საიჯარო ხელშეკრულება

თბილისი *20*18 წლის 7 აგვისტო

1. ხელშეკრულების მხარეები

მოიჯარე: სს "ზალიკ ბანკი საქართველო", იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, კოსტავას ქ. 74, საიდენტიფიკაციო კოდი: *№205236537,* წარმოდგენილი გენერალური დირექტორის ნიკოლოზ გეგუჩაძის (პ/ნ 01021004482) სახით,

მ**ეიჯარე:** შპს „ბუნება", იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ისანი სამგორის რაიონი, ქეთევან წამებულის გამზ. N54, საიდენტიფიკაციო კოდი: 224067391, წარმოდგენილი დირექტორის და ამავდროულად მეიჯარის 100%-იანი წილის მესაკუთრე პარტნიორის სამველ აგიკიანის (პ/ნ 47001001076) სახით,

წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულებით (შემდგომში „ხელშეკრულება") შეთანხმდნენ შემდეგზე:

2. ხელშეკრულების საგანი, ვადა და საიჯარო ქონების გადაცემის წესი.

2.1. მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე თავისი სამეწარმეო საქმიანობისათვის (ბანკის ფილიალის ფუნქციონირებისათვის) დროებით სარგებლობაში იჯარით იღებს მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ შემდეგი მახასიათებლების მქონე უძრავ ქონებას:

- შენობა-ნაგებობა N1-ში (მშენებარე) პირველ და მეორე სართულებზე მდებარე 227.08 კვ.მ. ფართი (106.02 კვ.მ.ფართი: პირველ სართულზე მდებარე ფართის ნაწილი, 121.06 კვ.მ. ფართი: მეორე სართულზე მდებარე ფართის ნაწილი)
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზ. N54
- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი (სადაც განთავსებულია საიჯარო 227კვ.მ. ფართი) : *01.17.01.131.003*

2.2.მეიჯარისათვის ცნობილია დანიშნულება, რომლისთვისაც გამიზნულია საიჯარო ფართის გამოყენება და აღნიშნულზე იგი თანახმაა.

2.3.წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე თანახმაა, რომ ბანკმა საკუთარი ხარჯებით განათავსოს იჯარის საგანზე ან/და მის შიგნით ნებისმიერი სახის სარეკლამო მატარებელი (მათ შორის სარეკლამო აბრები, დაფები, ფირნიშები), რომელიც არ სცდება საბანკო საქმიანობას. აღნიშნულისათვის საჭირო ყველა სახის ნებართვებს მოიპოვებს მოიჯარე.

2.4.წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე წინასწარ აცხადებს თანახმობას, რომ მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯებით განახორციელოს და უზრუნველყოს საიჯარო ფართში (ინტერიერზე), მიმდინარე, კოსმეტიკური, ასევე ნებისმიერი სახის სარემონტო სამუშაოების ჩატარება. მითითებული სამუშაობეის ჩატარება არ საჭიროებს დამატებით ნებართვას მეიჯარის მხრიდან. მითითებული სამუშაოებისთვის საჭირო ყველა სახის ლიცენზიებსა და ნებართვებს მოიპოვებს ბანკი.

2.5. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე თანახმაა და უზრუნველყოფს მის საკუთრებაში არსებული აგრეგატებით (გენერატორი, ჩილერი) მოიჯარის მიერ სარგებლობასა

_____ _____

და გამოყენებას. რაზეც გაფორმდება ცალკე შეთანხმება და ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე განისაზღვრება ყოველთვიური გადასახდელი თანხა.

2.6. საიჯარო ხელშეკრულების ვადაა 60 *(სამოცი)*თვე და იგი ძალაშია *20*18 წლის 7 აგვისტოდან *2023* წლის 7 აგვისტომდე.

2.7. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე 30 (ოცდაათი)კალენდარული დღით ადრე არც ერთი მხარე მეორე მხარეს წერილობით არ აცნობებს საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის სურვილს, წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების იჯარის საგნით ვადა ავტომატურად გაგრძელდება ერთი წლით. იგივე წესი იმოქმედებს იჯარის საგნით სარგებლობის ვადის ყოველი შემდგომი გაგრძელებისას.

2.8. საიჯარო ქონების გადაცემა მოხდება სათანადო მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, სადაც აისახება საიჯარო ქონების მდგომარეობა. მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

3. საიჯარო ქირა, ანგარიშსწორების წესი და სააბონენტო გადასახადები

3.1. საიჯარო ქირის ყოველთვიური ოდენობა პირველი თორმეტი თვის განმავლობაში შეადგენს 3708 (სამიათასშვიდასრვა*)* აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს, ხოლო მომდევნო ორმოცდარვა თვის განმავლობაში შეადგენს 4450 (ოთხიათას ოთხასორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს. საიჯარო ქირის ფასი მოიცავს საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილ ყველა გადასახადს.

3.2. მოიჯარე ვალდებულია ყოველი კალენდარული თვის დამთავრებიდან *5(ხუთი)* საბანკო დღის ვადაში მეიჯარეს ჩაურიცხოს ყოველთვიური საიჯარო ქირა უნაღდო ანგარიშსწორების წესით მეიჯარის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე. გადახდა განხორციელდება თვის ბოლო კალენდარულ დღეს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსით.

3.3. არასრული თვის საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება არასრული თვის დღეების პროპორციულად.

3.4. „მოიჯარე" უზრუნველყოფს გამოყენებული ელექტროენერგიის, წყლის, ბუნებრივი აირისა და სხვა კომუნალური მომსახურების ხარჯების საკუთარი სახსრებით გადახდას.

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1. მეიჯარე ვალდებულია*:*

- წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან სამი კალენდარული დღის განმავლობაში მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე გადასცეს მოიჯარეს, იჯარის საგანი.
- მოიჯარეს საიჯარო ქონება გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში. საიჯარო ქონებაზე უფლებრივი ან ნივთობრივი ნაკლის გამოვლენის შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ გამოასწოროს იგი, ასევე ავარიის და/ან სხვა უწესრიგობის შემთხვევაში, რაც არ არის გამოწვეული მოიჯარის მიზეზით, უზრუნველყოს მათი სასწრაფო ლიკვიდაცია*;*
- მეიჯარეს არ აქვს უფლება შევიდეს საიჯარო ფართში მოიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც საიჯარო ფართში შესვლა აუცილებელია მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი

_____ _____

ვალდებულებების შესასრულებლად, ან/და თუ წინასწარი შეთანხმებით მოიჯარისაგან მიღებული აქვს თანხმობა ქონების მდგომარეობის დათვალიერების მიზნით.

4.2. მეიჯარე უფლებამოსილია:

- ვადაზე ადრე, ცალმხრივად, შეწყვიტოს ხელშეკრულება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდის სამ თვეზე მეტი ვადით დაგვიანების შემთხვევაში;
- ვადამდე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, თუ მოიჯარე გაფრთხილების მიუხედავად მნიშვნელოვნად აზიანებს საიჯარო ქონებას ან არადანიშნულებისამებრ იყენებს მას.

4.3. მოიჯარე ვალდებულია:

- იჯარით აღებული ქონება გამოიყენოს მხოლოდ დანიშნულებისამებრ. იქონიოს იგი სრულ წესრიგსა და სათანადო სანიტარულ მდგომარეობაში;
- გადაიხადოს მის მიერ გამოყენებული ელექტროენერგიის, წყლის, ბუნებრივი აირისა და სხვა კომუნალური მომსახურების ხარჯები;
- უზრუნველყოს საიჯარო ქირის დროული გადახდა;
- ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე ადრე შეწყვეტისას დაუბრუნოს მეიჯარეს ქონება იმ მდგომარეობაში, როგორიც მიიღო, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, ხოლო ამ ხელშეკრულების 4.4. პუნქტით გათვალისწინებული სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელების შემთხვევაში სახეშეცვლილ მდგომარეობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

4.4. მოიჯარე უფლებამოსილია:

- ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, მისი შეწყვეტის სავარაუდო დღემდე, მეიჯარისათვის სამი თვით ადრე გადაცემული წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.
- განახორციელოს იჯარით აღებულ ქონებაში სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რაც აუცილებელია ბანკის ფილიალის სრულფასოვანი ფუნქციონირებისათვის.

5. *მეიჯარის გარანტიები*

მეიჯარე ადასტურებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

5.1. იგი ფლობს საიჯარო ქონებას საკუთრების უფლებით და კანონიერად შეუძლია გასცეს იგი იჯარით;

5.2. იჯარის საგანი არ წარმოადგენს სასამართლო ან საარბიტრაჟო სასამართლოს განხილვის ან დავის ობიექტს, რასაც შეუძლია უარყოფითი გავლენა იქონიოს მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების პირობებისა და ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე.

6. ხელშეკრულების ვადამდელი შეწყვეტა

6.1. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში ნებისმიერ დროს, მოიჯარეს ხელი შეეშლება საიჯარო ფართის ან მისი მნიშვნელოვანი ნაწილის დაკავებაში ქონების დაზიანების, განადგურების, ან სხვა გარემოების შედეგად, საიჯარო ქირა ან მისი პროპორციული ნაწილის გადახდა შეჩერდება ასეთი ხელშემშლელი მდგომარეობის დადგომის თარიღიდან. თუ ასეთი ხელშემშლელი მდგომარეობა გასტანს ერთ თვეზე მეტ ხანს, მოიჯარეს უფლება ექნება ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს ხელშეკრულება მეიჯარისთვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნისთანავე.

_____ _____

6.2. თუ მოიჯარის მიერ ხელშეკრულება ვადაზე ადრე შეწყდება ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, მეიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში გადაუხადოს მას ერთი თვის საიჯარო ქირის ტოლფასი თანხა გადახდის მომენტისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური სავალუტო კურსით.

7. საიჯარო ქირის შეცვლის საფუძვლები და პირობები

7.1 საიჯარო ქირა შეიძლება შეიცვალოს მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით და ძალაში შედის მხოლოდ იგივე ფორმის დაცვის შემთხვევაში, რასაც ითვალისწინებს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმება.

7.2 მხარეები ადასტურებენ, რომ მათ სრულფასოვნად აქვთ გათვალისწინებული და გააჩნიათ შესაბამისი სწორი წარმოდგენა იჯარის საგნის შესაძლო საიჯარო საბაზრო ღირებულების შეცვლის ან/და ვალუტის კურსის ცვლილების ან/და ინფლაციის შესახებ, რომელიც ზეგავლენას ვერ მოახდენს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ფიქსირებულ ქირაზე.

8. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და სასამართლო დავები

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით. მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები წყდება მოლაპარაკების გზით. თუ მხარეები ერთ-ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის დავის წამოჭრის შესახებ შეტყობინების გაგზავნის დღიდან ოცდაათი დღის განმავლობაში მოლაპარაკების გზით ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, მაშინ დავის გადასაწყვეტად მხარეები მიმართავენ საქართველოს სასამართლოს.

9. ფორს-მაჟორი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებული მნიშვნელობით, ტერმინი ფორს-მაჟორული მდგომარეობა გულისხმობს შემდეგი გარემოებების არსებობას: ხანძარი, აფეთქება, სტიქიური უბედურება, სამხედრო მოქმედებები, რომლებიც გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი ომის შედეგია, აგრეთვე აჯანყებები, არეულობები, სამოქალაქო ომები და მღელვარებები, დანაშაულებრივი აქტები და სხვა მდგომარეობა, რომელიც არ ექვემდებარება კონტროლს და არ არის დამოკიდებული წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეებზე;

9.2. საიჯარო ფართთან ან მის მნიშვნელოვან ნაწილთან დაკავშირებული ფორს-მაჟორული მდგომარეობების დადგომის შემთხვევაში, რაც გამოიწვევს მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართის ან მისი ნაწილის გამოყენების შეუძლებლობას წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნებისათვის, მოიჯარემ უნდა აცნობოს მეიჯარეს ასეთი ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შესახებ. ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობისა და საიჯარო ფართის გამოყენების შეუძლებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში საიჯარო ქირა (ან მისი შესაბამისი ნაწილი, თუკი ფორს-მაჟორული მდგომარეობა ეხება მხოლოდ საიჯარო ფართის რომელიმე ნაწილს) არ გადაიხდება. საიჯარო ქირის გადახდა უნდა აღდგეს საიჯარო ფართის მიმართ მოქმედი ფორს-მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის თარიღიდან;

9.3. იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე ფორს-მაჟორული გარემოება გამოიწვევს საიჯარო ფართის ან მისი მნიშვნელოვანი ნაწილის განადგურებას, ან საქართველოს ხელისუფლების რომელიმე ორგანო იძულების წესით დაისაკუთრებს, დაიკავებს ან დალუქავს საიჯარო ფართს ან მის მნიშვნელოვან ნაწილს, მაშინ მოიჯარის სხვა უფლებების შეუზღუდავად, რომლებიც მას შეიძლება გააჩნდეს ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედების შედეგად და თუკი ამ

_____ _____

გარემოებების მოქმედება გრძელდება ოთხ კვირაზე მეტ ხანს, მეიჯარისათვის გაკეთებული წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე მოიჯარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარე გათავისუფლდება ნებისმიერი გადასახდელის გადახდის ვალდებულებისაგან.

10. მხარეთა პასუხისმგებლობა

10.1. ნაკისრ ვალდებულებათა შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის, ბრალეული მხარე ვალდებულია აანაზღაუროს მიყენებული ზიანი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით.
10.2. საიჯარო ქირის გადახდის ვადების დარღვევისათვის მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვადაგადაცილებული საიჯარო ქირის ოდენობის 0.1%-ის ოდენობით.

11. დასკვნითი დებულებები

10.1.წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამ) ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლიარი ინახება მხარეებთან, ერთი საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ..
10.2.ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები შეიძლება შეტანილ იქნას მხოლოდ მხარეების წერილობითი შეთანხმების სახით.
10.3.ის ურთიერთობები, რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, გადაწყდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
10.4.წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულების ბათილობა არ იწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით (და მათ შორის, ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.
10.5. წინამდებარე ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

მეიჯარე: შპს „ბუნება“

ს/კ 224067391,

დირექტორი: სამველ აგიკიან

მოიჯარე :სს „ხალიკ ბანკი საქართველო”

ს/კ 205236537

გენერალური დირექტორი: ნიკოლოზ გეგუჩაძე

მეიჯარე *მოიჯარის სახელით*

_____ _____