ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 06 მაისი 2015 წ.

ერთი მხრივ, **შ.პ.ს. „ავერსი-გეოფარმი“** ს.კ. 203834075 (შემდგომში „მოიჯარე“), წარმოდგენილი მინდობილი პირის ნინო ბაბულაიძის სახით (პ.ნ. 08001029475) და მეორე მხრივ **შპს „დიონისე“** (ს.კ. **211362336**) (შემდგომში ,,მეიჯარე“), წარმოდგენილი დირექტორის ზინა თავაძის (პ.ნ.01026001356) სახით ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით მეიჯარე იჯარის წესით გადასცემს მოიჯარეს, მის საკუთრებაში არსებულ ფართს 234.09 კვ.მ–ს (შემდგომში – “ფართი”), რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, სულხან ცინცაძის ქ. N 1-ში (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.10.14.031.004.02.502), ხოლო მოიჯარე უხდის მეიჯარეს ფართით სარგებლობისათვის ყოველთვიურ საიჯარო ქირას, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად.

1.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ 2015 წლის 04 მაისს მეიჯარემ გადასცა მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით გათვალისწინებული ფართი რაც დასტურდება მხარეთა შორის გაფორმებული მიღება–ჩაბარების აქტით. მიღება–ჩაბარების აქტი თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

2. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები

2.1. მეიჯარის უფლებები და მოვალეობები:

2.1.1. მეიჯარე უფლება აქვს მოითხოვოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის დროული გადახდა.

2.1.2. მეიჯარე ვალდებულია არ შეუშალოს ხელი მოიჯარეს ფართით სარგებლობაში.

2.2. მოიჯარის უფლებები და მოვალეობები:

2.2.1. მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს ქირა წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადებში და წესით.

2.2.2. მოიჯარე ვალდებულია იჯარით აღებული ფართი გამოიყენოს დანიშნულებისამებრ (დანიშნულებისამებრ გამოყენება გულისხმობს ფართის სავაჭრო ობიექტად გამოყენებას).

2.2.3. მოიჯარე ვალდებულია გაუფრთხილდეს და მოუაროს ქონებას, დაიცვას მისი ექსპლუატაციის წესები (ხანძარსაწინააღმდეგო და სანიტარული ნორმები).

2.2.4. მოიჯარე ვალდებულიია გადაიხადოს ყველა მიმდინარე კომუნალური გადასახადი რაც დაკავშირებულია ფართის ექსპლუატაციასთან.

2.2.5. მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში საიჯარო ფართი დაუბრუნოს მეიჯარეს.

2.2.6. მოიჯარე უფლებამოსილია განახორციელოს ფართში სარემონტო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები.

2.2.7. მოიჯარეს აქვს ფართის დაქირავების, იჯარით აღების და შესყიდვის უპირატესი უფლება.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მხარე ვალდებულია აცნობოს მეორე მხარეს ყველა სახის ცვლილების შესახებ, რაც დაკავშირებულია იჯარის წესით გაცემულ ფართთან ან მხარის სამართლებრივ სტატუსთან (მათ შორის ინფორმაცია მხარის სამართლებრივი სტატუსის შეცვლის, რეკვიზიტებში ცვლილების განხორციელების და ა.შ. შესახებ) კონკრეტული ცვლილების განხორციელებამდე ან ცვლილების განხორციელებისთანავე დაუყოვნებლივ. იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი ცვლილებების შესახებ შეუტყობინებლობის ან არადროულად შეტყობინების შედეგად მხარეს მიადგება მატერიალური ზიანი/ზარალი, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს, ხოლო ასეთ შემთხვევაში მეორე მხარე ვალდებულია აანაზღაუროს მიყენებული ზარალი/ზიანი სრული მოცულობით.

3. საიჯარო ქირა

3.1. ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს თვეში 4500.00 (ოთხი ათას ხუთასი) აშშ დოლარს დღგ–ს ჩათვლით, რომლის გადახდაც განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე: საქართველოს ბანკი, ა/ა GE15BG0000000116369500;

3.3. ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება მოიჯარეს წარმოეშობა ფართის გადაცემაზე მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების მომენტიდან.

3.4. ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება ყოველი საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე.

3.5. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პირველი 1 (ერთი) წლის გასვლის შემდეგ განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახედვა, საიჯარო ქირის 5000.00 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარამდე გაზრდასთან დაკავშირებით.

4. დამატებითი პირობები

4.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მეიჯარე აცხადებს თანხმობას, მოიჯარის მიერ იჯარის წესით აღებული ფართის ნაწილის მესამე პირზე ქვეიჯარის წესით გაცემაზე.

4.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მეიჯარე აცხადებს თანხმობას ფართში ან/და ფართის ფასადზე მოიჯარის მიერ ყველა სახის სარემონტო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარებაზე.

4.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მოიჯარე უფლებამოსილია დაამონტაჟოს ობიექტში ყველა აუცილებელი მოწყობილობა, დაკიდოს და გამოაკრას აბრები წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართის გარე და შიდა კედლებზე ხოლო ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან/და შეწყვეტის შემთხვევაში მოხსნას.

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის მხარეები პასუხს აგებენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ ერთ–ერთი მახის მოქმედებით ან უმოქმედობით მეორე მხარეს მიადგება რაიმე სახის ზიანი/ზარალი, მხარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს ზიანის მიმყენებელს მხარეს, ხოლო ასეთ შემთხვევაში ზიანის მიმყენებელი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი/ზარალი სრული მოცულობით.

6. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და მისი შეწყვეტის წესი

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან და მოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართის გადაცემაზე მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმების მომენტიდან 3 (სამი) წლის განმავლობაში.

6.2. ხელშეკრულების მოქმედება შესაძლებელია ვადამდე შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

ა) მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

ბ) მოიჯარის მიერ მეიჯარის წინასწარ 2 (ორი) თვით ადრე წერილობითი ფორმით შეტყობინების შემთხვევაში.

გ) მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის 2 (ორი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

6.3. იმ შემთხვევაში, თუ მხარე არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, ან ხელს უშლის მეორე მხარეს ფართით სარგებლობაში, მოიჯარე უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

7. ფორს მაჟორი.

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი

ძალის (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, ომი და სხვა) ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს და შესაძლებლობებს. დაუძლეველ ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება ისეთ მოვლენებს, რომლთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს არ შეუძლიათ ზეგავლენის მოხდენა (ფორს-მაჟორი)

7.2. მხარე, რომელსაც მიზეზად დაუძლეველი ძალის მოვლენები მოჰყავს, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს წერილობით ასეთი მოვლენების დადგომის თაობაზე. ამასთან, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, უნდა წარმოადგინოს დაუძლეველი ძალის მოვლენების არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ის საყოველთაოდ აღიარებული არ არის.

8. სხვა პირობები

8.1. ყველა შეტყობინება მხარეთა შორის უნდა განხორციელდეს წერილობით. შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება რეკვიზიტებში მითითებულ მისამართებზე ჩაბარების შემთხვევაში, პირადად ან დაზღვეული წერილის მეშვეობით.

8.2. ყველა დავა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულებიდან წყდება მოლაპარაკების გზით. შეთანხმების მიუღწევლობისას დავა განსახილველად გადაეცემა თბილისის საქალაქო სასამართლოს, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.3. ყველა იმ შემთხვევაში, რაც პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

8.4. ყველა ცვლილება, დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაში ხორციელდება წერილობით, ძალაში შედის მხარეთა ხელმოწერის შემდეგ და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

8.5. წინამდებარე ხელშეკრულების მუხლების დასათაურებები მხოლოდ ტექსტის აღქმის გაადვილების მიზნითაა მოცემული და არ ახდენს ზეგავლენას ხელშეკრულების განმარტებაზე. აგრეთვე, ხელშეკრულებაში გამოყენებული მხოლობითი რიცხვი მოიცავს მრავლობით რიცხვს და პირიქით, ხელშეკრულების კონტექსტისა და შინაარსიდან გამომდინარე.

8.6. მეიჯარე ადასტურებს, რომ უფლებამოსილია დადოს წინამდებარე ხელშეკრულება, მოპოვებული აქვს ყველა უფლება და არ არსებობს არავითარი ხელშემშლელი გარემოება.

8.7. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა მეიჯარეს, მეორე მოიჯარეს, ხოლო ერთი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციისთვის.

9. მხარეთა რეკვიზიტები, ხელმოწერები

"მოიჯარე"

შ.პ.ს. "ავერსი-გეოფარმი"
მის: ქ. თბილისი, კოსტავას ქ. #11
ს/კ 203834075
ს.ს. "საქართველოს ბანკი"
ა.ა. GE62BG0000000126681500
ბ.კ. BAGAGE22
მინდობილი პირის პირადი N 08001029475

მინდობილი პირი:

/ნ. ბაბულაიძე/

"მეიჯარე"

შ.პ.ს. "დიონისე"
მის: ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. N19/20
ს/კ 211362336
ტელ: 599 60 67 01
ს.ს. "საქართველოს ბანკი"
ა.ა. GE15BG0000000116369500
ბ.კ. BAGAGE22
დირექტორის პირადი N 01026001356

დირექტორი:

/ზ. თავაძე/

მიღება–ჩაბარების აქტი

ფართის გადაცემაზე

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.10.14.031.004.02.502

ქ. თბილისი 04 მაისი 2015 წ.

ერთი მხრივ, **შ.პ.ს. „ავერსი-გეოფარმი“** ს.კ. 203834075 (შემდგომში „მოიჯარე“), წარმოდგენილი დირექტორის გია ჩიგოგიძის სახით და მეორე მხრივ **შპს „დიონისე“** (ს.კ. **211362336**) (შემდგომში „მეიჯარე“), წარმოდგენილი დირექტორის ზინა თავაძის სახით ვდებთ წინამდებარე მიღება–ჩაბარების აქტს შემდეგზე:

1. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ, რომ 2015 წლის 04 მაისს მეიჯარემ გადასცა მოიჯარეს, ხოლო მოიჯარემ მიიღო, მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ 234.09 კვ.მ ფართი (შემდგომში – “ფართი”), რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, სულხან ცინცაძის ქ. N 1-ში (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.10.14.031.004.02.502).
2. ფართის გადაცემასთან დაკავშირები მხარეებს ერთმანეთის მიმართ პრეტენზია არ გააჩნიათ.
3. წინამდებარე მიღება–ჩაბარების აქტი შედგენილია 2 (ორი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა მეიჯარეს ხოლო მეორე მოიჯარეს.

4. მხარეთა რეკვიზიტები, ხელმოწერები

“მოიჯარე”

შ.პ.ს. “ავერსი-გეოფარმი”
მის: ქ. თბილისი, კოსტავას ქ. #11
ს/კ 203834075
ს.ს. “საქართველოს ბანკი”
ა.ა. GE62BG0000000126681500
ბ.კ. BAGAGE22

დირექტორი:

_____ /გ. ჩიგოგიძე/

“მეიჯარე”

შ.პ.ს. “დიონისე”
მის: ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. N19/20
ს/კ 211362336
ტელ: 599 60 67 01
ს.ს. “საქართველოს ბანკი”
ა.ა. GE15BG0000000116369500
ბ.კ. BAGAGE22
დირექტორი:

_____ /ზ. თავაძე/