იჯარის ხელშეკრულება

საქართველო, თბილისი 21 ოქტომბერი 2015

«საქართველოს პროფესიული კავშირების გაერთიანება» წარმოდგენილი მისი თავმჯდომარის ბატონ ირაკლი მგელაძეშვილის სახით, რომელიც მოქმედებს კანონმდებლობით, გაერთიანების წესდებითა და გაეგრების 2015 წლის სამი აპრილის #9-14 გადაწყვეტილებით მინდობილი უფლებამოსილების ფარგლებში, (შემდეგში წოდებული «მეიჯარე») ერთის მხრივ და

«შპს ფერტუნას საქმიანი ცენტრები» წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბატონ დავით ადამიას სახით, რომელიც მოქმედებს კანონმდებლობითა და საზოგადოების წესდებით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, (შემდეგში წოდებული «მოიჯარე») მეორეს მხრივ,

პრეამბულა

ვინაიდან, „საქართველოს პროფესიული კავშირების გაერთიანებასა" და შპს „Georgian Lab" შორის 2015 წლის 3 ივლისს დაიდო ურთიერთთანამშრომლობის ხელშეკრულება;

ვინაიდან შპს „Georgian Lab" სურვილია, შეწყვიტოს გათვალისწინებული მისი უფლებები და მოვალეობები გადასცეს "შპს ფერტუნას საქმიანი ცენტრებს," ხოლო „საქართველოს პროფესიული კავშირების გაერთიანება" თანახმაა შპს „შპს ფერტუნას საქმიანი ცენტრებმა" ჩაანაცვლოს შპს „Georgian Lab"

მხარეები ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას, რომლითაც ცხადდება შემდეგი:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს "მეიჯარის" მიერ მისი კუთვნილი უძრავი ქონების: ს/კ ბინა №6, საკადასტრო კოდი: 01.14.06.08.027, წესდებით უძრავი ქონების) სარგებლობის უფლებით "მეიჯარისათვის" გადაცემა. "მეიჯარე" უძრავი ქონების გადაცემის სანაცვლოდ ვალდებულია შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები.

1.2. უძრავი ქონება "მეიჯარეს" გადაეცემა კომერციული მიზნებით სარგებლობისათვის.

1.3. "მეიჯარის" საკუთრების უფლება დადგენილია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომლის საკადასტრო კოდია: 01.14.06.08.027 ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას დანართი №1 სახით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მუხლი 2. ქირავნობის გადაცემა და იჯარის ვადა

2.1. "მეიჯარე" ვალდებულია გადასცეს ქირავნობის ობიექტი "მოიჯარეს" წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან სამი სამუშაო დღის ვადაში. ობიექტის გადაცემის მომენტში მხარეთა წარმომადგენლების მიერ გაფორმდება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი, აქტში უნდა მიეთითოს გადაცემული ქირავნობის ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა ანდა ფოტოფიქსაცია.

2.2. "მეიჯარე" წინამდებარე ხელშეკრულებას ხელის მოწერით აცხადებს რომ ის არის კანონიერი მფლობელი ქირავნობის ობიექტის და იძლევა სრულიად უფასო მდგომარეობაში, არ წარმოადგენს დავის საგანს არცერთი ინსტანციის სასამართლოში, კრძო არბიტრაჟში, როგორც ქვეყნის შიგნით, ასევე მის ფარგლებს გარეთ და არ არსებობენ მესამე პირები, რომლებსაც უფლება აქვთ დასაბუთებული პრეტენზია წარმოადგინონ მის მიმართ.

2.3. "მეიჯარე" წინამდებარე ხელშეკრულებით ხელის მოწერით ადასტურებს თანხმობას "მოიჯარეს" მიერ, რომ იგი უფლებამოსილია შეადგინოს ქირავნობის ობიექტის გამოყენების, რეკონსტრუქციის მის მიერ განსაზღვრული პროექტები და საჭიროების შემთხვევაში შეაღწიოს იგი შესაბამის სამსახურებში, მიიღოს სათანადო ნებართვები.

2.4. იჯარის ხელშეკრულება დადებულია 25 წლის ვადით. იჯარის მოქმედების პერიოდში "მოიჯარეს" უფლება აქვს ობიექტის ქირავნობის გაუმჯობესების საჭიროების შემთხვევაში, მეიჯარის წინასწარი ნებართვის მიღების გარეშე.

2.5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა ითვლება მხარეთა საჯარო რეესტრის მიერ დარეგისტრირების მომენტიდან.

მუხლი 3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

3.1. *"მეიჯარე" ვალდებულია:*

ა) გადასცეს ქირავნობის ობიექტი "მოიჯარეს".

ბ) გადასცეს "მოიჯარეს" ქირავნობის ობიექტის სარგებლობასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია. მათ შორის ქირავნობის გადაცემის მომენტში ცნობები კომუნალური დავალიანების არარსებობის შესახებ.

გ) მისცეს თანხმობა "მოიჯარეს" ან მის მიერ მითითებულ პირს, ელექტრო ენერგიის, წყლის გაყვანის და დაბინძურების ხაზის ტერიტორიაზე დროებით მოწყობასთან დაკავშირებით.

3.2. *"მეიჯარეს" უფლება აქვს:*

ა) მოსთხოვოს "მოიჯარეს" გადაცემულ ქირავნობის ობიექტის ვადაზე ადრე დაბრუნება.

ბ) მოსთხოვოს "მოიჯარეს" იჯარის თანხის დროული და სრულად

გ) მოსთხოვოს "მოიჯარეს" ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულება, მათ შორის ობიექტის სათანადო ვალდებულების შესრულების მიმდინარეობის შესახებ.

დ) მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა თუ "მოიჯარე" ხელშეკრულების განმავლობაში არ იხდის იჯარის გადასახადს.

3.3. "მოიჯარე" ვალდებულია:
ა) ყოველთვიურად გადაიხადოს იჯარის თანხა.
ბ) მოიზიდოს და დახარჯოს არანაკლებ 300 000 (სამასი ათასი) აშშ დოლარის ინვესტიცია უძრავი უშუალოდ ან/და მესამე პირების თანამონაწილეობით, უძრავი ქონების განვითარებისათვის. საინვესტიციოდ მოზიდული თანხები მოიცავს დღგ-ს გადასახადს. განხორციელებული ინვესტიცია პირდაპირ უნდა მოხმარდეს უძრავი ქონების განვითარებისათვის.
გ) უძრავი ქონებით სარგებლობისას დაიცვას კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები.
დ) უძრავი ქონებით სარგებლობისას გადაიხადოს ელექტროენერგიით, წყლით, გაზით სარგებლობისა და კომუნალური მომსახურების პირადად ან/და უფლებამოსილი მესამე პირების მეშვეობით გაიღოს უძრავი ქონების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული მიმდინარე ხარჯები.
ე) კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევაში შეათანხმოს უძრავი ქონების განვითარების პროექტი შესაბამის სამსახურებთან.

3.4. "მოიჯარეს" უფლება აქვს:
ა) უძრავ ქონებაში განათავსოს მისი კუთვნილი მოძრავი ნივთები - ინვენტარები.
ბ) ისარგებლოს მესამე პირებთან ქვე-იჯარის გაფორმების უფლებით.
გ) ვადამდე შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედება, რაზეც იგი "მეიჯარეს" სამი თვით ადრე გადაუგზავნის წერილობით შეტყობინებას.

3.5. მხარეები ადასტურებენ, რომ ვინაიდან „მოიჯარე" წარმოადგენს „შპს Georgian Lab" უფლებამონაცვლეს, ამ უკანასკნელის მიერ „მეიჯარის" წინაშე შესრულებული ვალდებულებები ჩაითვლება წინამდებარე ხელშეკრულების „მოიჯარის" მიერ შესრულებულად.

მუხლი 4. მოიჯარის სპეციალური უფლება

4.1. "მოიჯარეს" აქვს გამოუხმობადი უფლება, ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 5 წლის ვადაში, შეიძინოს უძრავი ქონება.
4.2. მხარეთა შეთანხმებით უძრავი ქონების შეძენის ფასი განისაზღვრება 800 000 (რვაასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღისათვის არსებული ოფიციალური კურსის შესაბამისად. ფასი არ მოიცავს დღგ-ს გადასახადს. ფასის გადახდა დაუყოვნებლივ.
4.3. უძრავი ქონების გამოსყიდვის შემთხვევაში "მოიჯარე" დაიკავებს "მეიჯარის" ადგილს და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება, როგორც მესაკუთრე.
4.4. "მოიჯარის" მიერ გამოსყიდვის უფლების გამოუყენებლობა არ გამოიწვევს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტას ან შეჩერებას.

მუხლი 5. იჯარის თანხა

5.1. იჯარის თანხის ოდენობა შეადგენს თვეში 3 000 ათასი აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღისათვის არსებული ოფიციალური

კურსის შესაბამისად, იჯარის თანხა მოიცავს კანონმდებლობით დადგენილ გადასახადებს.
5.2. "მოიჯარე" უზრუნველყოფს ქირის თანხის გადახდას ყოველი თვის 15 რიცხვამდე, საბანკო გადარიცხვის გზით, "მეიჯარის" საბანკო ანგარიშზე, რომლის რეკვიზიტებია: „სს საქართველოს ბანკი." ბანკის კოდი: BAGAGE22 ანგარიშის ნომერი: GE55BG0000000339571600

მუხლი 6. ხელშეკრულების შეწყვეტა

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება თუ:
ა) "მოიჯარე" დაარღვევს ინდივიდუალური გამოყენების უფლებით ხელშეკრულების მეოთხე მუხლის შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებისთანავე.
ბ) იჯარის ვადის ამოწურვით
გ) მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით
დ) წინამდებარე ხელშეკრულების 3.2 პუნქტის დ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში.
6.2. თუ "მოიჯარე" არ დაარღვევს გამოყენების უფლებით, იჯარის ვადის ამოწურვამდე 1 წლით ადრე მხარეებს უფლება აქვთ შეთანხმდნენ იჯარის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე.
6.3. თუ წინამდებარე ხელშეკრულება ვადამდე გაწყდება ხელშეკრულების 3.4. მუხლის "გ" პუნქტის შესაბამისად, "მოიჯარე" უზრუნველყოფს უძრავი ქონების "მეიჯარისათვის" დაბრუნებას და შეტყობინებაში აღნიშნული ვადის გასვლამდე საიჯარო ქირის სრულად გადახდას.
6.4. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ უძრავი ქონება დაუბრუნდება "მეიჯარეს," ხოლო "მოიჯარე" უფლებამოსილია გაიტანოს მისი კუთვნილი მოძრავი ქონება, ინვენტარები, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ იქნება დადგენილი.

მუხლი 7. მხარეთა პასუხისმგებლობა. პირგასამტეხლო

7.1. მხარე რომელიც მიაყენებს ზიანს მეორე მხარეს ვალდებულია აანაზღაუროს ეს ზიანი.
7.2. "მეიჯარე" ვალდებულია მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში გადაუხადოს "მოიჯარეს" პირგასამტეხლო 1 000 000 აშშ დოლარის ოდენობით. მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულების არაჯეროვნად შესრულებაში იგულისხმება "მოიჯარისათვის" მეოთხე მუხლით დასაშვები გამოყენების უფლებით სარგებლობის ბარიერის შექმნა, უძრავი ქონების რეაბილიტაციის პროექტის შეუთანხმებლობა ან მის განხორციელებაზე [illegible] თანხმობის არ დადასტურება, უძრავი ქონებით სარგებლობის [illegible] და ხელშეკრულების ვადამდე გაწყვეტა, გარდა ხელშეკრულების [illegible]

ამონაცემთა გათვალისწინებული შეზღუდვის.

7.3. "მოიჯარეს" უფლება აქვს მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა "მოიჯარეს" თუ იგი დროულად არ გადაიხდის იჯარის თანხას. პირგასამტეხლოს ოდენობა შეადგენს 0.5% ყოველ გადაცილებულ დღეზე. "მოიჯარე" თავისუფლდება პირგასამტეხლოს გადახდისაგან, თუ "მეიჯარეს" ბოლო ადგილი აქვს მის ბიუჯეტში ნაკლები ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის, რომლის მიღებიდან "მოიჯარეს" ხელი შეუშალა უმრავლეს ორგანოთა სარგებლობაში.

7.4. მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის უძრავი ქონების დაბრუნებისას უძრავი ქონება უნდა იყოს მისი დასაწყისში სარგებლობისთვის ვარგის მდგომარეობაში (არასაკლებ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულ მდგომარეობაში) წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ცვლილებების გათვალისწინებით.

7.5. მოიჯარის მიერ უძრავი ქონების მდგომარეობის გაუარესების, უძრავი ქონების დაზიანებისას უძრავი ქონების დასაწყისში სარგებლობის ვარგის მდგომარეობაში გადაყვანასა დაკავშირებული ხარჯებლობა რეკონსტრუქცია რემონტი და სხვ.). მოიჯარე ვალდებულია სრულად აუნაზღაუროს მეიჯარეს მიყენებული ზიანი და უძრავი ქონებაზე გასაწევი ხარჯები. მოიჯარე ასევე ვალდებულია მეიჯარეს აუნაზღაუროს სხვა სახით (გარდა წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა) მიდებული ზიანი სრულად.

მუხლი 8. ფორს მაჟორი

8.1. მხარეები განთავისუფლდებიან ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებისაგან, თუკი ეს გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (ფორსმაჟორი) გარემოებით. ფორს-მაჟორულ გარემოებებს მიეკუთვნება ომი, საძიებლები, ბუნებრივი კატასტროფები, საყოველთაო ეპიდემიები დადგენილებები და ა.შ.

8.2. თუ ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედება გაგრძელდება ექვს თვეზე მეტ ხანს, მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან წინამდებარე ხელშეკრულების შესრულების პირობებზე.

9. კანონმდებლობა. დავების გადაჭრის წესი

9.1. მხარეებს შორის წინამდებარე ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი ურთიერთობები რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

9.2. თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლი ნამაღლევიანში მივა საკანონმდებლო ცვლილებებთან, მაშინ მთლიანად ეს კონკრეტული მუხლი და არა მთლიანად ხელშეკრულება.

ქ. ქუთაისის ადმინისტრაციული ერთეული
ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია
083

9.3. წარმოების მათ შორის წარმოებიდან ნივთის ამოღების შედეგების შეტყობინება მოქმედებს მოქმედების გზით. მოქმედების გზით დავის გადაწყვეტა შეუძლებლობის შემთხვევაში, დავა განსახილველად გადაეცემა სასამართლოს.

10. განსაკუთრებული დებულებები

10.1. "მეიჯარისა" და "მოიჯარის" წარმომადგენლები, ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერისას აცხადებენ, რომ ისინი უფლებამოსილი არიან, მათი წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების საფუძველზე წარმოადგინონ ხელშეკრულებას არავის აქვს უფლება ეჭვი შეიტანოს მათ უფლებამოსილებაში და ეჭვის შემთხვევაში დაუყოვნებლივ წინადადებით ხელშეკრულების შეწყვეტის განზრახვის.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე.

10.3. ხელშეკრულების ცვლილებები და დამატებები დაიშვება მხოლოდ მხარეთა წერილობითი თანხმობით, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების გზით.

10.4. წინამდებარე ხელშეკრულება გაჩნია დანართები, 1) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; 2) უძრავი ქონების მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც მხარეების მიერ გაფორმდება უძრავი ქონების გადაცემის პირობებში და შეესაბამება მხოლოდ მხარეებთან.

10.5. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ამ ეგზემპლიარად, რომელიდაც თითო ეგზემპლიარი ინახება მხარეებთან. ხოლო მესამე ეგზემპლიარი დასარეგისტრირებლად წარედგინება საჯარო რეესტრს.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელის მოწერა:

მეიჯარე:

„საქართველოს პრიორიტეტული კვლევების განვითარება"
საიდ. კოდი: 211361177
მისამართი: თბილისი, ვაჟა ფშაველას I
შესახვევი 1/43
თავმჯდომარე: ირაკლი ქეჯერიშვილი

მოიჯარე:

შპს "ფუნტელს საინფორმაციო ცენტრები"
საიდ. კოდი: 205286545
მისამართი: თბილისი ვაჟა-ფშაველას
გამზ. #71, სართული 4, ოფისი 24
დირექტორი: დავით ...



