იჯარის ხელშეკრულება #A-02/11/2016

ქ. თბილისი

2 ნოემბერი 2016წ.

შპს "სამეცნიერო, საპროექტო-ტექნოლოგიური საწარმო ინდუსტრია" (შემდგომში „მეიჯარე") წარმოდგენილი მისი დირექტორის, კახა მახვილაძის მიერ ერთი მხრივ, და **შპს „ამპერი"** (შემდგომში "მოიჯარე"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის, ლევან ზუხბაიას მიერ, მეორე მხრივ, შემდგომში ერთად წოდებული „მხარეები" და ცალკ–ცალკე – „მხარე", ვმოქმედებთ რა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ვდებთ ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე დროებით სარგებლობაში იღებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებას მასში განთავსებული ინვენტარით (შემდგომში „საიჯარო ქონება");

1.2. საიჯარო ქონება მდებარეობს ქ. თბილისში, მინდელის #3, საკადასტრო კოდი: 01.14.01.007.012; ფართი - 1296 კვ.მ

1.3. საიჯარო ქონება ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას;

1.4. საიჯარო ქონება გამოყენებული იქნება ოფისის, საწყობისა და საწარმოო დანიშნულებით;

2. საიჯარო ქირა და მისი გადახდის წესი

2.1. იჯარით აღებული ქონებით სარგებლობისთვის საიჯარო ქირა თვეში შეადგენს 5,310.00 (ხუთიათას სამასათი) ლარს დღგ-ს ჩათვლით;

2.2. საიჯარო ქირა უცვლელია წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში;

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისას გადახდილია პირველი და ბოლო თვის საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს ყოველი მომდევნო თვის 10 რიცხვისა.

2.4. თუ ანგარიშსწორების დღე ემთხვევა არასამუშაო დღეს, მაშინ ანგარიშსწორება განხორციელდება მომდევნო სამუშაო დღეს.

2.5. საიჯარო ქირა მოიცავს ყველა გადასახადს, რაც დაკავშირებულია "საიჯარო ქონების" სარგებლობასთან, გარდა 5.2.5 პუნქტით გათვალისწინებული კომუნალური გადასახადებისა.

3. მეიჯარის უფლება-მოვალეობები

3.1. მეიჯარე უფლებამოსილია:

3.1.1. მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქირისა და მიმდინარე კომუნალური გადასახადების გადახდა ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;

3.1.2. მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების (მათ შორის მასში განთავსებული მეიჯარის საკუთრებაში არსებული ინვენტარის) გაუარესების შემთხვევაში, მოიჯარეს მოსთხოვოს საიჯარო ქონების აღდგენა;

3.1.3. განახორციელოს საიჯარო ქონების დათვალიერება მეიჯარის წინასწარი თანხმობის საფუძველზე;

3.2. მეიჯარე ვალდებულია:

3.2.1. გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება და მასში განთავსებული ინვენტარი ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული

სარგებლობისათვის სათანადო მდგომარეობაში, მხარეთა მიერ შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე;

3.2.2. აცნობოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება საიჯარო ქონების უკეთ გამოყენების მიზნით;

3.2.3. საიჯარო ქონების ნაკლი, რომელიც არ აცნობა მოიჯარეს ან მოიჯარის ბრალისგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი გარემოებები, რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის საიჯარო ქონების გამოყენებას, აღკვეთოს იმდენად სწრაფად, რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ფაქტობრივი გარემოებები. ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რომლის საჭიროებაც მოიჯარეს წარმოეშობა იჯარით აღებული ქონებით სარგებლობისას;

3.2.4. უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით შეუფერხებელი სარგებლობა;

3.2.5. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით არ დადოს ისეთი გარიგება, რამაც შეიძლება გააძნელოს ან შეუძლებელი გახადოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობა;

3.2.6. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში არ განახორციელოს საიჯარო ქონების გასხვისება, იპოთეკით/გირავნობით ან/და სხვა უფლებით დატვირთვა მოიჯარის წინასწარი წერილობითი ნებართვის გარეშე;

3.2.7. მისი ინიციატივით წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში გადაუხადოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო 6 (ექვსი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით, ამასთანავე აუნაზღაუროს მოიჯარეს საიჯარო ქონების კეთილმოწყობისათვის გაღებული დოკუმენტალურად დადასტურებული ხარჯები და ნებისმიერი სახის ზიანი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ამ პუნქტის შესაბამისად გადახდა უნდა განხორციელდეს მოიჯარის მიერ მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღისა;

4. მეიჯარის გარანტიები

4.1. მეიჯარე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ აქვს საიჯარო ქონების იჯარით გაცემის კანონიერი უფლება;

4.2. მეიჯარე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ საიჯარო ქონება ნივთობრივად უნაკლოა, არ არის იჯარით/ქირით გაცემული, არ არის იპოთეკით დატვირთული, ყადაღადადებული, ან სხვა მხრივ უფლებრივად დატვირთული;

4.3. მეიჯარე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ საიჯარო ქონების გადაცემის მომენტისთვის მიმდინარე კომუნალური გადასახადები სრულად გადახდილია მეიჯარის მიერ;

4.4. მეიჯარე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში მოიჯარე შეუფერხებლად ისარგებლებს საიჯარო ქონებით და მესამე პირებს არ ექნებათ პრეტენზია მოიჯარის მიმართ;

5. მოიჯარის უფლება-მოვალეობები

5.1. მოიჯარეს უფლება აქვს:

5.1.1.საიჯარო ქონებით ისარგებლოს ისე, როგორც მესაკუთრემ;

5.1.2.მოსთხოვოს მოიჯარეს ნაკისრი ვალდებულებების დროულად შესრულება;

5.1.3.მისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს საიჯარო ქონების კეთილმოწყობა და წარუდგინოს მეიჯარეს ხარჯების დამდასტურებელი დოკუმენტაცია;

5.2. მოიჯარე ვალდებულია:

5.2.1. გამოიყენოს საიჯარო ქონება პირველი მუხლის 1.4 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნით და ამ ხელშეკრულების შესაბამისად, მიიღოს ყველა ზომა საიჯარო ქონების ნორმალურ მდგომარეობაში შენარჩუნებისათვის;

5.2.2. მეიჯარეს, მისი წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე წარუდგინოს საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია;

5.2.3. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები;

5.2.4. მოიჯარე პასუხს არ აგებს საიჯარო ქონების ისეთი ცვლილების ან გაუარესებისათვის, რაც გამოწვეულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მართლზომიერი სარგებლობით;

5.2.5. გადაიხადოს კომუნალური გადასახადები: დენის, გაზის, წყლის, ტელეფონის, საკაბელო ტელევიზიის, ინტერნეტის.

6. საიჯარო ქონების გადაცემა და დაბრუნება

6.1. საიჯარო ქონების გადაცემა ხორციელდება მხარეთა მიერ შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების მეშვეობით, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები. მიღება-ჩაბარების აქტში გათვალისწინებული უნდა იქნეს საიჯარო ქონების მდგომარეობა და მხარეთა შენიშვნები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

6.2. საიჯარო ქონება მოიჯარეს გადაეცემა ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე;

6.3. საიჯარო ქონების დაბრუნება ხორციელდება ხელშეკრულების შეწყვეტისას მე-7 მუხლის გათვალისწინებით. დაბრუნებისას ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი;

7. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა

7.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს 10 (ათი) წლის ვადით;

7.2. მხარეები უფლებამოსილნი არიან ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ ურთიერთშეთანხმებით გააგრძელონ ხელშეკრულების მოქმედების ვადა;

7.3. მხარეები უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოშალონ ხელშეკრულება ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე;

7.4. მოიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა, თუ საიჯარო ქონება გამოუსადეგარი გახდება იმ გარემოებათა გამო, რისთვისაც მოიჯარეს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება;

7.5. მოიჯარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე, 3 თვით ადრე გაკეთებული წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში მას არ დაუბრუნდება ხელშეკრულების 2.5 პუნქტის შესაბამისად გადახდილი ბოლო თვის საიჯარო ქირა;

8. დავის გადაწყვეტის წესი

7.1. მხარეთა შორის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხები რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. მხარეები ეცდებიან მოლაპარაკებების პროცესში შეთანხმებით მოაგვარონ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა უთანხმოება და დავა;

7.2. ნებისმიერი დავა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულებიდან ან მასთან დაკავშირებით, მათ შორის ნებისმიერი საკითხი ხელშეკრულების ანდა საარბიტრაჟო შეთანხმების არსებობის, ნამდვილობასა და შეწყვეტის შესახებ განხილვისა და საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების მიზნით უნდა გადაეცეს მუდმივმოქმედ არბიტრაჟს „დავების

განმხილველ ცენტრს“ (DRC-ს, რომლის სარეგისტრაციო კოდია 204547348; იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი ვაჟა-ფშაველას 71, მე-4 ბლოკი, I-ლი სართული; ვებ.გვერდი: www.drc-arbitration.ge).

7.3. მხარეებს უფლება აქვთ, ნებისმიერ დროს სცადონ წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ან მასთან დაკავშირებით წარმოშობილი დავის მედიაციის მეთოდით გადაწყვეტა DRC-ის რეგლამენტის შესაბამისად.

9. გარდამავალი და დასკვნითი დებულებები

9.1. მხარეები ვალდებულნი არიან დაუყოვნებლივ შეატყობინონ ერთმანეთს რეკვიზიტების შეცვლის თაობაზე;

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების შეტანა დაიშვება მხოლოდ წერილობითი ფორმით მხარეთა ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე. ნებისმიერი ცვლილება და დამატება დაერთვება ხელშეკრულებას და გახდება მისი განუყოფელი ნაწილი;

9.3. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის/პუნქტის ძალადაკარგულად ან ბათილად ცნობა არ ახდენს გავლენას დანარჩენი პუნქტების მოქმედებაზე;

9.4. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ოთხ იდენტურ ეგზემპლარად და ინახება ხელშეკრულების მხარეებთან, ნოტარიუსთან, საჯარო რეესტრში;

9.5. ურთიერთობები, რომლებიც არ რეგულირდება ამ ხელშეკრულებით, რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით;

10. მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე:

შპს "სამეცნიერო, საპროექტო-ტექნოლოგიური საწარმო ინდუსტრია"
მის: მინდელის ქ., №3
ს/კ:204887952
სს „ბანკი რესპუბლიკა“
ბანკის კოდი: REPLGE22
ა/ა:GE90BR0000010022747966

დირექტორი
კახა მახვილაძე

მოიჯარე:

შპს „ამპერი“
ი. ჭავჭავაძის გამზ, №17ა
0179, თბილისი, საქართველო
ს/კ: 404935497
სს „საქართველოს ბანკი“
ბანკის კოდი: BAGAGE22
ა/ა: GE91BG0000000458501100

დირექტორი
ლევან ზუხბაია