საიჯარო ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **20 ოქტომბერი, 2016 წელი**

ერთის მხრივ, **შპს "კარიბჭე" ს/კ 209456104**, შემდგომში წოდებული "მეიჯარედ") წარმოდგენილი დირექტორის **თემურ გოცირიძის** მიერ, ხოლო მეორეს მხრივ **შპს GOLD CREDIT ს/კ202454272** (შემდგომში წოდებული "მოიჯარედ"), წარმოდგენილი **მინდობილი პირის ირაკლი ჩხიკვაძის პ/#01017027889** მიერ ერთობლიობაში წოდებული მხარეებად, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე "მეიჯარე" გადასცემს, ხოლო "მოიჯარე" მიიღებს ფართს (შემდგომში "ფართი") მხარეთა შორის შეთანხმებული წესითა და პირობებით.

1.2 წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1 პუნქტით გათვალისწინებული "ფართი" მდებარეობს: ქ. თბილისი, მეტრო სადგურ ახმეტელის თეატრის მიმდებარე ტერიტორია (**საკადასტრო კოდი 01.11.12.016.030), №1 შენობა-ნაგებობიდან, პირველ სართულზე მეიჯარის კუთვნილი 2187.78 კვ.მ.-დან 27.19 კვ.მ. ფართი.**

2. ხელშეკრულების შესრულების წესი და პირობები

2.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ "მეიჯარე" მოიჯარეს საიჯარო ფართს მფლობელობაში გადასცემს 2016 წლის 10 ნოემბრამდე.

2.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ "ფართი" სარემონტოა. ფართის კაპიტალურ რემონტს საკუთარი ხარჯით განახორციელებს "მოიჯარე" იმ მოთხოვნების და პირობების გათვალისწინებით, რაც მოიჯარისთვის მისაღები იქნება საიჯარო ფართში სალომბარდე მომსახურების გასაწევად (მათ შორის, ბრონირებული ვიტრაჟი, ვიდეო-მეთვალყურეობის სისტემა, შიდა გეგმარება და სხვა). ამ პუნქტში აღნიშნულ კაპიტალური ტიპის სამუშაოებზე მხარეებს შორის სამუშაოების დაწყებამდე გაფორმდა შესაბამისი შეთანხმება, სადაც დეტალურად იქნება გაწერილი შესასრულებელი სამუშაოების დასახელება, შესაბამისი ხარჯთაღრიცხვით.

2.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ ფართის გადაცემისას გაფორმებულ იქნება მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელშიც მითითებული იქნება: მისი შედგენის დრო, ადგილი, მდგომარეობა. აქტი ხელმოწერილი იქნება მხარეების მიერ და დართული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილად.

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

3.1 "მეიჯარე" იღებს ვალდებულებას:

3.1.1 გადასცეს "მოიჯარეს" ფართი მხარეთა შორის შეთანხმებული წესითა და პირობებით.

3.1.2 გადასცეს "მოიჯარეს" ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ფართი.

3.1.3 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში უზრუნველყოს გადაცემული ფართის ხელშეკრულების მიზნებისათვის ვარგის მდგომარეობაში შენარჩუნება.

3.1.4 არ შეასრულოს, ან არ დაუშვას არანაირი მოქმედების შესრულება, რომელმაც შეიძლება ხელყოს "მოიჯარის" უფლებები.

3.2 "მეიჯარე" უფლებამოსილია:

3.2.1 მოითხოვოს "მოიჯარესაგან" წინამდებარე ხელშეკრულებით რეგლამენტირებული პირობების სრული და განუხრელი დაცვა.

3.2.2 ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს გადაცემული ფართის მდგომარეობა და "მოიჯარის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ მოთხოვნების დაცვა, რომელიც ფართის მოვლას შეეხება.

3.3 "მოიჯარე" იღებს ვალდებულებას:

3.3.1 მიიღოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გადაცემული ფართი და გამოიყენოს მისი კომერციული საქმიანობისათვის.

3.3.2 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და პირობებით მოახდინოს საიჯარო ქირის გადახდა.

3.3.3 დაიცვას ფართის ექსპლუატაციისა და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმები.

3.3.4 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში უზრუნველყოს ყველა იმ კომუნალური თუ სხვა გადასახადების გადახდა, რომელიც მის მიერ ფართის ექსპლუატაციის შედეგად წარმოიშვება.

3.3.5 წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისას დაცალოს ფართი საკუთარი ინვენტარისგან. მხარეები თანხმდებიან, რომ ფართის ის ცვეთა (გაუარესება), რომელიც "მოიჯარის" მიერ ფართის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობითაა განპირობებული მხედველობაში მიღებული არ იქნება.

3.4 "მოიჯარე" უფლებამოსილია:

3.4.1 საკუთარი სახსრებით აწარმოოს ფართის ექსპლუატაციისათვის აუცილებელი სამუშაოები (მიმდინარე რემონტი) და ასევე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კაპიტალური რემონტი.
3.4.2 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ, დაიბრუნოს მის მიერ ფართზე დამაგრებული ნაკეთობანი (მათ შორის, **ბრონირებული ვიტრაჟი, ვიდეო-მეთვალყურეობის სისტემა,** ტექნიკური აღჭურვილობა, სიგნალიზაცია, კონდიციონერი), რომელთა გამოცალკევება ფართისაგან არაა დაკავშირებული ფართის დაზიანებასთან.
3.4.3. მოახდინოს საიჯარო ფართზე სარეკლამო აბრის განთავსება, რომლის დიზაინს, პარამეტრებს და სხვა მახასიათებლებს განსაზღვრავს მოიჯარე საკუთარი შეხედულებით; მოიჯარე უფლებამოსილია ასევე ამ პუნქტში აღნიშნული მოქმედებების განსახორციელებლად დამოუკიდებლად მიმართოს შესაბამის ორგანოებს ნებართვის/თანხმობის მისაღებად, რა დროსაც ეს ხელშეკრულება განხილული იქნება როგორც მესაკუთრის (მეიჯარის) მხრიდან თანხმობის გამოხატვა.
3.4.4 მოახდინოს მესამე პირებზე ფართის ქვეიჯარით (ქვექირავნობით) გადაცემა.
3.4.5. მოახდინოს ფართის აღჭურვა შესაბამისი ტექნიკით და სისტემებით, რაც უზრუნველყოფს მოიჯარის საქმიანობის უსაფრთხოებას და გამართულ ფუნქციონირებას.
3.4.6. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მოახდინოს საიჯარო ფართში კომუნალური მომსახურების მიღება შესაბამისი ორგანოებისგან, მათ შორის, უზრუნველყოს ახალი გამრიცხველიანება და შესაბამისი დოკუმენტაციის საკუთარი სახელით წარდგენა.

4. გადასახდელი ქირა და ანგარიშსწორება მხარეთა შორის

4.1 ანგარიშსწორება მხარეთა შორის წარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების გზით.
4.2 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართის ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს 4060 (ოთხი ათას სამოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარებში.
4.3 მოიჯარე მეიჯარეს საიჯარო ქირას გადაუხდის შემდეგი წესით: ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართის გადაცემამდე 10 დღით ადრე მოიჯარე მეიჯარეს გადაუხდის 02 თვის ქირას ავანსად, 8120 აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო შემდგომ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება ყოველი თვის 10 რიცხვში. ყველა შემთხვევისთვის, საიჯარო ქირის ათვლის მომენტი იქნება ფართის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემის თარიღი.

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1 ერთ-ერთი მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში, ზიანის მიმყენებელი მხარე დაზარალებულ მხარეს მიყენებულ ზიანს უნაზღაურებს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
5.2 ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, გარდა ამ ხელშეკრულებით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევებისა, დამრღვევი მხარე ვალდებულია მეორე მხარეს გადაუხადოს ჯარიმა საიჯარო ქირის სამი თვის შესაბამისი თანხის ოდენობით.

6. პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლება

6.1 მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის, თუ კი ეს გამოწვეული იყო დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო;
6.2 დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებებს, რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის, წარმოიშვნენ მხარეთა ნების გარეშე და რომელთა დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს;
6.3 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გარემოებათა გამო, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ მეორე მხარეს. თუ ასეთი შეტყობინება არ იქნება გაკეთებული 3 დღის ვადაში, დამრღვევ მხარეს უფლება არა აქვს პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების მიზნით მიუთითოს ასეთ გარემოებებზე, თუ კი შეტყობინების გაუგზავნელობა არ იყო გამოწვეული ამ გარემოებებით;
6.4 დაუძლეველი ძალის გარემოებათა 7 დღეზე მეტი ხნით არსებობისას მხარეს, რომელიც არ იმყოფება ასეთ გარემოებათა მოქმედების ქვეშ, უფლება აქვთ ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს.

7. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და მოქმედების ვადები

7.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის 2016წ. 20 ოქტომბრიდან და მოქმედებს 03 (სამი) წლის ვადით.
7.2 წინამდებარე ხელშეკრულების გაუქმება შესაძლებელია:
7.2.1 მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

7.2.2 “მეიჯარის” ინიციატივით თუ:

ა)“მოიჯარე” გაფრთხილების მიუხედავად კვლავაც განაგრძობს ფართის დაზიანებას ან შეგნებულად ქმნის მისი მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას. ზემოაღნიშნულ შემთხვევებში “მეიჯარე“ “მოიჯარეს“ უგზავნის ხელშეკრულების დაუყოვნებლივი შეწყვეტის შეტყობინებას და უსაზღვრავს ფართის გადმოცემის ვადას.

7.2.3 მეიჯარე მოიჯარეს აღნიშნულთან დაკავშირებით წერილობით გააფრთხილებს 06 თვით ადრე.

7.2.4 “მოიჯარის” ინიციატივით თუ:

ა) ფართის მნიშვნელოვანი დაზიანების გამო არსებობს სიცოცხლისათვის ან/და ჯამრთელობისათვის ზიანის მიყენების რეალური საფრთხე (საშიშროება). ზემოაღნიშნულ შემთხვევებში “მოიჯარე“ “მეიჯარეს“ უგზავნის შეტყობინებას ხელშეკრულების დაუყოვნებლივი შეწყვეტის შესახებ და უსაზღვრავს ფართის უკან დაბრუნების ვადას

7.2.5. მოიჯარე მეიჯარეს ხელშეკრულების შეწყვეტასთან დაკავშირებით წერილობით გააფრთხილებს 02 თვით ადრე.

7.2.6. თუ ერთ-ერთი მხარე არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებს და ზიანს აყენებს მეორე მხარეს.

7.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის ყველა შემთხვევაში, ხელშეკრულება შეწყვეტილად ჩაითვლება მხარეთა შორის ურთიერთანგარიშსწორების შესახებ საბოლოო ოქმის გაფორმების შემდეგ.

7.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ ყველა ის ვალდებულება რომელიც წარმოიშვა წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში და არ შესრულებულა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე ინარჩუნებს ძალას სრული მოცულობით.

8 დავის გადაწყვეტა

8.1 მხარეები სადავო საკითხებს წყვეტენ ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. თუ ასეთი შეთანხმება ვერ იქნა მიღწეული დავის წამოჭრიდან 1 (ერთი) კვირის ვადაში, დავა მხარეთა შორის გადაწყდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

9 ზოგადი დებულებები

9.1 ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები შეიძლება შეტანილი იქნეს ორივე მხარის წერილობითი თანხმობით. ხელშეკრულებაში ცალმხრივად შეტანილი ცვლილებები და დამატებები ბათილია შეტანის მომენტიდან.

9.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება ბათილად იქნება ცნობილი, აღნიშნული არ მოახდენს არანაირ გავლენას ხელშეკრულების სხვა მუხლების ან მთლიანობაში ხელშეკრულების ბათილობაზე.

9.3 მხარეები თანხმდებიან რომ ის ურთიერთობანი, რომელიც არ იქნა მოწესრიგებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, რეგულირებული იქნება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

9.4 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი გადაეცემა მეიჯარეს, მეორე – მოიჯარეს, ხოლო მესამე – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დამოწმებისა და რეგისტრაციისთვის. ამასთან, რესგისტრაციის ბაჟის გადახდა ეკისრება მოიჯარეს.

10. მხარეთა რეკვიზიტები

“მეიჯარე“

შპს “კარიბჭე”

ს/კ 209456104

მის: ქ.თბილისი, მეტრო სადგური "ახმეტელის თეატრი"-ს მიმდებარე ტერიტორია

დირექტორი

თემურ გოცირიძე

“მოიჯარე“

შპს GOLD CREDIT

ს/კ202454272

მის: ქ. თბილისი, აღმაშენებლის 171, ბინა 7

ირაკლი ჩხიკვაძე 01017027889