ხელშეკრულება

ფართის იჯარის შესახებ

ქ. თბილისი 1 მარტი 2017 წელი

1. ხელშეკრულების მხარეები

ერთის მხრივ **შპს „დიჯიელ“** (ს/კ 211360631) წარმოდგენილი დირექტორის ლაშა ბუცხრიკიძეს სახით (შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორეს მხრივ შპს **„ ბროტმაისტერი"** (ს/კ 405107389) წარმოდგენილი მისი დირექტორი დავით შანიძის 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.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით და პირობებით მეიჯარე დროებით სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს თავის საკუთრებაში არსებულ შენობის - 232 კვ.მ ნაწილს - 24 კვ.მ.. ფართი, შემდგომში ამ ხელშეკრულებაში მოხსენიებული როგორც „საიჯარო ქონება“, მდებარეობს ქ.თბილისში, რესპუბლიკური საავადმყოფოს მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვეთის და უძრავი ქონების ს/კ **01.10.15.007.033.**), ხოლო მოიჯარე იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით.

2.2. საიჯარო ქონების კონფიგურაცია მოცემულია თანდართულ ნახაზზე.

3. მხარეთა უფლებამოსილება საიჯარო ქონებაზე

3.1. მეიჯარე იღებს პასუხისმგებლობას, დაუშვას მოიჯარე და მისი წარმომადგენლები საიჯარო ქონებაზე. მოიჯარეს ექნება უფლება, ისარგებლოს საიჯარო ქონებით და მეიჯარესთან შეთანხმების საფუძველზე მოახდინოს მისი გადაკეთება-რემონტი, რათა მიიყვანოს იგი მისთვის სასურველ მდგომარეობამდე.

3.2. მოიჯარე იღებს ვალდებულებას დადგენილი წესით პასუხი აგოს საკუთარი თანამშრომლების შრომის უსაფრთხო პირობების უზრუნველყოფაზე. აგრეთვე აწარმოოს ყველანაირი ურთიერთობები სახელმწიფო სტრუქტურებთან (საგადასახადო, სანიტარული, სახანძრო და სხვა) თვითონ აწარმოოს და აგოს პასუხი მათ წინაშე.

3.3. მეიჯარეს საკუთრება იჯარის ობიექტზე დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

3.4. საიჯარო ფართი მოიჯარის მიერ ძირითადად გამოყენებული იქნება სასურსათო მაღაზიისთვის, თუმცა მოიჯარე არ არის შეზღუდული განახორციელოს სხვა საქმიანობა.

. მოიჯარეს არ აქვს უფლება, მეიჯარისგან წერილობითი თანხმობის გარეშე გასცეს ქვეიჯარით ან/და ქვექირავნობით მის სარგებლობაში არსებული საიჯარო ქონება ან მისი ნებისმიერი ნაწილი.

3.6. მოიჯარე უფლებამოსილია, იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში საიჯარო ქონების გარე ფასადზე განათავსოს ნებისმიერი რეკლამა, ნებისმირი სახის განათება ან აბრები. მეიჯარე ვალდებულია ხელიშეუწყოს მოიჯარეს აღნიშნული უფლებამოსილების განხორციელებაში და მოიჯარის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში გასცეს ყველა სახის თანხმობა, რომელიც შედის მის კომპეტენციაში.

3.7. მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს გადაცემულ ფართში სარემონტო/აღჭურვის სამუშაოები რაც საჭიროა მისი გამართულად ფუნქციონირებისთვის.

3.8. მოიჯარე ვალდებულია იზრუნოს გადაცემული ფართის მოვლაზე, დაიცვას ტექნიკური პირობები, გამართულ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს საიჯარო ობიექტზე არსებული შიდა ელ-ქსელი და საკომუნიკაციო სისტემა ან მისი დაუდევრობით მიყენებული ზარალი აანაზღაუროს სრული მოცულობით.

3.9. მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარისგან ინვოისის მიღებიდან 5 კალენდარულ დღეში მოახდინოს საიჯარო თანხის გადარიცხვა ამ უკანასკნელის საბანკო ანგარიშზე.

4. მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1. საიჯარო ქონება უნდა იყოს ნივთობრივად უნაკლო. ნივთობრივად უნაკლოდ ობიექტი ჩაითვლება, თუ მეიჯარე და მოიჯარე ხელშეკრულების ხელის მოწერამდე, მოახდენენ მის დათვალიერებას და შემდგომ ხელშეკრულების ხელისმოწერით დაადასტურებენ, რომ არსებული მდგომარეობით ის მოიჯარისათვის ჩაითვლება როგორც ნივთობრივად უნაკლო.

5. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი.

5.1. ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს:

ა) 2017 წლის 1 მაისიდან 2017 წლის 31 აგვისტოს ჩათვლით 400 აშშ დოლარი,

ბ) 2017 წლის 1 სექტემბრიდან 2018 წლის 28 თებერვლის ჩათვლით 450 აშშ დოლარი,

გ) 2018 წლის 1 მარტიდან 2018 წლის 31 აგვისტოს ჩათვლით 500 აშშ დოლარი,

დ) 2018 წლის 1 სექტემბრიდან 2022 წლის 1 მარტამდე 550 აშშ დოლარი.

ყველა თანხა მოცემულია აშშ დოლრის ექვივალენტად ლარში.

5.2. ყოველთვიური საიჯარო ქირა არ მოიცავს დღგ-ს გადასახადს, იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარეს შპს გახდება დღგ-ს გადამხდელი ამ გადასახადის ოდენობა დაემატება არსებულ საიჯარო თანხას.

5.3. მოიჯარის მიერ საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა წარმოებს ლარში, ინვოისის წარდგენის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად, საანგარიშო თვის დაწყებამდე.კომუნალური სერვისების - ელ-ენერგიის, ბუნებრივი აირის და სხვა კომუნალური გადასახადების გადახდა მოიჯარის მხრიდან ხდება მრიცხველის ჩვენებების შესაბამისად ამ სერვისების მომწოდებელი კომპანიების ტარიფების მიხედვით, მეიჯარეს მიერ წარმოდგენილი ინვოისის შესაბამისად.

5.4. მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორებით, მეიჯარის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვით. თუ თანხის გადახდის დღე დაემთხვა არასამუშაო ან საქართველოში გამოცხადებულ გამოსასვლელ დღეს, ამ დღის ნაცვლად გამოიყენება მომდევნო სამუშაო დღე.

. საიჯარო ქირის ორი თვის გადაუხდელობის შემთხვევაში, მეიჯარეს ეძლევა უფლება, გაწყვიტოს ხელშეკრულება ყოველგვარი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის გარეშე მოიჯარის მხრიდან.

5.6. მოიჯარის მიერ ინვოისის მიღებიდან 10 დღის შემდეგ გადაუხდელობის შემთხვევაში მას საურავის სახით დაერიცხება დავალიანების თანხის 0,5% ყოველი შემდგომი ვადაგადაცილებული დღისთვის.

6. ხელშეკრულების მოქმედება

6.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერისთანავე და ძალაშია 2022 წლის 1 მარტამდე.

6.2. საიჯარო ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ, თუკი მეიჯარეს აქვს განზრახვა საიჯარო ქონება კვლავ გასცეს იჯარით, მოიჯარეს აქვს უფლება ისარგებლოს ახალი საიჯარო ხელშეკრულების დადების უპირატესი უფლებით. იმ შემთხვევაში, თუკი მეიჯარე გადაწყვეტს, იჯარით გასცეს საიჯარო ქონება, იგი ვალდებულია, პირველ რიგში, იჯარით აღება შესთავაზოს მოიჯარეს. შეთავაზებაში მოცემული იქნება იჯარის პირობები და ფასი. შეთავაზების მიღებიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის განმავლობაში თუკი მოიჯარე თანხმობას არ განაცხადებს შეთავაზებაში მოცემული პირობებით საიჯარო ქონების იჯარით აღებაზე მეიჯარე უფლებამოსილია, იმავე პირობებით გასცეს იჯარით საიჯარო ქონება ნებისმიერ მესამე პირზე.

7. ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1. ეს ხელშეკრულება ვადამდე შეიძლება შეწყდეს ამ ხელშეკრულებაში მოცემული პირობებისა და საქართველოს კანონდებლობით დადგენილ შემთხვევებში.

7.2. ხელშეკრულება ვადამდე ადრე შეიძლება შეწყდეს ცალმხრივად ერთ-ერთი მხარის ინიციატივით მხოლოდ ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან ორი წლის გასვლის შემდეგ. ისიც იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულების შემწყვეტი მხარე შეატყობინებს მეორე მხარეს ამის შესახებ არანაკლებ სამი თვით ადრე წერილობით. ამ პირობის მეიჯარის მხრიდან დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარე მოიჯარეს უხდის პირგასამტეხლოს - 1500 (ერთი ათას ხუთას) აშშ დოლარის ოდენობით ექვივალენტს ლარში, ასევე ამ პირობის მოიჯარის მხრიდან დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარე მეიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით გადაუხდის - 1500 (ერთი ათას ხუთას) აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარის, ოდენობით.

7.3. ხელშეკრულება ვადამდე ადრე შეიძლება შეწყდეს აგრეთვე ცალმხრივად ერთ-ერთი მხარის ინიციატივით იმ შემთხვევაში თუ მეორე მხარე სისტემატურად არღვევს ხელშეკრულების პირობებს.

7.4. ხელშეკრულება აგრეთვე ვადამდე ადრე შეიძლება შეწყდეს 5.5 მუხლის პირობის გათვალისწინებით.

8. საიჯარო ქონების დაბრუნება

8.1.საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან მისი სხვაგვარად შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე უბრუნებს მეიჯარეს საიჯარო ქონებას. საიჯარო ქონება დაბრუნდება მისი ნორმალური ცვეთის გათვალიწინებით.

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

9. მხარეთა შორის დავები

9.1. საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის წარმოქმნილი ყველა დავა მხარეთა მიერ გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით. თუ შეთანხმება ვერ მოხერხდა, დავა გადაწყდება სასამართლოს გზით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

10. ფორს-მაჟორი

10.1. არცერთ 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 ნორმები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები.

10.2 მხარე, რომლისთვისაც 10.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის და დამთავრების მომენტიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) დღის აწერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორემ ხარეს.

10.3 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.

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

11. ხელშეკრულების დასკვნითი დებულებები

11.1. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე გაყიდის, გაასხვისებს, გააჩუქებს, ან სხვაგვარად გადასცემს სხვას საკუთრების უფლებას საიჯარო ქონებაზე, იგი ვალდებულია გადაცემის აქტში (ხელშეკრულებაში) შეიტანოს პუნქტი, რომელიც ასახავს წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების არსებობის ფაქტს და სრულად გააცნოს ეს ხელშეკრულება შემძენს. შედეგად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის ვადის განმავლობაში მასში მოცემული შეთანხმებები მთელი სისრულით იმოქმედებს ახალ მესაკუთრესთან მიმართებაშიც. ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი ხდება წინამდებარე ხელშეკრულების მონაწილე და იკავებს მეიჯარის ადგილს.

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

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

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

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

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

11.7. ეს ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის თარიღიდან და მოქმედებს საიჯარო ვადის განმავლობაში და მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

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

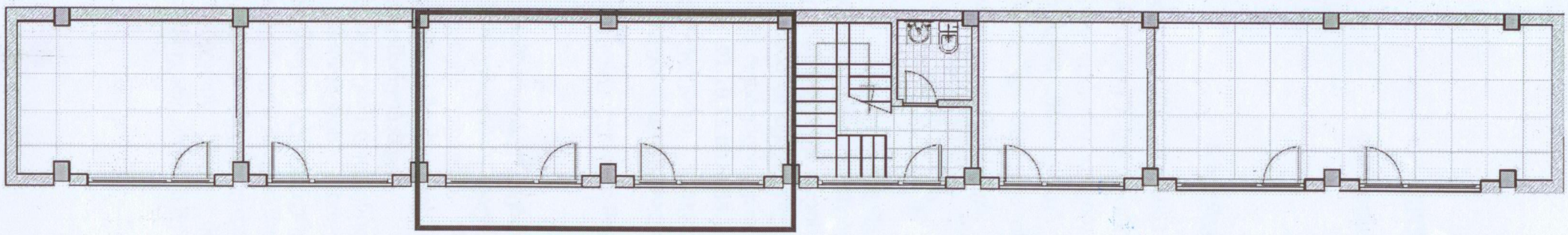
11.9. ეს ხელშეკრულება შედგენილია ქართულენაზე, სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლიარად და ხელმოწერის შემდეგ ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს სარეგისტრაციოდ, ხოლო თითო ეგზემპლიარი გადაეცემა თითოეულ მხარეს.

11.10. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების, დამოწმებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციასთან, რეგისტრაციის ცვლილებასთან, რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებული ყველა სახის ხარჯის გადახდას კისრულობს მოიჯარე .

მხარეთა ხელმომწერები და რეკვიზიტები

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს „შპს„ დიჯიელ““	შპს „ბროტმაისტერი"
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211360631	საიდენტიფიკაციო კოდი: 405107389
მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ამბროლაურის ქუჩა #166, კორპ 9. ბინა 22	მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, გოთუას ქ. #12
ლაშა ბუხცრიკიძე	დირექტორი:
დირექტორი	დავით შანიძე
სს „საქართველოს ბანკი“	საბანკო რეკვიზიტები:
ბანკის კოდი: BAGAGE22	GE41PC0133600100062638 GEL
ა/ა GE61BG0000000122530500	

არსებული შენობის 1 სართული



არსებული შენობის 2 სართული

