ქვეიჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 1.11.2017 წელი

შპს "ინტერპეტარი" (ს/კ 404386892) (შემდგომში ქვემეიჯარე) წარმოდგენილი მისი დირექტორი სურენ ავაქიანი (პ/ნ 01022002872) წარმოდგენილი მისი მინდობილი პირის დავით ძიგოშვილის (პ/ნ 31001025860) სახით ერთის მხრივ და შპს "ეს.ი.ეი" (ს/კ 401987597) (შემდგომში ქვემოიჯარე) მისი დირექტორი გერმანე ჭელიძე (პ/ნ 01017008195) მეორეს მხრივ; (შემდგომში ქვემეიჯარე და ქვემოიჯარე ერთობლივად – მხარეები, ხოლო ცალ-ცალკე - მხარე), მოქმედებენ რა თავიანთი უფლებამოსილების ფარგლებში თანხმდებიან შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ქვემეიჯარე გადასცემს, ხოლო ქვემოიჯარე სამეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად დროებით სარგებლობაში იჯარით იღებს შემდეგ უძრავ ქონებას (შემდგომში - ქვეიჯარის საგანი):

1.1.1. რომელიც მდებარეობს : ქ. თბილისი, ქუჩა პუშკინი №1-3, არასაცხოვრებელი ფართი 79.73 კვ.მ ოდენობით კვ.მ – 309.81 კვ.მ-დან; საკადასტრო კოდი # 01.18.03.018.036.01.501

1.2. იჯარის საგნის გადაცემა განხორციელდება მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე რომელშიც დეტალურად იქნება აღწერილი იჯარის საგნის მდგომარეობა დანართი # 1

1.3. ქვემეიჯარემ უნდა გადასცეს, ხოლო ქვემოიჯარემ მიიღოს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქვეიჯარის საგანი. საჯარო რეესტრის ამონაწერში დარეგისტრირებულია ქვემეიჯარის იჯარის უფლება და იჯარის ხელშეკრულება, ასევე მესაკუთრის იპოთეკა ქართუ ბანკის სასარგებლოდ და სათანადო ვალდებულებები ვალდებულება, რაც ქვემეიჯარისათვის ცნობილია და აღნიშნული არ წამოადგენს უფლებრივ ნაკლს და ხელს არ უშლის ქვექვემოიჯარეს ამ ხელშეკრულების გაფორმების მიზნითსათვის.

1.4. ქვემოიჯარის მიერ ხელშეკრულების შესაბამისად ქვეიჯარის საგნით სარგებლობის უფლება გულისხმობს ქვეიჯარის საგნით თავისუფალი და უწყვეტი სარგებლობის უფლებას ქვემოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის გამოსაყენებლად, რაც მოიცავს მოიჯარისათვის უფლების მინიჭებას, რათა ამ უკანასკნელმა ისარგებლოს ქვეიჯარის საგნით და მასთან მისასვლელებით.

2. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

2.1. ქვემეიჯარე უფლებამოსილია:

2.1.1. მოითხოვოს ქვემოიჯარისაგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

2.1.2. ვადაზე ადრე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში და წესით;

2.1.3. მოითხოვოს ქვემოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება იმ შემთხვევაში, თუ ქვემოიჯარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ მნიშვნელოვან ვალდებულებებს, იყენებს ქვეიჯარის საგანს ამ ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი მიზნებისათვის ან აზიანებს მას;

2.1.4. ქვემოიჯარესთან წინასწარი შეთანხმებით მესაკუთრესთან ერთად ან დამოუკიდებლად შევიდნენ იჯარით გაცემულ ფართებზე, რათა მოახდინონ ქვემოიჯარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების (მაგ. ფართის მიზნობრივი გამოყენების) შესრულების შემოწმება;

2.1.5. გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

2.2. ქვემეიჯარე ვალდებულია:

2.2.1. მიღება-ჩაბარების აქტით გადასცეს ქვემოიჯარეს ქვეიჯარის საგანი;

2.2.2. ქვემოიჯარეს გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქონება, 1.3 პუნქტში გათვალისიწინებული პირობებით.

2.2.3. არ ჩაერიოს ქვემოიჯარის საქმიანობაში (გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც პირდაპირ არის განსაზღვრული ამ ხელშეკრულებით ან მხარეთა შორის არსებული სხვა შეთანხმებით) და ქვეიჯარის საგნის გამოყენებაში (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ქვემოიჯარე ქვეიჯარის საგანს იყენებს ამ ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი მიზნებისათვის). თუკი ასეთი ჩარევის შედეგად ქვემოიჯარე კარგავს ქვეიჯარის საგნის ან მისი ნაწილის გამოყენების საშუალებას, მაშინ ქვემოიჯარე უფლებამოსილია უარი თქვას ქვეიჯრის გადასახადის გადახდაზე ქვეიჯარის საგნის იმ ნაწილთან დაკავშირებით, რომლითაც იგი ვერ სარგებლობს;

2.2.4. ქალაქის/რაიონის ზოგადი მომარაგების გრაფიკიდან და/ან შესაძლებლობებიდან გამომდინარე, უზრუნველყოს ქვეიჯარის საგანზე ელექტროენერგიის, წყლის, გაზის და სხვა სახის კომუნალური მომსახურების მიწოდება (იმის გათვალისწინებით, რომ ამგვარი კომუნალური მომსახურების საფასურის გადახდა მოხდება ქვემოიჯარის მიერ),

2.2.5. თუკი ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში მოხდება ფართის გასხვისება ან სხვა რაიმე ფორმით მესაკუთრის შეცვლა, სრულად გადასცეს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი უფელბები და მოვალეობები ახალ მესაკუთრეს.

2.2.6. დაიცვას ხელშეკრულების" სხვა პირობები.

2.3. "ქვემოიჯარე" უფლებამოსილია:

2.3.1. მეიჯარისგან მოითხოვოს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულება;

2.3.2. აწარმოოს სარემონტო სამუშაოები საიჯარო ფართში საყრდენ კონსტრუქციებზე ზიანის მიყენების გარეშე.

2.3.3. ქვეიჯარის საგნის ტერიტორიაზე განათავსოს მის ან მასთან დაკავშირებული პირების საქმიანობის საგანთან დაკავშირებული სარეკლამო მასალები;

2.3.4. საიჯარო ფართთან და საიჯარო ფართში დააყენოს უსაფრთხოების უზრუნველყოფის სისტემები.

2.3.5. Mმხარეები თანახმანი არიან, რომ "ქვემოიჯარეს" უფლება აქვს შესთავაზოს "ქვემეიჯარეს" მესამე პირი , საიჯარო ურთიერთობებში ჩანაცვლებისათვის.

2.3.6. გამოიყენოს ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

2.4. ქვემოიჯარე ვალდებულია:

2.4.1. თუკი სხვაგვარად არ იქნა შეთანხმებული მხარეთა შორის, ქვეიჯარის საგანი გამოიყენოს მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის და არ დაუშვას ქვეიჯარის საგნის ფუნქციის შეცვლა ქვემეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე;

2.4.2. განახორციელოს ქვეიჯარის საგნის მოვლა-პატრონობა, იქონიოს იგი სრულ წესრიგში და ქვეიჯარის საგანთან მიმართებაში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, უსაფრთხოების (მათ შორის, ხანძარსაწინააღმდეგო) წესები და ნორმები, აგრეთვე მოწყობილობების და ინვენტარის, საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლუატაციის წესები;

2.4.3. საჭიროების შემთხვევაში ქვეიჯარის საგანზე განახორციელოს სარემონტო სამუშაოები ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა ქვეიჯარის საგნის დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას იგი თავისი ხარჯებით;

2.4.4. დაიცვას ხელშეკრულების სხვა პირობები.

3. ქვეიჯარის პირობები, ქვეიჯარის გადასახადი და ანგარიშსწორების წესი

3.1. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქვეიჯარის ურთიერთობები ძალაში შედის ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღიდან და მოქმედებს შემდგომი 5 წლის განმავლობაში;

3.3. ქვეიჯარის გადასახადი მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ყველა გადასახადს;

3.4. ქვეიჯარის გადასახადის გადახდა ქვემოიჯარის მიერ მოხდება ყოველთვიურად, შესაბამისი საანგარიშო თვის დაწყებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) დღისა. ქვეიჯარის გადასახადის გადახდის ვადის გადაცილების შემთხვევაში, ქვემეიჯარე უფლებამოსილია ქვემოიჯარეს დააკისროს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.25%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

3.5. მხარეთა შორის ანგარიშსწორება წარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, ხელშეკრულებაში მითითებულ ქვემეიჯარის საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით. მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში, დასაშვებია ქვეიჯარის გადასახადის გადახდა ნაღდი ანგარიშსწორებითაც;

3.6. გარდა ქვეიჯარის გადასახადისა, ქვემოიჯარე დამოუკიდებლად გადაუხდის შესაბამის მომწოდებელს ტელეფონის, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლისა და სხვა კომუნალური მომსახურების გადასახადს. ამასთან, ხელშეკრულების დანართ #2-ის შესაბამისად შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის თარიღამდე წარმოშობილი ტელეფონის, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლისა და სხვა კომუნალური მომსახურების გადასახადის გადახდის ვალდებულება ეკისრება ქვემეიჯარეს.

4. ხელშეკრულების შეწყვეტა

4.1. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

4.1.1. ხელშეკრულების ვადის გასვლის გამო;

4.1.2. მხარეთა წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში;

4.1.3. ქვემოიჯარის მიერ, ქვეიჯარისათვის არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით, იმ შემთხვევაში, თუ:

4.1.3.1. ქვემოიჯარე 2 (ორი) თვის განმავლობაში არ იხდის ქვეიჯარის გადასახადს;

4.1.3.2. ქვემეიჯარის გაფრთხილების მიუხედავად, ქვემოიჯარე მნიშვნელოვნად აზიანებს ქვეჯარის საგანს ან ქმნის მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას;

4.1.3.3. ქვემოიჯარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება ქვემეიჯარის წერილობითი შეტყობინებიდან 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში. მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია ამგვარი ვადის გაგრძელება;

4.1.4. ქვემოიჯარის მიერ, ქვემეიჯარისათვის არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით. იმ შემთხვევაში, თუ ქვემეიჯარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება ქვემოიჯარის წერილობითი შეტყობინებიდან 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში. მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია ამგვარი ვადის გაგრძელება;

4.1.5. ქვემოიჯარის მიერ, ქვემეიჯარისათვის არანაკლებ 90 (ოთხმოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით. A

4.1.6. ქვემოიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების შეწყვეტისას ქვემოიჯარეს ეკისრება პირგასამტეხლო საიჯარო ქირის ორმაგი ოდენობით.

4.1.7. ხელშეკრულებითა და კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

4.2. G გასხვისების ან ნებისმიერი სხვა ფორმით საიჯარო ფართის მესაკუთრის შეცვლა არ არის ამ ხელშეკრულების მოშლის მიზეზი და საიჯარო ფართის ახალი მფლობელი ხდება საიჯარო ხელშეკრულების სამართლებლივი მემკვიდრე.

4.3. ხელშეკრულების დასრულების ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, ქვემოიჯარე ვალდებულია ქვემეიჯარეს დაუბრუნოს ქვეიჯარის საგანი იმავე მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც ჩაიბარა მეიჯარისაგან (ბუნებრივი ცვეთის, ამორტიზაციისა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარემონტო სამუშაოების გათვალისწინებით). ქვეიჯარის საგნის დაბრუნებამდე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები სრულად გავრცელდება მხარეებზე.

5. ფორს-მაჟორული გარემოება

5.1. ხელშეკრულებაში გამოყენებული მნიშვნელობით, ტერმინი ფორს-მაჟორული გარემოება გულისხმობს შემდეგი გარემოების არსებობას (რომელიც უშუალო ზეგავლენას უნდა ახდენდეს შესაბამისი მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოვალეობების შესრულებაზე):

5.1.1. ბანდარი და აფეთქება (გარდა იმ შემთხვევისა, რაც გამოწვეულია რომელიმე მხარის მიერ), სტიქიური უბედურება;

5.1.2. სამხედრო მოქმედებები, აჯანყებები, არეულობები, სამოქალაქო ომები და მღელვარებები;

5.1.3. საკანონმდებლო აქტის გამოცემა, რომელიც კრძალავს იმ საქმიანობის განხორციელებას, რასაც ახორციელებს ხელშეკრულების რომელიმე მხარე;

5.1.4. მხარეთა კონტროლს დაუქვემდებარებელი ნებისმიერი სხვა გარემოება. ამასთან, ეს გარემოებები მხოლოდ მაშინ მიიჩნევა ფორს-მაჟორულ გარემოებად, თუ ისინი პირდაპირ გავლენას ახდენენ მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე;

5.2. ქვეიჯარის საგანთან ან მის მნიშვნელოვან ნაწილთან დაკავშირებული ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის შემთხვევაში, რაც გამოიწვევს რომელიმე მხარის მიერ მისი ვალდებულების შესრულების, ან უფლების განხორციელების შეუძლებლობას, მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას ფორს-მაჟორული გარემოების ზემოქმედების გამო, ვალდებულია ასეთი გარემოების დადგომისთანავე აცნობოს სხვა მხარეებს ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის თაობაზე და ასეთ შემთხვევაში, მის მიერ ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების ვადით. ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობის და ამის გამო ქვეიჯარის საგნის გამოყენების შეუძლებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში ქვეიჯარის გადასახადი (ან ქვეიჯარის გადასახადის შესაბამისი ნაწილი, თუკი ფორს-მაჟორული გარემოება ეხება მხოლოდ ქვეიჯარის საგნის რომელიმე ნაწილს) არ გადაიხდება. ქვეიჯარის გადასახადის გადახდა უნდა აღდგეს ქვეიჯარის საგნის (ან მისი ნაწილის) მიმართ მოქმედი ფორს-მაჟორული გარემოების შეწყვეტის თარიღიდან;

5.3. თუ ფორს-მაჟორული გარემოების ზემოქმედება გრძელდება 45 (ორმოცდახუთ) დღეზე მეტ ხანს, ქვემოიჯარე უფლებამოსილია შეწყვიტოს ხელშეკრულება მთლიანად ქვემოჯარის საგანთან ან მის ნაწილთან მიმართებაში. ამ საფუძვლით ხელშეკრულების შეწყვეტა არ წარმოშობს მხარეთათვის რაიმე სახის პასუხისმგებლობას ფორს-მაჟორული გარემოების გამო შეუსრულებელ ვალდებულებებთან დაკავშირებით.

6. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

6.1. მხარეები აცხადებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ:

6.1.1. რეგისტრირებულნი არიან საქართველოში მოქმედ კანონმებლობასთან სრულ შესაბამისობაში;

6.1.2. აქვთ სრული უფლებამოსილება ხელი მოაწერონ ხელშეკრულებას;

6.1.3. ხელშეკრულების ხელმოწერით და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოქმედებების შესრულებით არ არღვევენ და/ან არ დაარღვევენ მოქმედ კანონმდებლობას, საკუთარ წესდებას და/ან სხვა ნებისმიერ მარეგულირებელ დოკუმენტს.

7. დავების გადაწყვეტა

7.1. ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

7.2. მხარეები მიიღებენ ყველა ზომას, რათა მოლაპარაკების გზით გადაჭრილი იქნას ნებისმიერი დავა თუ უთანხმოება, რომელიც შეიძლება წარმოიშვას ხელშეკრულებიდან გამომდინარე;

7.3. მხარის პრეტენზია, მეორე მხარის მიერ განიხილება, მისი წერილობით ფორმით მიღებიდან 20 (ოცი) დღის განმავლობაში;

7.4. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ შეთანხმდებიან მოლაპარაკების გზით, მაშინ დავა განიხილება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

8. ზოგადი დებულებები

8.1. ეს ხელშეკრულება ექვემდებარება რეგისტრაციას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

8.2. ხელშეკრულება, მასში გათვალისწინებული უფლებებითა და ვალდებულებებით, სრულად გავრცელდება მხარეთა შესაბამის სამართალმემკვიდრე(ებ)სა და უფლებამონაცვლე(ებ)ზე;

8.3. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის და/ან პუნქტის მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე გათიშლობის შემთხვევაში დანარჩენი მუხლები და/ან პუნქტები ინარჩუნებენ იურიდიულ ძალას, ხოლო გათიშლი მუხლის და/ან პუნქტის ნაცვლად კი მოქმედებს ისეთი მუხლი და/ან პუნქტი, რომლითაც ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულების მიზანი;

8.4. ხელშეკრულების დანართ(ებ)ი წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს. ხელშეკრულებაში (და/ან დანართ(ებ)ში) ცვლილებების და დამატებების შეტანა შესაძლებელია მხოლოდ წერილობითი ფორმით, რომელიც ძალაში შევა თითოეული მხარის მიერ მასზე ხელმოწერის მომენტიდან.

8.5. ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეთა შორის გაფორმებულ დამატებით შეთანხმებებსა და სხვა ხელშეკრულებებს მიენიჭება უპირატესობა იმ საკითხებთან მიმართებაში, რომელთა დასარეგულირებლადაც არის დადებული ამგვარი შეთანხმება, თუ სხვა ხელშეკრულება;

8.6. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე.

8.7. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეტყობინებები და სხვა კომუნიკაციები უნდა ჩაბარდეს პირადად ან გაიგზავნოს დაზღვეული გზავნილით ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართებზე. ამასთან, ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც შეეხება მხარეების რეკვიზიტებს, სხვა მხარე(ებ)ს უნდა ეცნობოთ ამგვარი ცვლილებიდან 3 (სამი) დღის ვადაში. იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნული წესი არ იქნება დაცული მხარის მიერ, და სხვა მხარე(ებ)ს არა აქვს მიღებული შესაბამისი შეტყობინება რეკვიზიტების ცვლილების თაობაზე, გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ჩაბარებულად.



მხარეთა საბანკო რეკვიზიტები

ქვემოიჯარე

შპს „ინტერპეტარი "

ს/კ 404386892

ბანკი: თიბისი ბანკი

კოდი: TBCBGGE22

ა/ა:GE66TB7136636020100001

ქვემოიჯარე

შპს "ეს.ი.ეი"

ს/კ 401987597

ბანკი: თიბისი ბანკი

კოდი:TBCBGE22

ა/ა: GE35TB704483602000008

მხარეთა ხელმოწერები

შპს „ინტერპეტარი"

ს/კ: 404386892

მისამართი : შანიძის ქ. 21

ტელ:

დირექტორი : სურენ ავაქიანი

შპს „ეს.ი.ეი"

ს/კ: 401987597

მისამართი: ქ.თბილისი ,რკინის რიგი #11

ტელ: 514 217 722

დირექტორი : გერმანე ჭელიძე

მინდობილი პირი: დავით ძიგოშვილი