03 მაისი 2016 წელი

ერთი მხრივ, სს „კორ სტანდარტ ბანკი" - საიდენტიფიკაციო კოდი: 204546045 (შემდგომში „დამქირავებელი"), წარმოდგენილი მისი ლოჯისტიკის განყოფილების უფროსისი გიორგი ღლონტის (პ/ნ 01012014468) სახით
და
მეორე მხრივ, შპს „დანო" საიდენტიფიკაციო კოდი: 406134865 (შემდგომში „გამქირავებელი") წარმოდგენილი დირექტორის ნოშრევან უცუნაშვილის (პ/ნ 01011011887) სახით, საკუთარი ან მონიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ვხელმძღვანელობთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და მხარეთა შორის 2016 წლის 13 აპრილს გაფორმებული ქირის ხელშეკრულების გათვალისიწინებით, ვაფორმებთ მიღება-ჩაბარების აქტს შემდეგზე:

1. შეთანხმების საგანი

1.1. მეორე მხარემ (გამქირავებელმა) გადასცა და პირველმა მხარემ (დამქირავებელმა) ჩაიბარა მხარეთა შორის 2016 წლის 13 აპრილს გაფორმებული ქირის ხელშეკრულებით შეთანხმებული ქირით გადასაცემი ქონება (შემდგომში: „ ქირის ობიექტი").

1.2. ქირის ობიექტი შეესაბამება ხელშეკრულებით წინასწარ შეთანხმებულ პირობებსა და მდგომარეობას.

1.3. ქირის ობიექტზე განთავსებული მოძრავი ნივთების რეესტრი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შესაბამისი აღწერით, დანართის სახით ერთვის წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტს და მისი შესაბამისობა დასტურდება მხარეთა ხელმოწერით.

1.4. მიღება-ჩაბარების აქტი გაფორმებულად ითვლება მხარეთა ხელმოწერისთანავე, ზემოდ მითითებული თარიღიდან და წარმოადგენს ქირის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

1.5. მიღება-ჩაბარების აქტი შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 2 (ორი) იდენტურ ეგზემპლიარად, რომელიც გადაეცემა და ინახება მხარეებთან.

2. მხარეთა ხელმოწერები

„დამქირავებელი"	„გამქირავებელი"
სს „კორ სტანდარტ ბანკი"	შპს „დანო"
საიდენტიფიკაციო კოდი: 204546045	საიდენტიფიკაციო კოდი: 406134865
მის: ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის 3	მის: ქ. თბილისი, აეროდრომის დას. VII ქ. №3
ლოჯისტიკის განყოფილების უფროსი	დირექტორი
გიორგი ღლონტი	ნოშრევან უცუნაშვილის

ქირავნობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 13 აპრილი 2016 წელი

ერთი მხრივ, სს „კორ სტანდარტ ბანკი" - საიდენტიფიკაციო კოდი: 204546045 (შემდგომში "დამქირავებელი"), წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის თეა ლორთქიფანიძის (პ/ნ 01024016325) სახით
და
მეორე მხრივ, შპს „დანო" საიდენტიფიკაციო კოდი: 406134865 (შემდგომში „გამქირავებელი") წარმოდგენილი დირექტორის ნოშრევან უცუნაშვილი (პ/ნ 01011011887) სახით

საკუთარი ან მონიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ვხელმძღვანელობთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თავისუფალი ნებისა და ურთიერთპატივისცემის გამოვლინებით ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. გამქირავებელი მის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას ან მის ნაწილს (შემდგომში „ქირავნობის ობიექტი") ანაზღაურების სანაცვლოდ სარგებლობაში გადასცემს დამქირავებელს თავისუფალი გამოყენების მიზნით ან/და მისი საქმიანი ინტერესების განსახორციელებლად.
1.2. ქირავნობის ობიექტი წარმოადგენს გამქირავებლის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ამ მის ნაწილს და მისი მდებარეობა განისაზღვრება:

- მისამართი: ქალაქი თბილისი, 17 შინდისელი გმირის ქუჩა №20;
- საკადასტრო კოდი: 01.19.36.003.077;
- ფართობი: 1766.7მ^2-დან 180 მ^2;
- სხვა მახასიათებლები: შენობის ფასადიდან, კომერციული დანიშნულიების 320მ^2 დან ხელმარჯვნივ განლაგებულია 180მ^2 იფართი;

1.3. ქირავნობის ობიექტის უშუალო ნივთობრივი მდგომარეობა და მისი ფაქტობრივი სახე მხარეთათვის ცნობილია. მასზე გამქირავებლის საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.
1.4. დამქირავებლის მიერ ქირავნობის ობიექტით სარგებლობის უფლება გულისხმობს, ქირავნობის ობიექტის თავისუფალ და უწყვეტ გამოყენებას/სარგებლობას, მათ შორის, სამეწარმეო დანიშნულებისათვის. აღნიშნულის ფარგლებში, დამქირავებელი უფლებამოსილია ისარგებლოს ქირავნობის ობიექტთან დაკავშირებული საგნებით და მისასვლელებით.

2. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

2.1. გამქირავებელი უფლებამოსილია:
2.1.1. დამქირავებლისაგან მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული ქირა.
2.1.2. დამქირავებელს მოსთხოვოს ქირავნობის ობიექტის კანონზომიერი მიზნებითა და დანიშნულებით გამოყენება.
2.1.3. მოითხოვოს დამქირავებლის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება იმ შემთხვევაში, თუ დამქირავებელი არღვევს ხელშეკრულების ნაკისრ ვალდებულებებს ან/და განზრახ აზიანებს მას;
2.1.4. დამქირავებელს მოთხოვოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.
2.2. გამქირავებელი ვალდებულია:
2.2.1. ხელშეკრულების ძალაში შესვლისთანავე დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქირავნობის ობიექტი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით.
2.2.2. არ ჩაერიოს დამქირავებლის საქმიანობაში და ქირავნობის ობიექტის მიზნობრივ გამოყენებაში;
2.2.3. ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში უზრუნველყოს ქირავნობის ობიექტის ისეთ მდგომარეობაში ყოფნა, რაც საშუალებას მისცემს დამქირავებელს ისარგებლოს ქირავნობის ობიექტით, მისი მართლზომიერი გამოყენების შედეგად. ასევე, გაატაროს საჭირო ღონისძიებები ქირავნობის ობიექტისათვის მიყენებული ისეთი დაზიანებების აღმოსაფხვრელად, რაც ხელს უშლის ქირავნობის ობიექტის მართლზომიერ გამოყენებას, როცა დაზიანება მიყენებული არ არის დამქირავებლის ბრალით. იმ შემთხვევაში, თუ გამქირავებელი ვერ ან არ უზრუნველყოფს დაზიანებების აღმოფხვრას გონივრულ ვადაში, დამქირავებელი უფლებამოსილი იქნება თავად აღმოფხვრას ასეთი დაზიანება და შესაბამისი დანახარჯი გამოქვითოს ქირის თანხიდან. ხოლო, თუ ამგვარი ჩარევის შედეგად, დამქირავებელი კარგავს ქირავნობის

ობიექტის სრულად ან/და სათანადოდ გამოყენების საშუალებას. დამქირავებელი უფლებამოსილია უარი განაცხადოს ქირის გადახდაზე შეზღუდული უფლებამოსილების პროპორციულად.

2.2.4. უზრუნველყოს ქირავნობის ობიექტი უწყვეტი კომუნალური და საკომუნიკაციო მომსახურებით. აღნიშნული არ მოიცავს დამქირავებლის მიერ მოხმარებული/მიღებული კომუნალური მომსახურების ანაზღაურებას.

2.2.5. დამქირავებელთან წინასწარი შეთანხმების გარეშე არ მოახდინოს ქირავნობის ობიექტის გასხვისება, აღნაგობის, უზუფრუქტის, სერვიტუტის, იპოთეკის უფლებით დატვირთვა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, დამქირავებელი იტოვებს უფლებას, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

2.2.6. დაიცვას და შეასრულოს ხელშეკრულების სხვა პირობები.

2.3. **დამქირავებელი უფლებამოსილია:**

2.3.1. გამქირავებლისაგან მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულება.

2.3.2. ქირავნობის ობიექტი გამოიყენოს საკუთარი მიზნებისა და ინტერესების შესატყვისად. ასევე, ქირავნობის ობიექტზე საკუთარი ხარჯით ჩაატაროს მიმდინარე სარემონტო და საიმიჯო (დიზაინი) სამუშაოები.

2.3.3. ქირავნობის ობიექტზე დაამანტაჟოს აპარატი, განათავსოს ავეჯი და ინვენტარი (მათ შორის, სარეკლამო მასალები), აღჭურვოს ის სხვა აუცილებელი ტექნიკური მოწყობილობებით. ნებისმიერი ასეთი ნივთი მთლიანი თუ ნაწილის სახით არის და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგაც რჩება დამქირავებლის საკუთრებად.

2.3.4. გამქირავებლისაგან მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება ქირავნობის ობიექტთან დაკავშირებული ისეთი ნაკლის არსებობის შემთხვევაში, რომლის შესახებაც გამქირავებელმა შეგნებულად დაუმალა დამქირავებელს ან/და წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

2.3.5. ნებისმიერ დროს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება გამქირავებლისათვის არანაკლებ 1 (ერთი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების ფორმით. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოცემული ერთთვიანი ვადის გასვლის შემდეგ ქირავნობის ურთიერთობა წყდება მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით და დამქირავებელს გამქირავებლის მიმართ არ გააჩნია არანაირი სახის შეუსრულებელი თუ შესასრულებელი ვალდებულება, გარდა, ხელშეკრულების შეწყვეტამდე გადასახდელი ქირისა და წინამდებარე ხელშეკრულების 2.4.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებისა. ყოველგვარი ორაზროვნების გამორიცხვის მიზნით, მხარეები თანხმდებიან, რომ საქირავნო ურთიერთობების ვადამდე შეწყვეტის შეთხვევაში, დამქირავებელი თავისუფლდება სანაცვლო დამქირავებლის შეთავაზების ვალდებულებისაგან და შესაბამისად, გამქირავებელი უარს აცხადებს, აღნიშნულის თაობაზე, წარუდგინოს პრეტენზია/მოთხოვნა დამქირავებელს.

2.3.6. მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა, თუ ქირავნობის ობიექტი ფუნქციურად გამოუსადეგარი გახდა იმ გარემოებათა გამო, რომელზეც დამქირავებელს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება.

2.3.7. გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

2.4. **დამქირავებელი ვალდებულია:**

2.4.1. უზრუნველყოს გადასახადის გადახდა წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობებით.

2.4.2. თუკი სხვაგვარად არ იქნა შეთანხმებული მხარეთა შორის, ქირავნობის ობიექტი გამოიყენოს მხოლოდ კანონზომიერად, მისი ფუნქციური შესაძლებლობის ფარგლებში და არ დაუშვას მისი ზოგადი დანიშნულების შეცვლა.

2.4.3. სათანადოდ მოუფრთხილდეს და გამოიყენოს მიღებული ფართი. ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან წინამდებარე ხელშეკრულების სხვა საფუძვლით შეწყვეტის შემდეგ, გამქირავებელს გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ფართი პირველადი სახით ობიექტური და ჩვეულებრივი ცვეთის გათვალისწინებით. აუცილებლობის შემთხვევაში, გამქირავებელთან ურთიერთშეთანხმებით, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მიზნით, აწარმოოს რეკონსტრუქციის დემონტაჟი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

2.4.4. დაიცვას და შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებების სხვა პირობები.

3. სახელშეკრულებო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

3.1. ქირა პირველი 12 (თვის განმავლობაში) შეადგენს თვეში 3000 (სამი ათას) აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით, ხოლო, მომდევნო პერიოდში - 3600 (სამიათასექვსასი) აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით.

3.2. ქირის გადახდა განხორციელდება, ხელშეკრულების ძალაში შესვლის შემდგომ, ყოველი საანგარიშო თვის 10 რიცხვამდე უნაღდო ანგარიშწორებით ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, გამქირავებლის საბანკო

ანგარიშის შემდეგ რეკვიზიტებზე: სს"საქართველოს ბანკი" ბანკის კოდი: **BAGAGE22** ანგ. № **GE30BG0000000590923300**. პირველ საანგარიშო თვედ განისაზღვრება 2016 წლის მაისი.

3.3. ქირის ოდენობა შეიძლება შეიცვალოს მხარეთა შორის დამატებითი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან არანაკლებ 5 (ხუთი) წლის გასვლის შემდეგ.

3.4. ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში, დამქირავებელს ეკისრება მიმდინარე კომუნალური მომსახურების ხარჯების გადახდის ვალდებულება, რომელიც არ შედის ქირის ანგარიშში. აღნიშნულ ხარჯებს დამქირავებელი იხდის გამქირავებლისაგან დამოუკიდებლად.

3.5. ამ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და რეგისტრაციიდან მოხსნის ხარჯების გადახდა ეკისრება დამქირავებელს (ასეთი საჭიროების არსებობისას).

4. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა, მოქმედების ვადა, ხელშეკრულების შეწყვეტა

4.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერისა და ქირავნობის ობიექტზე მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების საფუძველზე და მოქმედებს 120 (ასოცი) თვის განმავლობაში. ამასთან, დამქირავებელი ქირავნობის ობიექტით სარგებლობას იწყებს მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებისთანავე.

4.2. ხელშეკრულება წყდება ამ ხელშეკრულების 4.1. პუნქტით გათვალისწინებული ვადის დასრულებისას ან ამ ხელშეკრულების 6.3. პუნქტში აღნიშნული გარემოების დადგომისას. ხელშეკრულება შეიძლება გაგრძელდეს ან ვადამდე შეწყდეს მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

4.3. დამქირავებლის მოთხოვნით ხელშეკრულება შესაძლებელია ვადამდე შეწყდეს ამ ხელშეკრულების 2.2.5.; 2.3.5.; 2.3.6. და 7.3. პუნქტების საფუძველზე ან საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლით.

4.4. მხარეებს შეუძლიათ ცალმხრივად შეწყვიტონ წინამდებარე ხელშეკრულება, მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, თუ ხელშეკრულების დამრღვევი მხარე ვერ გამოასწორებს/აღმოფხვრის დარღვევას, მეორე მხარის მიერ წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან ორი კვირის განმავლობაში.

4.5. ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა არ ათავისუფლებს მხარეებს განუხორციელებელი ვალდებულებების შეუსრულებლობისაგან, თუ ეს ვალდებულებები წარმოშობილია და უნდა შესრულებულიყო ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში.

4.7. ხელშეკრულების ნებისმიერი მიზეზით შეწყვეტის შემთხვევაში, დამქირავებელი გამქირავებელს ქირავნობის ობიექტს უბრუნებს ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში, ხელშეკრულების შეწყვეტის შეთანხმებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

4.6. თუ ხელშეკრულების მოქმედების დასრულებამდე 30 (ოცდაათი) დღით ადრე, ხელშეკრულების დასრულების მსურველი მხარე წერილობით არ შეატყობინებს მეორე მხარეს ხელშეკრულების ვადის გასვლის გამო მისი შეწყვეტის თაობაზე, ხელშეკრულების მოქმედება მოქმედი პირობებით ავტომატურად გრძელდება 1 (ერთი) წლის ვადით.

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. მხარე, რომელიც დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, ვალდებულია მეორე მხარეს სრულად აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი.

5.2. ზიანის ანაზღაურება არ ათავისუფლებს მხარეს ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ძირითადი ვალდებულების შესრულებისაგან.

5.3. გამქირავებლის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების, კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო საფუძვლების არსებობის გარეშე, ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში, დამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო, გამქირავებელი ვალდებულია გადაუხადოს პირგასამტეხლო ყოველთვიური ქირის (3600 აშშ დოლარი) ექვსმაგი ოდენობით და დამქირავებლის მიერ ქირავნობის ობიექტის გაუმჯობესებისათვის გაწეული ხარჯი სრული ოდენობით.

6. უფლებათა გადაცემა, ქვექირავნობა და ქირავნობის ობიექტის გასხვისება

6.1. გამქირავებლის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების და/ან მოვალეობების გადაცემა სხვა მესამე მხარეებისათვის მოითხოვს დამქირავებლის წინასწარ წერილობით თანხმობას.

6.2. დამქირავებელი უფლებამოსილია წინასწარი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე გადასცეს მის აფილირებულ პირ(ებ)ს (და/ან მესამე მხარე(ებ)ს) ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მისი უფლებები და

მოვალეობები, ან მათი ნაწილი. ამასთან, დამქირავებელი თავად დარჩება პასუხისმგებელი გამქირავებლის წინაშე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობების შესრულებაზე;

6.3. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში დამქირავებელი უფლებამოსილია გამქირავებლის წინასწარი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე ქვექირავნობით გასცეს ქირავნობის ობიექტი ან მისი ნებისმიერი ნაწილი. დამქირავებელმა უნდა უზრუნველყოს, რომ ქვექირავნობის პირობები (მათ შორის, ქვექირავნობის ვადა, ქირავნობის ობიექტის მოვლა და ა.შ.) შეესაბამებოდეს ამ ხელშეკრულების პირობებს.

7. ფორს მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისას, თუ ისინი გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის შედეგად, კერძოდ: წყალდიდობით, მიწისძვრით, ხანძრით, გაფიცვით, საომარი მოქმედებებით, სახელმწიფო ორგანოების აქტებით და სხვა ფორს-მაჟორული გარემოებებით;

7.2. მხარეების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე, მაგრამ არა უმეტეს 3 (სამი) თვის ვადისა;

7.3. ფორს-მაჟორული გარემოების 3 (სამი) თვით და მეტი ვადით გახანგრძლივების შემთხვევაში მხარეები განიხილავენ ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის შესახებ საკითხს. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება.

8 მხარეთა განცხადებები და გარანტიები, კონფიდენციალურობა

8.1. მხარეები აცხადებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ:

8.1.1. რეგისტრირებულნი არიან საქართველოში მოქმედ კანონმებლობასთან სრულ შესაბამისობაში;

8.1.2. აქვთ სრული უფლებამოსილება ხელი მოაწერონ ხელშეკრულებას;

8.1.3. ხელშეკრულების ხელმოწერით და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოქმედებების შესრულებით არ არღვევენ და/ან არ დაარღვევენ მოქმედ კანონმდებლობას, საკუთარ წესდებას და/ან სხვა ნებისმიერ მარეგულირებელ დოკუმენტს.

8.2. ხელშეკრულების თითოეული მხარე იღებს ვალდებულებას დაიცვას და არ გაახმაუროს ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ინფორმაცია მეორე მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. კონფიდენციალურობის დაცვის პირობა, მოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომაც.

9. დავების გადაწყვეტის წესი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

9.2. მხარეები მიიღებენ ყველა ზომას, რათა მოლაპარაკების გზით გადაჭრილი იქნეს ნებისმიერი დავა თუ უთანხმოება, რომელიც შეიძლება წარმოიშვას წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე;

9.3. მხარის პრეტენზია, მეორე მხარის მიერ განიხილება, მისი წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის განმავლობაში;

9.4. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, მხარეებს შორის დავას განიხილავს საქართველოს საერთო სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე.

10. სხვა დებულებები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულება, მასში გათვალისწინებული უფლებებით და ვალდებულებებით, სრულად გავრცელდება მხარეთა შეთანხმების მემკვიდრეებზე, სამართალმემკვიდრე(ებ)სა და უფლებამონაცვლე(ებ)ზე;

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის და/ან პუნქტის მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე ბათილობის შემთხვევაში, დანარჩენი მუხლები და/ან პუნქტები ინარჩუნებენ იურიდიულ ძალას, ხოლო, ბათილი მუხლის და/ან პუნქტის ნაცვლად კი მოქმედებს ისეთი მუხლი და/ან პუნქტი, რომლითაც ადვილად მიიღწევა წინამდებარე ხელშეკრულებების მიზანი;

10.3. დაუშვებელია წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულების შეცვლა, მოდიფიცირება, გაუქმება, უარყოფა ან შეწყვეტა მხარეთა წერილობითი ურთიერთშეთანხმების გარეშე. მხარის მიერ რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ წარმოადგენს ამ უფლებაზე უარის თქმას.

10.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე ძალას კარგავს მხარეთა შორის ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებული ყველა სხვა შეთანხმება, მოლაპარაკება, მიმოწერა, ხელშეკრულება;

10.5. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეტყობინებები და სხვა კომუნიკაციები უნდა ჩაბარდეს პირადად ან გაიგზავნოს დაზღვეული გზავნილით წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე. ამასთან, ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც შეეხება მხარეების რეკვიზიტებს, სხვა მხარე(ებ)ს უნდა ეცნობოს ამგვარი ცვლილებებიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში. იმ, შემთხვევაში თუ აღნიშნული წესი არ იქნება დაცული მხარის მიერ და სხვა მხარე(ებ)ს არა აქვს მიღებული შესაბამისი შეტყობინება რეკვიზიტების ცვლილებების თაობაზე, გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ჩაბარებულად.

10.6. საკითხები, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ამ ხელშეკრულებით, წესრიგდება მოქმედი კანონმდებლობით.

10.7. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია 3 (სამი) თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, ამათგან ერთი ეგზემპლარი სარეგისტრაციოდ წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

11. მხარეთა ხელმოწერები

"დამქირავებელი"

სს „კორ სტანდარტ ბანკი"
სადენტიფიკაციო კოდი: 204546045
მის: ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის 3

დირექტორი

თეა დოლოთქიფანიძე

"გამქირავებელი"

შპს „დანო"
საიდენტიფიკაციო კოდი: №406134865
მის: ქ. აეროდრომის დასახლება, VII ქ. #3

დირექტორი

ნოშრევან უცუნაშვილი

უძრავი ქონების იჯარის
წინარე ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

18 მარტი 2016წ.

ერთი მხრივ, **სს „კორ სტანდარტ ბანკი"** - საიდენტიფიკაციო კოდი: 204546045 (შემდგომში "მოიჯარე"), წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის **თეა ლორთქიფანიძის** სახით და
მეორე მხრივ, შპს „დანო" საიდენტიფიკაციო კოდი: 406134865 (შემდგომში „მეიჯარე") წარმოდგენილი ნოშრევან უცუნაშვილი (პ/ნ 01011011887) სახით, საკუთარი ან მონიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ვხელმძღვანელობთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თავისუფალი ნებისა და ურთიერთპატივისცემის გამოვლინებით ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 იმის გათვალისწინებით, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების თარიღისათვის იჯარის საგანი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა არ რაის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში დაზუსტებული მონაცემებით და რომლის მოწესრიგების ვალდებულებას იღებს მეიჯარე, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მეიჯარე მეიჯარეს იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების ფორმით დროებით სარგებლობაში გადასცემს უძრავ ქონებას, ხოლო მოიჯარე მიიღებს ამ ქონებას და მეიჯარეს გადაუხდის შეთანხმებულ ქირას.
1.2 ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი პირობის შესასრულებლად მხარეები დადებენ ძირითად იჯარის ხელშეკრულებას.
1.3 წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულია ძირითადი იჯარის ხელშეკრულების დადების ვადა, მხარეთა არსებითი უფლება-მოვალეობები და სხვა ზოგადი პირობები.

2. იჯარის საგანი და მისი უფლებრივი მდგომარეობა

2.1 ძირითადი იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოიჯარეს სარგებლობაში გადასცემს, ხოლო, მოიჯარე მიიღებს უძრავი ქონებას („იჯარის საგანი") – არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 473.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი თბილისი, დასახლება აეროდრომი პირველი ქუჩა №33, (ნაკვეთი № 3/42) /ქალაქი თბილისი, ქუჩა კალაუბანი, შპს „იმედი-2000" -ს მიმდებარედ / ქალაქი თბილისი, ჯავახიშვილის და ლაღიძის ქუჩის გადაკვეთაზე / ქალაქი თბილისი, დასახლება აეროდრომი პირველი ქუჩა №33 , (ნაკვეთი №3/33) /ქალაქი თბილისი, ქუჩა კალაუბანი, მიმდებარედ (ნაკვეთი03/047)/ ქალაქი თბილისი, დასახლება აეროდრომი, ქუჩა I, №33-ის მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი: 01.19.36.003.077 და გადაიხდის საიჯარო ქირას შეთანხმებული ოდენობით. ამასთან იჯარის საგანის მდებარეობნა განსაზღვრული უნდა იყოს შემდეგი სახით: შენობა ნაგებობის პირველ სართულიზე არსებული ვიტრაჟული ტიპის კომერციული დანიშნულების ფართში, შენობის ფასადიდან მარჯვენა მხარეს განთვასებული დაახლოვებით 180 კვ.მეტრამდე ფართი, შავი კარკასი.
2.2 იჯარის საგნის ძირითადი მახასიათებლებია:

- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
- ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო - სამეურნეო
- დაზუსტებული ფართობი: 473.00 კვ.მ.
- ნაკვეთის წინა ნომერი - 01.19.36.003.075; 01.19.36.003.076;

2.3 შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N01 - წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული იჯარის საგანი არის მეიჯარის საკუთრება, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი № 882015552720, მომზადების თარიღი 29/09/2015 წელი.

2.4 წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის იჯარის საგანი არ არის დაყადაღებული, არ არის დატვირთული იპოთეკით, გარდა სს "საქართველოს ბანკთან" გაფორმებული იფოთეკის ხელშეკრულება N CAH000101469, დამოწმების თარიღი 14/05/2015 წელი. ასევე იჯარის საგანი არ არის დატვირთული საგადასახადო ვალდებულებებით (იპოთეკა და სხვა), რაც ასევე დასტურდება ამ მუხლის 2.3 პუნქტში მითითებული დოკუმენტით.
2.5 იჯარის საგანი მოიჯარის სარგებლობაში გადადის ძირითადი იჯარის ხელშეკრულების დადების საფუძველზე, რომელიც ნორმატიული აუცილებლობისას დაექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

3. საიჯარო ქირა და მისი გადახდის წესი

3.1 საიჯარო ქირა იქნება 20 აშშ დოლარი დღგ-ს ჩათვლით 1 კვ მეტრ ფართზე ექვივალენტი ლარიში. საიჯარო ქირის გადახდის მიზნებისთვის მხარეები იხელმძღვანელებენ ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური კურსით.
3.2 მოიჯარე მეიჯარეს საიჯარო ურთიერთობის პირველი კალენდარული წლის (12 თვე) განმავლობაში საიჯარო ქირის სახით ყოველთვიურად გადაუხდის - 16.66 აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით ექვივალენტს ლარში 1 კვ.მეტრ ფართში.

3.3 მოიჯარე მეიჯარეს საიჯარო ქირის სახით ყოველთვიურად გადაუხადოს 20 აშშ დოლარი დღგ-ს ჩათვლით 1 კვ მეტრ ფართზე ექვივალენტს ლარში, გარდა ამ მუხლის 3.2 პუნქტის მოქმედების განმავლობაში.
3.4 საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განახორციელოს მეიჯარის შემდეგ ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით: ანგ.№ GE30BG0000000590923300, სს " საქართველოს ბანკი" ბანკის კოდი BAGAGE22

4. ძირითადი იჯარის ხელშეკრულების დადების ვადა და მისი უშედეგოდ ამოწურვის შედეგები

4.1 ძირითადი იჯარის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს 2015 წლის 25 აპრილამდე.
4.2 ძირითადი იჯარის ხელშეკრულება დაიდება 120 თვის ვადით.
4.3 იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე უარს აცხადებს ძირითადი იჯარის ხელშეკრულების დადებაზე, მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს 20,000.00 (ოცი ათასი) ლარი.
4.4 იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი იჯარის ხელშეკრულება ვერ დაიდება მეიჯარესთან დაკავშირებული მიზეზებით, კერძოდ, იჯარის საგანზე ყადაღის, ან სხვა უფლებრივი ვალდებულების (მესამე პირების იპოთეკა და სხვა) არსებობის გამო, მეიჯარე ვალდებულია, მოიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს 5,000.00 (ხუთი ათასი) ლარი.
4.5 იმ შემთხვევაში, თუ ძირითადი იჯარის ხელშეკრულება ვერ დაიდება მოიჯარესთან დაკავშირებული მიზეზებით, მოიჯარე ვალდებულია, მეიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს 20,000.00 ლარი.
4.6 მხარეები უფლებამოსილნი არიან, ძირითადი იჯარის ხელშეკრულების დადებამდე ნებისმიერ დროს ურთიერთშეთანხმებით უარი თქვან ხელშეკრულების დადებაზე. ამ შემთხვევაში, ძირითადი იჯარის ხელშეკრულების დადებაზე უარის თქმის პირობები დადგინდება მხარეთა დამატებითი შეთანხმებით.

5. იჯარის საგნის გადაცემა და უფლებრივი მდგომარეობა

5.1 იჯარის საგანი მოიჯარეს გადაეცემა ძირითადი იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების საფუძველზე, თუ მხარეები სხვა პირობაზე არ შეთანხმდებიან.
5.2 მეიჯარე ვალდებულია, მოიჯარეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგანი. იჯარის საგნის მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, იჯარის საგანი არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა მასთან დაკავშირებით, იჯარის საგანი არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკითა და ან სხვა ვალდებულებებით.
5.3 იჯარის საგნის უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შედეგები წესრიგდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად.

6. ფორს მაჟორი

6.1 მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისას, თუ ისინი გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის შედეგად, კერძოდ: წყალდიდობით, მიწისძვრით, ხანძრით, გაფიცვით, საომარი მოქმედებებით, სახელმწიფო ორგანოების აქტებით და სხვა ფორს-მაჟორული გარემოებებით.
6.2 მხარეების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე, მაგრამ არა უმეტეს 1 (ერთი) თვის ვადისა.
6.3 ფორს-მაჟორული გარემოების 1 (ერთი) თვით და მეტი ვადით გახანგრძლივების შემთხვევაში მხარეები განიხილავენ ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის შესახებ საკითხს. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება.

7. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები, კონფიდენციალურობა

7.1 მხარეები აცხადებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ:
7.1.1. რეგისტრირებულნი არიან საქართველოში მოქმედ კანონმებლობასთან სრულ შესაბამისობაში;
7.1.2. აქვთ სრული უფლებამოსილება ხელი მოაწერონ ხელშეკრულებას;
7.1.3. ხელშეკრულების ხელმოწერით და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოქმედებების შესრულებით არ არღვევენ და/ან არ დაარღვევენ მოქმედ კანონმდებლობას, საკუთარ წესდებას და/ან სხვა ნებისმიერ მარეგულირებელ დოკუმენტს.
7.2. ხელშეკრულების თითოეული მხარე იღებს ვალდებულებას დაიცვას და არ გაახმაუროს ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ინფორმაცია მეორე მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. კონფიდენციალურობის დაცვის პირობა, მოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომაც.

8. დავების გადაწყვეტის წესი

8.1 წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;
8.2 მხარეები მიიღებენ ყველა ზომას, რათა მოლაპარაკების გზით გადაჭრილი იქნეს ნებისმიერი დავა თუ უთანხმოება, რომელიც შეიძლება წარმოიშვას წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე;
8.3 მხარის პრეტენზია, მეორე მხარის მიერ განიხილება, მისი წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის განმავლობაში;
8.4 იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, მხარეებს შორის დავას განიხილავს საქართველოს საერთო სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე.

9. სხვა დებულებები

9.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაშია მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.
9.2 წინამდებარე ხელშეკრულება, მასში გათვალისწინებული უფლებებით და ვალდებულებებით, სრულად გავრცელდება მხარეთა შეთანხმების მემკვიდრეებზე, სამართალმემკვიდრე(ებ)სა და უფლებამონაცვლე(ებ)ზე;
9.3 წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის და/ან პუნქტის მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე ბათილობის შემთხვევაში, დანარჩენი მუხლები და/ან პუნქტები ინარჩუნებენ იურიდიულ ძალას, ხოლო, ბათილი მუხლის და/ან პუნქტის ნაცვლად კი მოქმედებს ისეთი მუხლი და/ან პუნქტი, რომლითაც ადვილად მიიღწევა წინამდებარე ხელშეკრულებების მიზანი;
9.4 დაუშვებელია წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულების შეცვლა, მოდიფიცირება, გაუქმება, უარყოფა ან შეწყვეტა მხარეთა წერილობითი ურთიერთშეთანხმების გარეშე. მხარის მიერ რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ წარმოადგენს ამ უფლებაზე უარის თქმას.
9.5 წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე ძალას კარგავს მხარეთა შორის ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებული ყველა სხვა შეთანხმება, მოლაპარაკება, მიმოწერა, ხელშეკრულება;
9.6 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეტყობინებები და სხვა კომუნიკაციები უნდა ჩაბარდეს პირადად ან გაიგზავნოს დაზღვეული გზავნილით წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე. ამასთან, ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც შეეხება მხარეების რეკვიზიტებს, სხვა მხარე(ებ)ს უნდა ეცნობოს ამგვარი ცვლილებებიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში. იმ, შემთხვევაში თუ აღნიშნული წესი არ იქნება დაცული მხარის მიერ და სხვა მხარე(ებ)ს არა აქვს მიღებული შესაბამისი შეტყობინება რეკვიზიტების ცვლილებების თაობაზე, გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ჩაბარებულად.
9.7 საკითხები, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ამ ხელშეკრულებით, წესრიგდება მოქმედი კანონმდებლობით.
9.8 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია 2 (ორი) თანაბარმნიშვნელოვანი ძალის მქონე ეგზემპლარად და თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს.

10. მხარეები და ხელმოწერები:

„მოიჯარე“

სს „ჯორ სტანდარტ ბანკი“
სადენტიფიკაციო კოდი: 204546045
მის: ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის 3
გენერალური დირექტორი

თეა ლორთქიფანიძე

„მეიჯარე“

შპს „დანო“
საიდენტიფიკაციო კოდი: №406134865
მის: ქ. აეროდრომის დასახლება, ზურაბ აბულაძეს №3 ქუჩა ბინა №3
დირექტორი

ნოშრევან ლეცუნაშვილი