იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი

22.02.2018წ.

ერთი მხრივ, შპს „ინვესტ-4“ წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბეჟან მესხის პ/# 01014001787 სახით, შემდგომში **„მეიჯარე“** და მეორე მხრივ შ.პ.ს. „პრესტიჟი“ ს/კ 205038252, შემდგომში **„მოიჯარე“,** წარმოდგენილი მინდობილი პირის მარიამ ისაკაძის სახით (მინდობილობა #01-0018/18 გაცემული 22/02/2018 კომპანიის დირექტორის მაია პაპალაშვილის მიერ პ/#01011026156) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, „მეიჯარე“ გადასცემს „მოიჯარეს“ დროებით სარგებლობაში მათ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მისამართზე: ქ. თბილისი, ქუჩა ჯავახეთი #14; 347.1კვ.მ კომერციული ფართიდან - 178.7 კვ.მ ფართს პირველ სართულზე.

1.2. მოიჯარემ საიჯარო ფართი უნდა გამოიყენოს სამეწარმეო მიზნებისთვის

1.2. საიჯარო ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ამონაწერით, საკადასტრო კოდი 01.19.36.001.173

2. გარანტიები

2.1. მეიჯარის გარანტიები:

ა) მეიჯე იძლევა გარანტიას, რომ უფლება აქვს გააფორმოს იჯარის ხელშეკრულება;

ბ) მეიჯარე უფლებამოსილია და აქვს შესაძლებლობა შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

გ) მეიჯარე აცხადებს, რომ წარმოადგენს საიჯარო ქონების ერთადერთ მესაკუთრეს და აქვს საიჯარო ქონების იჯარით გაცემის უფლება, არ აქვს არავითარი დავა საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით.

დ) მეიჯარე იძლევა გარანტიას, რომ არ დაარღვევს მოიჯარის სიმყუდროვეს და ხელს არ შეუშლის საიჯარო ქონებით თავისუფლად სარგებლობაში.

ე) იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე თავის წილ ქონებას მესამე პირზე გაასხვისებს, ვალდებულება ეკისრება ამის შესახებ აცნობოს მოიჯარეს და უზრუნველყოს გასხვისების შემდეგ მოიჯარესთვის იგივე სახელშეკრულებო პირობების შენარჩუნება. საიჯარო ქონების ახალი მესაკუთრე იკავებს მეიჯარის ადგილს და მასზე გადადის იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები.

ვ) „მეიჯარე“ იძლევა გარანტიას, რომ “ობიექტი” უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლოა. საიჯარო ქონება არ არის ყადაღადადებული და არ იმყოფება აკრძალვის ქვეშ.

2.2. მოიჯარის გარანტიები:

ა) მოიჯარე აცხადებს, რომ ის უფლებამოსილია იჯარით აიღოს ხელშეკრულების საიჯარო ქონება და ხელშეკრულების დადება არ ეწინააღმდეგება მის წესდებასა და მანამდე ნაკისრ ვალდებულებებს.

ბ) მოიჯარე გარანტიას იძლევა, რომ არ გამოიყენებს საიჯარო ქონებას კანონით აკრძალული საქმიანობის განსახორციელებლად.

გ) მოიჯარე იძლევა გარანტიას რომ ყოველთვიურად გადაიხდის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ იჯარის თანხას.

დ) დაუბრუნებს ობიექტს "მეიჯარეს" ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

3. მხარეთა ვალდებულებები

3.1. საიჯარო ქონება მოიჯარეს გადაეცემა თავისუფალ მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს, რომ მოიჯარეს, საკუთარი შეხედულების შესაბამისად, მაგრამ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული შეზღუდვების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გათვალისწინებით, შეეძლება ფართში ჩაატაროს სადემონტაჟო და სარემონტო-მოპირკეთებითი სამუშაოები, შეიტანოს ავეჯი და სხვა ინვენტარი.

3.2. მხარეები ვალდებულნი არიან ხელშეკრულების დადების შემდეგ და ასევე შეწყვეტისას ფართის გადაცემა განახორციელონ ყოველგვარი დავალიანების გარეშე. დავალიანების არ არსებობის დასადასტურებლად მხარეებმა უნდა წარმოადგინონ შესაბამისი დოკუმენტები (ცნობები) შესაბამისი მიმწოდებლისაგან (სს "თელასი"-დან, "თბილისის წყალიდან", კავშირგაბმულობის კომპანიებიდან და ა.შ.)

3.3. მოიჯარე უფლებამოსილია საიჯარო ქონების (ფართის)ფასადზე განათავსოს „ისი პარი"-ს გარე სარეკლამო აბრა, რომელიც შეთანხმებული იქნება ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურთან და საჭიროების შემთხვევაში სხვა შესაბამის სამსახურებთან.

3.4. მხარეთა პასუხისმგებლობის სხვა ფორმები, რაც არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებაში, განისაზღვრება მოქმედი კანონმდებლობით.

4. საიჯარო ქირა და მისი გადახდის წესი.

4.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ობიექტით სარგებლობასთან დაკავშირებული იჯარის ქირა 2018 წლის 15 მარტიდან 2019 წლის 15 მარტამდე პერიოდში შეადგენს 2300 (ორიათას სამასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს არსებული კურსით, სახელმწიფოსგან დადგენილი ყველა გადასახადის ჩათვლით. 2019 წლის 15 მარტიდან ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე საიჯარო ქირა განისაზღვრება 2500 (ორიათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში, სახელმწიფოსგან დადგენილი ყველა გადასახადის ჩათვლით.

4.2. პირველი გადახდა წარმოებს 2018 წლის 15 მარტს, მოიჯარე იხდის მარტის ქირას 15-დან 31 მარტამდე სარგებლობის პერიოდისთვის. ყოველი შემდეგი გადახდა მოხდება მიმდინარე თვის 18 რიცხვამდე მხარეთა შეთანხმებით უნაღდო ანგარიშწორების გზით, შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

ს.ს. "თიბისი ბანკი"

საბანკო კოდი TBCBGE22

მიმრების დასახელება : შპს „ინვესტ-4"

ანგარიშსწორების ანგარიში: GE93 TB70 9243 6080 1000 08

4.3. თუ დაფიქსირდა საიჯარო ფართებზე საბაზრო ფასის მკვეთრი ვარდნა, მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს საიჯარო ქირის გადახედვა. საიჯარო ქირა ასევე შეიძლება გადაიხედოს, თუ მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართის გამოყენება 15 დღეზე მეტი ვადით

შეიძლებელი გახდა, ან მკვეთრად შეფერხდა, მოიჯარისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადები

5.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის 2018 წლის 15 მარტიდან და მოქმედებს 2023 წლის 18 მარტამდე.

5.2. ობიექტი ჩაითვლება "მეიჯარისათვის" დაბრუნებულად შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის შემდეგ.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულება არ გრძელდება ავტომატურად. თუ მხარეების მიერ არ მოეწერება ხელი ახალ საიჯარო ხელშეკრულებას წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე 10 (ათი) დღით ადრე, მაშინ მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების ვადის გასვლიდან 10 (ათი) დღის განმავლობაში დაუბრუნოს ფართი მეიჯარეს. ფართის დაბრუნების ფაქტი დაფიქსირდება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტით.

5.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება შემდეგ შემთხვევებში:

ა. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის დამთავრებისას

ბ. მხარეთა შეთანხმებით ნებისმიერ დროს

ბ. მეიჯარის მიერ წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე 1 თვით ადრე, თუ მოიჯარე არ ასრულებს მასზე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს

დ. მოიჯარის მიერ, 3 (სამი) თვით ადრე მეიჯარეებისათვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის საფუძველზე.

6. დავათა გადაწყვეტა

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასა და მის დანართებთან დაკავშირებული ყველა დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით, ხოლო შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა გადაეცემა სასამართლოს.

7. ფორს-მაჟორი

7.1. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა არ დგება დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

7.2. დაუძლეველი ძალის ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდა ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ: კერძოდ წყალდიდობა, მიწისძვრა, აფეთქებები, ხანძარი, ავარია, ომი და საომარი მოქმედებები, ბლოკადა, ხელისუფლების ორგანოების მიერ მიღებული ნორმატიული აქტები კონკრეტულად საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით, კანონმდებლობის ცვლილებები და სხვა გარემოებები.

7.3. მხარე რომელსაც შეექმნა ხელშეკრულებით დაკისრებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობის გამომწვევი ზემოთ ნახსენები გარემოება, ვალდებულია გონივრულ ვადაში აცნობოს ამის შესახებ მეორე მხარეს. ასეთ შემთხვევაში

მხარეთა წარმომადგენლებმა უმოკლეს ვადებში უნდა მიიღონ ერთმანეთის კონსულტაციები და შეათანხმონ მხარეთა მიერ გასატარებელი ზომები.

8. სხვა პირობები

8.1. ხელშეკრულების ყველა დანართი წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.
8.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ცვლილება და დამატება ძალაშია, თუ შედგენილია წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილია ორივე მხარეს მიერ.
8.3. მოიჯარის რეორგანიზაცია არ შეიძლება გახდეს ამ ხელშეკრულების მოშლის ან მისი პირობების შეცვლის საფუძველი.
8.4. მხარეთა ის ურთიერთობანი, რაც გათვალისწინებული არ არის ამ ხელშეკრულებაში, რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
8.5. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია 3 (სამი) ეგზემპლარად ქართულ ენაზე და თითოეული მათგანი შეიცავს 4 (ოთხი) გვერდს. სამივე ეგზემპლარი იდენტურია და მათ გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა. თითოეულ მხარეს გადაეცემა ხელშეკრულების ერთი ეგზემპლარი.

9. მხარეთა რეკვიზიტები

მოიჯარე

შპს "პრესტიჟი"
ს/კ 205038252
მის: ქ. თბილისი, პეტრე სარაჯიშვილის 17ა
ტელ: 2 20 17 17
ბანკი სს "თიბისი ბანკი"
კოდი: TBCBGE22
ა/ა GE06TB7843036020100002
მ/პ მარიამ ისაკაძე
პ/#01024051380

მეიჯარე

შპს „ინვესტ-4"
ს/კ 406066750
მის: ქ. თბილისი, ფავახეთის ქ. #14
ტელ: 557801100
ბანკი: სს "თიბისი ბანკი"
კოდი: TBCBGE22
ა/ა GE93 TB70 9243 6080 1000 08
დირექტორი
ბეჟან მესხი

შ.პ.ს. ”პრესტიჟი”

მინდობილობა #01-0018/18

ქ. თბილისი

22/02/2018

შპს „პრესტიჟი“ წარმოდგენილი დირექტორის მაია პაპალაშვილის სახით პ/#01011026156 ვაძლევ მინდობილობას ამავე კომპანიის თანამშრომელს მარიამ ისაკაძეს პ/#01024051380 მასზედ, რომ იყოს კომპანიის წარმომადგენელი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მის შესაბამის სამსახურებში. კომპანიის სახელით გააფორმოს, ხელი მოაწეროს და დაარეგისტრიროს იჯარის ხელშეკრულება ფართზე: ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. #14, კომერციული ფართი 347.1 კვ.მ-დან 178.7 კვ.მ, ფართი პირველ სართულზე. საკადასტრო კოდი: 01.19.36.001.173
აღნიშნულთან დაკავშირებით განახორციელოს ყველა საჭირო ქმედება

მინდობილობა ეძლევა 22/02/2018-დან 31/03/2018-ის ჩათვლით.

შ.პ.ს. „პრესტიჟი“
ს/კ 205038252
დირექტორი
მაია პაპალაშვილი _____