იჯარის ხელშეკრულება

თბილისი "01" იანვარი 2018 წ.

ერთი მხრივ, ს.ს. სპორტკომპლექსი "ლაგუნა-ვერე" (ს/კ 203 836 117) წარმოდგენილი მისი აღმასრულებელი დირექტორის **დავით ჩხეტიანის** მიერ, - (შემდგომში - მეიჯარე) და მეორე მხრივ: შპს "დემარში" (ს/ნ 400158743) (შემდგომში - მოიჯარე) მისი დირექტორის ვლადიმერ სახვაძის სახით, დადეს ეს ხელშეკრულება შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე იჯარით გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იჯარით იღებს უძრავ ქონებას (შემდგომში - „იჯარის საგანი"), რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქობილისი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.15.03.004.019) და წარმოადგენს ს.ს. სპორტკომპლექსი "ლაგუნა-ვერე"-ს საკუთრებას;

1.2 იჯარის საგნის ფართობია: 50 (ორმოცდაათი) კვ.მ საოფისე და კომერციული ფართი;

1.3 იჯარის საგანი მოიჯარეს გადაეცემა სარეკლამო მომსახურებისათვის;

1.4 მოიჯარეს უფლება არა აქვს მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე შეცვალოს "1.3" პუნქტით გათვალისწინებული იჯარის საგნის დანიშნულება.

2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

2.1 წინამდებარე ხელშეკრულება იდება 12 თვის ვადით; მისი მოქმედება იწყება 2018 წლის 01 იანვრიდან და ძალაშია 2019 წლის 01 იანვრამდე;

3. საიჯარო ქირა

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის პერიოდში, მეიჯარეზე გადასახდელი, ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრება: 700 (შვიდასი) ლარით დღგ-ს ჩათვლით;

3.2 საიჯარო ქირის გადახდა წარმოებს ხელშეკრულების ძალაში შესვლის მომენტიდან;

3.3 3.1 პუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდა უნდა ხდებოდეს, წინასწარ, მთლიანად, ყოველი თვის 5 (ხუთ) რიცხვამდე;

3.4 მოიჯარეს აქვს უფლება წინასწარ გადაიხადოს რამდენიმე თვის ქირა;

3.5 საიჯარო ქირის გადახდა წარმოებს ლარებში, <u>უნაღდო ანგარიშსწორების გზით</u>;

3.6 3.3 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია წერილობით გააფრთხილოს მოიჯარე დანიშნულ ვადაში დარღვევის გამოსწორების შესახებ. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ, ძირითად თანხას დაერიცხება საურავი გადაუხდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე".

3.7 ინფლაციის ზრდისა და/ან ეკონომიკური მდგომარეობის გაუარესების შემთხვევაში მეიჯარეს უფლება აქვს გაზარდოს საიჯარო ქირა, რის თაობაზეც ის ორი კვირით ადრე აცნობებს მოიჯარეს.

4. მხარეთა უფლება - მოვალეობანი

4.1 მხარეები შეთანხმდნენ, რომ კეთილსინდისიერად დაიცავენ წინამდებარე ხელშეკრულებას და პატივს სცემენ ერთმანეთის უფლებებს. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები რეგულირდება წინამდებარე ხელშეკრულებით.

4.2 მოიჯარე ვალდებულია:

ა. გამოიყენოს იჯარის საგანი მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულების "1.3" პუნქტით გათვალისწინებული დანიშნულების შესაბამისად;

ბ. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში ჯეროვნად მოუაროს იჯარით აღებულ იჯარის საგანს, დაიცვას შესაბამისი ტექნიკური და სანიტარული ნორმები, გაუფრთხილდეს საიჯარო ფართის სანიტარულ-ტექნიკურ და სხვა აღჭურვილობას და უზრუნველყოს მათი უსაფრთხოება, რაიმე გაუმართაობის აღმოჩენის შემთხვევაში დაუყოვნებლივ მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, აუცილებლობის შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს და შესაბამის საავარიო სამსახურს, საიჯარო ფართის ან სანიტარულ-ტექნიკური აღჭურვილობის დაზიანების შემთხვევაში, თავისი ხარჯით აღმოფხვრას აღნიშნული დაზიანება და აანაზღაუროს მიყენებული ზიანი;

ც. მეიჯარესთან შეთანხმებით და საკუთარი ხარჯით ჩაატაროს აუცილებელი სარემონტო სამუშაოები (მიმდინარე რემონტი);

დ. გადაიხადოს დაკავებული ფართის საექსპლოტაციო, კომუნალური, დასუფთავების ელექტროენერგიისა და გაზის გადასახადი არსებული ტარიფითა და მრიცხველის მონაცემების შესაბამისად;

ე. მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე დაფაროს ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ იჯარის საგნისათვის მიყენებული ზიანი იმ მომენტისათვის არსებული ფასების შესაბამისად.

ფ. დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო წესები.

გ. სისტემატურად სამუშო დღის დასრულებისთანავე მოახდინოს დაკავებული საიჯარო ფართისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის დასუფთავება.

4.3 მოიჯარეს უფლება აქვს:

ა. მხოლოდ მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობით და საკუთარი ხარჯებით მოახდინოს იჯარის საგნის რეკონსტრუქცია;

ბ. მეიჯარესთან შეთანხმებით და საკუთარი ხარჯებით დაამონტაჟოს 1.3 პუნქტით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის აუცილებელი ფუნქციონალური მოწყობილობა – დანადგარი, ხოლო ამ

ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის შემთხვევაში მოახდინოს მათი დემონტაჟი იჯარის საგნისთვის ზიანის მიუყენებლად;

ც. დაკიდოს ან გამოაკრას აბრები (მათ შორის სარეკლამო ინფორმაციის მქონე) "იჯარის საგნის" შიდა და გარე კედლებზე;

დ. საკუთარი ხარჯით ისარგებლოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყალგაყვანილობისა და კანალიზაციის იმავე ქსელით, რომლითაც სარგებლობს მეიჯარე. ამასთანავე სრულ წესრიგში (ტექნიკურად გამართულ მდგომარეობაში) იქონიოს შესაბამისი კომუნალური ქსელები და მრიცხველები.

4.4 მოიჯარეს არა აქვს უფლება მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე ქვეიჯარით ან ქვექირავნობით გადასცეს იჯარის საგანი მესამე პირს;

4.5 მეიჯარე ვალდებულია:

ა. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელის მოწერიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში გაანთავისუფლოს და გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად, რომელშიც მითითებული იქნება იჯარის საგნის ტექნიკური და სანიტარული მდგომარეობა მასში არსებული მოძრავი ნივთებისა და აღჭურვილობის სრული ჩამონათვალით, აღნიშნული წესი არ მოქმედებს ხელშეკრულების პროლონგაციის შემთხვევაში;

ბ. გადასცეს მოიჯარეს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნივთი (იჯარის საგანი);

4.6 თუ მოიჯარეს საიჯარო საგნის სარგებლობაში ხელი ეშლება თავისი მიზეზით იგი ქირის გადახდისაგან არ თავისუფლდება;

4.7 არცერთი მხარე არ აგებს პასუხს თავისი ვალდებულებების შეუსრულებლობაზე, თუ ასეთი რამ გამოწვეულია დაუძლეველი ძალით (ფორს-მაჟორი), მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

5. ხელშეკრულების შეწყვეტა

5.1 მეიჯარეს უფლება აქვს ვადამდე და „5.2" პუნქტით გათვალისწინებული წესის დაუცველად შეწყვიტოს ხელშეკრულების მოქმედება და მოსთხოვოს მოიჯარეს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება შემდეგ შემთხვევებში:

ა. თუ მოიჯარე სისტემატურად დაარღვევს 4.2 პუნქტის "ა"–"გ" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ მოვალეობებს;

ბ. თუ მოიჯარე დაუგვიანებს იჯარის ქირის გადახდას 2 (ორი) კვირით მაინც;

5.2 ხელშეკრულება შეიძლება ვადაზე ადრე შეწყდეს ერთ-ერთი მხარის ინიციატივით, თუ ხელშეკრულების შეწყვეტის ინიციატორი მხარე წინასწარ აცნობებს ამის შესახებ მეორე მხარეს ხელშეკრულების შეწყვეტამდე არაუგვიანეს ერთი თვისა.

6. სხვა პირობები

6.1 საკითხები, რომლებიც არ არის განსაზღვრული წინამდებარე ხელშეკრულებით, რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით;

6.2 მხარეები მიიღებენ სათანადო ზომებს, რათა წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული დავები და უთანხმოებები მოწესრიგდეს მოლაპარაკების გზით, იმ შემთხვევაში თუ მოლაპარაკებები ვერ გამოიღებენ შედეგს დავას მხარეებს შორის განიხილავს სასამართლო;

6.3 წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ვალდებულება ვრცელდება ორივე მხარის უფლება - მონაცვლეებზე;

6.4 წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა პუნქტების ბათილად ცნობას;

6.5 წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა დამატება და ცვლილება ძალაშია თუ იგი შესრულებულია წინამდებარე ხელშეკრულების ფორმის დაცვით;

6.6 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, ორ ეგზემპლარად გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა და ინახება მხარეებთან.

7. მხარეთა რეკვიზიტები

ს.ს. სპორტკომპლექსი "ლაგუნა-ვერე" ს.ნ. 203836117 თბილისი მ. კოსტავას I შესახვევი 34 ინდ. 0179 საბანკო რეკვიზიტები: ს.ს. "ბანკი ქართუ" ბანკის კოდი: CRTUGE22 ა/ა GE24CR0000000006773602	შპს " დემარში " ს.ნ. 400158743 ქ.თბილისი, მანაგაძის ქ #8 ტელ; 577 735599

მეიჯარე

მოიჯარე

საქართველო. შპს "დემარში"
DÉMARCHE
400158743
GEORGIA. "DEMARCHE" LTD