ხელშეკრულება

ფართის იჯარისშესახებ

ქ. თბილისი

1მაისი 2017წელი

1. ხელშეკრულების მხარეები

ერთის მხრივ შპს „ოფის ცენტრი" (ს/კ 404429748) წარმოდგენილი დირექტორის ლევან ჯანჯღავას სახით (შემდგომში „მეიჯარე") და მეორეს მხრივშპს „ლიმაჟსი" (ს/კ406208170 წარმოდგენილი დირექტპორის თამარ გოდერძიშვილის 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. ხელშეკრულებისსაგანი

2:1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით და პირობებით მეიჯარე დროებით სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს თავის საკუთრებაში არსებულ შენობის ფართის 110 კვ.მ პირველ სართულზე, ფართის მიმდებარე ტერასას 63 კვ.მ და სარდაფი 37 კვ.მ შემდგომში ამ ხელშეკრულებაში მოხსენიებული როგორც „საიჯარო ქონება", მდებარეობს ქ.თბილისში, დედაენის პარკის ტერიტორიაზე. (ნაკვეთის და უძრავი ქონების ს/კ 01.18.03.003.021), ხოლო მოიჯარე იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით და ოდენობით.

2.2.საიჯარო ქონების კონფიგურაცია მოცემულია თანდართულ ნახაზებზე. დანართი №1

3. მხარეთა უფლებამოსილება საიჯარო ქონებაზე

3.1. მეიჯარე იღებს პასუხისმგებლობას, დაუშვას მოიჯარე და მისი წარმომადგენლები საიჯარო ქონებაზე. მოიჯარეს ექნება უფლება, ისარგებლოს საიჯარო ქონებით დამეიჯარესთან 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. მოიჯარე იღებს ვალდებულებას მოახდინოს კომუნალური სერვისების გადახდა: ელ-ენერგიის, ბუნებრივი აირის და შემდგომ თვითონ განახორციელოს მათთან ანგარიშსწორება.

3.4. მეიჯარეს საკუთრება იჯარის ობიექტზე დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

3.5. მოიჯარეს უფლება აქვს,მეიჯარისგან წერილობითი თანხმობის გარეშე გასცეს ქვეიჯარით ან/და ქვექირავნობით მის სარგებლობაში არსებული საიჯარო ქონება ან მისი ნებისმიერი ნაწილი (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ქვეიჯარით ან ქვექირავნობით ქონება გაიცემა ისეთი საქმიანობისთვის, რაც დაკავშირებულია ხმაურთან, ხმამაღალ მუსიკასთან ან სხვა მოიჯარეებისათვის ხელისშემშლელ პირობებთან)

3.6. მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს გადაცემული ფარგლებში სარემონტო/აღჭურვის სამუშაოები რაც საჭიროა მისი გამართულად ფუნქციონირებისათვის.

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

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

3.9. მოიჯარეს მიერ გაწეული საქმიანობით არ უნდა მოხდეს სხვა მოიჯარეების უფლებების შეზღუდვა ან მათი საქმიანობის შეფერხება და მეიჯარემ უნდა დაიცვას კანონმდებლობით დადგენილი ნორმები (ხმაური, ხმამაღალი მუსიკა, და სხვა.)

3.10. მოიჯარე ვალდებულია დაიცვას სახანძრო და ტექნიკური უსაფრთხოების ყველა ნორმები.

3.11. მოიჯარე ვალდებულია თავისი ხარჯებით ამოაშენოს მომიჯნავე კედლის ზედა ნაწილი გიფსოკარდონის და გამჭირვალე მასალების კომბინაციით ისე, რომ არ მოხდეს დღის შუქის წყაროს შეზღუდვა დარჩენილი შენობისათვის.

3.12. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარეს მხრიდან ზიანი მიადგა მეიჯარეს ქონებას, ნებისმიერი სახით, მოიჯარე ვალდებულია უპირობოდ მოახდინოს მიყენებული ზიანის თავისი ძალებით აღმოფხვრა ან თანხობრივად სრულად აუნაზღაუროს მეიჯარეს მის მიერ მიყენებული ზიანი .

3.13. საიჯარო ფართს მოიჯარე გამოიყენებს თავისი შეხედულებისამებრ. ფართი ძირითადად გამოყენებული იქნება კვების ობიექტის მოწყობის მიზნით (სწრაფი კვება, კაფეტერია, ბარი და ა.შ)

3.14. მეიჯარე მისი ქონების ფარგლებში არსებულ შენობაზე მოიჯარეს გადასცემს ექსკლუზიურ უფლებებს ანალოგიური საქმიანობის განხორციელებაზე. ასევე მეიჯარე უფლებას აძლევს მოიჯარეს საჭიროების შემთხვევაში გამოიყენოს საიჯარო ქონების წინ მდებარე ტერასა და შენობის მიმდებარე ტერიტორიის 250 კვ.მ დროებითი, სეზონური ღია კაფის მოსაწყობად. ამ უკანასკნელზე არ ვრცელდება მოიჯარეს ექსკლუზიური უფლებები.

4. მხარეთა პასუხისმგებლობა

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

4.2. სათხარო ფართის გადაცემა უნდა მოხდეს არაუგვიანეს 2017 წლის 1 მაისისა.

5. სათხაროქირა და ანგარიშსწორების წესი.

5.1. ყოველთვიური სათხარო ქირა შეადგენს: 870 აშშ დოლარს. მოიჯარის მიერ სათხარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური სათხარო ქირის გადახდა წარმოებს ლარში, ინვოისის წარდგენისდღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად, საანგარიშო თვის დაწყებამდე.

5.2. მოიჯარის მიერ სათხარო 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.

5.3. სათხარო ქირის გადახდა იწყება 2017 წლის 1 აგვისტოდან

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

5.5. მოიჯარის მიერ ინვოისის მიღებიდან 10 დღის შემდეგ გადაუხდელობის შემთხვევაში მას საურავის სახით დაერიცხება დავალიანების თანხის 0.5% ყოველი შემდგომი ვადაგადაცილებული დღისთვის.

5.6.

6. ხელშეკრულებისმოქმედების ვადა

6.1.წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა ხელმოწერისთანავე და ძალაშია განუსაზღვრელი ვადით.

7. ხელშეკრულების შეწყვეტა

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

7.2. ხელშეკრულება ვადამდე ადრე შეწყვეტის საფუძველი შეიძლება გახდეს მხოლოდ შეწონის გაყიდვა. ამ პირობით ხელშეკრულების გაწყვეტა მოიჯარეს უკარგავს

ნებისმიერ უფლებას რაიმე პირგასამტეხლოზე ან ამ უკანასკნელის მიერ ჩადებული ინვესტიციების ანაზღაურების მოთხოვნაზე.
7.3 ხელშეკრულება ვადამდე ადრე შეწყვეტის საფუძველი შეიძლება გახდეს შენობის გაჭირავება. ამ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს აუნაზღაუროს გაწეული დანახარჯები, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს 15000 (თხუთმეტი ათას) აშშ დოლარს. ანაზღაურების გრაფიკი მოცემულია დანართ № 2
7.4. ხელშეკრულება აგრეთვე ვადამდე ადრე შეიძლება შეწყდეს 5.4 ბუნდის პირობის გათვალისწინებით რაც მხარეთა შეთანხმებით არ გახდება მოიჯარის მხრიდან კომპენსაციის (არეზონტო სამუშაოებზე გაწეული ან და სხვა ხარჯების) ანაზღაურების მოთხოვნის საფუძველი.
7.5 ხელშეკრულება აგრეთვე ვადამდე ადრე შეიძლება შეწყდეს 3.9 ბუნდის პირობის დარღვევისას თუ დაფიქსირდა სისტემატურად კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების დარღვევა (რაც დადასტურდება შესაბამისი ორგანოს მიერ). რაც მხარეთა შეთანხმებით არ გახდება მოიჯარის მხრიდან კომპენსაციის (არეზონტო სამუშაოებზე გაწეული ან და სხვა ხარჯების) ანაზღაურების მოთხოვნის საფუძველი.
7.6 ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს ვადაზე ადრე მოიჯარის მოთხოვნით, რის შესახებაც მეიჯარეს უნდა აცნობოს 2 თვით ადრე).

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 გათვალისწინებით.
8.2.იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულება წყდება მოიჯარის მოთხოვნით მეიჯარე იტოვებს უფლებას მოსთხოვოს ამ უკანასკნელს მოიყვანოს არსებული ფართი პირვანდელ მდგომარეობაში.
8.3. საიჯარო ფართის ნებისმიერი სახით გაუმჯობესება, რომელიც განხორციელდა მოიჯარის მიერ და რომელთა მოშორება შესაძლებელია საიჯარო ქონების დაზიანების გარეშე, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ ეკუთვნის მოიჯარეს, ხოლო ნებისმიერი გაუმჯობესება, რომელთა მოშორება შეუძლებელია მისი დემონტაჟის დროს საიჯარო ქონების დაზიანების გარეშე, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის 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 მიიღწევა, 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: მიწის ძვრა, წყალ დიდობა, ხანძარი, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი ნორმები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები.

10.2.მხარე, რომელსაც 10.1. პუნქტში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის და დამთავრების მომენტიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) დღით ადრე წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

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 ვალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარეს არ ეკისრება დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება, ხოლო მეიჯარეს არ წარმოეშობა საიჯარო ფართზე გაწეული დაუნახარჯების მოიჯარისთვის ანაზღაურების ვალდებულება.

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

11. ხელშეკრულებისდასკვნითიდებულებები

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

11.2. მხარეების რული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედით იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს. თითოეული მხარე სრულად აცნობიერებს მის მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებების არსს და მოცულობას.

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

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

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

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

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

11.8. ეს ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლიარად და ხელმოწერის შემდეგ ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს სარეგისტრაციოდ, ხოლო თითო ეგზემპლიარი გადაეცემათ თითოეულ მხარეს.

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

მხარეთა ხელმომწერები და რეკვიზიტები

მეიჯარე	მოიჯარე
[illegible]	[illegible] 01005009735

62001038492

ხელშეკრულების დანართი № 2

ხელშეკრულების 7.3. მუხლის მიხედვით არსებული ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს შენობის გაჭირავების შემთხვევაში, რის საფუძველზეც მეიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლოს სახით 15000 (თხუთმეტი) ათასი აშშ დოლარის გადასახადი, მოიჯარის სასარგებლოდ.რომლის გადახდა შემდეგი პირობით უნდა განხორციელდეს:

1) იმ შემთხვევაში თუ შენობა გაჭირავდება ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 1 წლის მანძილზე მეიჯარე ვალდებულია სრულად გადაიხადოს ზემოთ მოყვანილი თანხა ანუ 15000 (თხუთმეტი) ათასი აშშ დოლარი. რომლის გადახდაც მოხდება ეტაპობრივად 36 თვის მანძილზე.

2) იმ შემთხვევაში თუ შენობა გაჭირავდება ხელშეკრულების ხელმოწერიდან მე-2 წლის მანძილზე მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს გადაუხადოს 7500 (შვიდიათასხუთასი) აშშ დოლარი. რომლის გადახდაც მოხდება ეტაპობრივად 36 თვის

3) იმ შემთხვევაში თუ შენობა გაჭირავდება ხელშეკრულების ხელმოწერიდან მე-3 წლის მანძილზე მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს გადაუხადოს 3500 (სამიათასხუთასი) ათასი აშშ დოლარი. რომლის გადახდაც მოხდება ეტაპობრივად 36 თვის

4) ხოლო თუ შენობა გაქირავდა ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 3 წლის შემდეგ მეიჯარეს ეხსნება ყველანაირი ვალდებულება მოიჯარის მიმართ და ის არ ანაზღაურებს არანაირ მოიჯარეს ხარჯებს.

მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები

მეიჯარე	მოიჯარე
[illegible]	[illegible]
[illegible]	01005009735
62001038492	