10/18

29.06.2018წ.

თანხმობა

შპს „ედრესი“ (ს/კ. 205037093) თანხმობას აცხადებს, რათა შპს „გამსახურდიას 5“-მა (ს/კ. 404882926) მოახდინოს შპს „ედრესი“-ს მიერ შპს „გამსახურდიას 5“-სგან იჯარის წესით აღებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: 01.10.13.031.006.04.505) ფასადის რეკონსტრუქცია და ამისათვის აიღოს ყველა საჭირო ნებართვა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურიდან. ასევე თანხმობას ვაცხადებთ, რათა შეიცვალოს საიჯარო ფართის ფასადზე განთავსებული შპს „ედრესი“-ს კუთვნილი მაღაზია „ეტამი“-ს სარეკლამო აბრა.

შპს „ედრესი“-ს დირექტორი: _____ /იოსებ სონღულაშვილი/

(პ.ნ.01027021511)

პეკინის ქ. # 5
5, Pekini Str.
ტელ./ Tel.: (+995 32) 510 015

იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

01 მარტი, 2018 წელი

ერთის მხრივ შპს „გამსახურდიას 5" (ს/კ. 404882926) წარმოდგენილი მისი დირექტორის, ნუკრი ლიპარტაშვილის (პ.ნ.13001001759) მინდობილი პირის, ზურაბ ბიწკინაშვილის (პირადი #01013010571) სახით (შემდგომში -„მეიჯარე"), ხოლო მეორეს მხრივ - შპს „ედრესი"(ს/კ 205037093) წარმოდგენილი მისი დირექტორის - იოსებ სონღულაშვილის (პ.ნ.01027021511) მინდობილი პირის, ზურაბი ბერულაშვილის (პირადი #13001005133) სახით (შემდგომში „მოიჯარე"), (ხელშეკრულებაში ერთობლივად მოხსენიებულნი, როგორც „მხარეები"), ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. პრეამბულა

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

1.2 მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

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

1.4 მხარეები იძლევიან გარანტიას და ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის არსებული მათი წარმომადგენლობა და გარანტიები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

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

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით გადასცეს მოიჯარეს დროებით მფლობელობაში და სარგებლობაში მეიჯარის საკუთრებაში არსებული უმრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა კოსტავა, #70 (იგივე გამსახურდიას გამზ.#5), კერძოდ: სართული 1, შენობა #4, ფართი 270.00კვ.მ.-დან - 155.56კვ.მ, სარდაფი 258.39კვ.მ.-დან - 29.22კვ.მ.(საკადასტრო კოდი: 01.10.13.031.006.04.505) (შემდგომში წოდებული „იჯარის საგანი");

2.2. მოიჯარე თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა.

3. ფასი და გადახდის წესი

3.1 საოჯახო ქონებით სარგებლობის ყოველთვიური საოჯახო ქირა შეადგენს თვეში 7552 (შვიდი ათას ხუთასორმოცდათორმეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში დღგ-ს ჩათვლით.

3.2 საოჯახო ქირის ღირებულება გადაიხდება ეროვნულ ვალუტაში - ლარში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.3 საოჯახო ქირის გადახდა მოხდება ყოველი საანგარიშო თვის 21 რიცხვამდე, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით.

3.4 საოჯახო ქირის გადახდის ვადის ათვლა დაიწყება მხარეთა მიერ საოჯახო ქონების გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების მომენტიდან.

3.5 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საგადასახადო ვალდებულებებს მხარეები ასრულებენ დამოუკიდებლად საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

4.1 *მეოჯახის უფლება-მოვალეობები:*

4.1.1 მეოჯახეს უფლება აქვს მოითხოვოს მოიჯარის მიერ საოჯახო ქირის და გახარჯული კომუნალური გადასახადების დროული გადახდა.

4.1.2 მეოჯახეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს საოჯახო ქონებისათვის მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

4.1.3 მეოჯახეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს გადაცემული ფართის მდგომარეობა და მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ მოთხოვნების დაცვა, რომელიც ფართის მოვლას შეეხება, იმ პირობით, რომ ამით ხელი არ შეეშლება მოიჯარის მიერ საოჯახო ქონებით დაუბრკოლებელ სარგებლობას.

4.1.4 მეოჯახე ვალდებულია მოიჯარეს გადასცეს „საოჯახო ქონება" მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერისთანავე. ჩაბარების მომენტისთვის საოჯახო ქონება უნდა იმყოფებოდეს ნორმალური ფუნქციონირებისათვის გამართულ მდგომარეობაში.

4.1.5 მეოჯახე ვალდებულია, დაიცვას საოჯახო ქონება მესამე პირების ხელყოფისაგან (ხელისშეშლისაგან) და უზრუნველყოს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარის მიერ საოჯახო ქონებით დაუბრკოლებელი სარგებლობა (კომერციული საქმიანობისათვის გამოყენება).

4.1.6 მეოჯახემ არ უნდა განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საოჯახო ქონების კომერციული საქმიანობისათვის გამოყენებას.

4.1.7 მეიჯარეს უფლება არ აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, თუ საიჯარო ქირის გადახდა ვერ ხერხდება მეიჯარის ბრალით.

4.1.8 მეიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ უზრუნველყოს კომუნალური მრიცხველების მის სახელზე გადაფორმება.

4.1.9 მეიჯარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

4.1.10 მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების შესრულება.

4.2 *მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:*

4.2.1 მოიჯარე ვალდებულია დროულად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს საიჯარო ქირა.

4.2.2 მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს მის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობის გახარჯული კომუნალური გადასახადები.

4.2.3 მოიჯარემ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ უნდა დააბრუნოს საიჯარო ქონება ისეთ მდგომარეობაში, როგორშიც მას ჩაბარდა ქონება თავდაპირველი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დროს, ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით.

4.2.4 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს საჭირო მოქმედებების განხორციელება, რათა მან არ შეუშალოს ხელი (მათ შორის მესამე პირებისგან) ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონებით სარგებლობაში. მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მეიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება.

4.2.5 მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქონება გამოიყენოს, მისი კომერციული საქმიანობის შესაბამისად. მოიჯარეს უფლება აქვს აღჭურვოს საიჯარო ქონება საჭირო ინვენტარით, მოწყობილობით ან/და დანადგარებით, რომელიც უპირობოდ წარმოადგენს მოიჯარის საკუთრებას და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ექვემდებარება დემონტაჟს და უკან წაღებას.

4.2.6 მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონება ან მისი ნაწილი.

4.2.7 მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე შეასრულოს მიმდინარე და კაპიტალური რემონტი, განახორციელოს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები და სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას;

4.2.8 „მოიჯარეს" უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის საფუძველზე საიჯარო ქონებაზე მოახდინოს ფასადის ცვლილება/მოპირკეთება, განათავსოს სარეკლამო აბრები, საჩრდილობლები, კონდიციონერები და სხვა საჭირო ინვენტარი, აგრეთვე უზრუნველყოს შესაბამისი ნებართვების მიღება.

4.2.9 მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯით მეიჯარის თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონი, ინტერნეტი, გაზი, წყალი, ელექტროენერგიით ან/და სხვა სახის მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება.

4.2.10 მოიჯარე უფლებამოსილია განაგრძოს ფართით სარგებლობა და არ მოახდინოს მეიჯარისთვის უკან დაბრუნება იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარის მხრიდან ადგილი ექნება ხელშეკრულების 7.2.3 პუნქტის I ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევას.

4.2.11 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების შესრულება.

5. ფორს-მაჟორი

5.1 არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება ისეთი გარემოებების გამო, როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი/შემზღუდავი ნორმები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები.

5.2 მხარე, რომლისთვისაც 5.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის და დამთავრების მომენტიდან არაუგვიანეს 5 დღისა წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

5.3 თუ მოიჯარისაგან და მეიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, არსებობს ისეთი გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა, მაშინ მოიჯარეს უფლება აქვს ზიანის ანაზღაურების/ჯარიმის გადახდის და დარჩენილი პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

5.4 მხარეების მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს_მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

6. დავების რეგულირება და პასუხისმგებლობა

6.1 მხარეებს შორის არსებული დავა უნდა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით. თუ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმება არ იქნა მიღწეული, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

6.2 იმ საკითხებთან დაკავშირებით, რომელიც არ არის დარეგულირებული ამ ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ნორმებით.

7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და შეწყვეტის პირობები

7.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ქონების გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს 3 (სამი) წლის ვადით.

7.2 ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

7.2.1 ხელშეკრულების ვადის გასვლის გამო;

7.2.2 მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით;

7.2.3 ერთ-ერთი მხარის მიერ შემდეგი პირობებით:

- მეიჯარის მიერ, ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია, გააფრთხილოს მოიჯარე 3 (სამი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების ჩაბარების საფუძველზე.
- მოიჯარე უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ, ცალმხრივად, ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია, გააფრთხილოს მეიჯარე 3 (სამი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების ჩაბარების საფუძველზე.
- მოიჯარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება, მეიჯარისთვის 1 (ერთი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების ჩაბარების საფუძველზე, თუ მოიჯარეს შეეზღუდა იჯარის საგნით სარგებლობა ან/და საიჯარო ქონების მიმდებარედ განხორციელდა ისეთი ქმედება (მათ შორის მშენებლობა), რომელმაც დაფარა ან შესაძლოა დაფაროს საიჯარო ქონების ფასადი ან და საიჯარო ქონების დანიშნულებისამებრ გამოყენებამ აზრი დაკარგა (ასეთ შემთხვევაში არ მოქმედებს საჯარიმო სანქციები).

7.2.4 ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

8. სხვა პირობები

8.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით ყველა შეთანხმება, რომელიც მხარეთა შორის იყო გაფორმებული მანამდე, ძალას კარგავს ამ ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე.

8.2 ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა შეიძლება მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

8.3 მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები სრულად გადადის მხარეთა სამართალმემკვიდრეებზე, უფლებამონაცვლეებზე და იმ პირებზე, რომლებიც შეიძენენ საიჯარო ქონებას.

8.4 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ართმევს მხარეებს უფლებას მოითხოვონ განუხორციელებელი ვალდებულებების შესრულება, თუკი ამგვარი ვალდებულებები წარმოიშვა და არსებობდა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.

8.5 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე პუნქტის შეცვლა, გაუქმება ან შეწყვეტა გავლენას არ იქონიებს მხარეების მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შესრულებაზე.

8.6 ყველა ის საკითხი, რომელიც არ არის დარეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.7 წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული მუხლი, პუნქტი მათ შორის თითოეული დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

8.8 მხარეები თანხმდებიან რომ ნებისმიერი სახის კორესპონდენცია (წერილი/ ფაქსი/ ელექტრონული შეტყობინება/ელ. ფოსტა და სხვა) ერთმანეთს უნდა გაუგზავნონ მე-9 მუხლში მოცემულ მისამართებზე. ამ ხელშეკრულების მე-9 მუხლში მოცემული ნებისმიერი რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში (მათ შორის საბანკო ანგარიში, მისამართი, აგრეთვე სავალდასახადო რეჟიმის/სტატუსის შეცვლა) მხარეებმა დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობონ ერთმანეთს.

8.9 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად და ხელმოწერის შემდეგ ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა მოიჯარეს, მეორე გადაეცემა მეჯარეს, ხოლო მესამე რეგისტრაციისათვის წარედგინება საჯარო რეესტრს.

9. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მეჯარე"

შპს „გამსახურდიას 5"
ძის: ქ.თბილისი,კოსტავას #70(იყოფა გამსახურდიას გამზ#5).
ს.კ. 404882926
სს „საქართველოს ბანკი"
ა/ა: GE40BG0000000887378400

მინდობილი პირი
ზურაბ ბიწკინაშვილი (პირადი #01013010571)

„მოიჯარე"

შპს „ედრესი"
მის: ქ.თბილისი,პეკინის ქ.#5
ს.კ.205037093
სს „საქართველოს ბანკი"
ა/ა: GE48BG0000000222603500

მინდობილი პირი
ფურცხვანი ბერულავა(პ.ნ.13001005133)

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შეკვეთის №547
თარიღი 12 მარტი 2018 წ.
ს.ა.ირიცხება 6 ლარად

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ქსნის 014