ქირავნობის ხელშეკრულება

(წინასწარი შეთანხმება)

ქ.თბილისი 14 თებერვალი 2019წ.

შპს რედისონი, (ს.კ.400020099) მისი დირექტორი ირინა ხომასურიძე კირვალიძე შემდგომში "გამქირავებლად" წოდებულმა, ერთის მხრივ და შპს "სტარფიშ" (ს/კ 405207495), მისი დირექტორის მადონა რომანაძის სახით (პ/ნ 61004014937), შემდგომში "დამქირავებლად" წოდებულმა მეორე მხრივ, დავდეთ წინამდებარე ხელშეკრულება შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების თანახმად "გამქირავებელი" გადასცემს, ხოლო "დამქირავებელი" იღებს ვადიან სარგებლობაში ქ.თბილისი, ა. კათალიკოსის ყოფილი (ივანიაძის ქ.) N 19, შენობის საკადასტრო კოდი

N 01.18.03.045.001.01.556, ფართით 65.95 კვ.მ.

უძრავი ქონება მდებარეობს ლესელიძის ქუჩა №22-ში/ა. კათალიკოსის (ყოფილი ივანიაძის) ქ.№19-ში. ფართს გააჩნია ორი ვიტრაჟი და ორი დამოუკიდებელი შესასვლელი ლესელიძის (კოტე აფხაზის) ქუჩიდან. საიჯარო ფართი განთავსებულია შენობა-ნაგებობის პირველ (0) სართულზე.

1.2. ქონების ტექნიკური მდგომარეობა და მისი სხვა მახასიათებლები სრულიად შეესაბამება არსებულ ნორმებს;

1.3. ხელშეკრულებით აღებული ფართი გამოყენებული იქნება "დამქირავებლის" ტანსაცმლისა და აქსესუარების მაღაზიის საცალო ან და საბითუმო სახის მაღაზიის განსათავსებლად;

1.4. "დამქირავებელს" ფართობი ქირით ეძლევა 3 წლის ვადით, 2019 წლის 14 თებერვლიდან 2022 წლის 14 თებერვლის ჩათვლით; მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულება შეიძლება გაგრძელდეს დამატებით 2 წლის ვადით.

2. ქირის საფასური და სახელშეკრულებო ანგარიშსწორება

2.1. "დამქირავებელი" ვალდებულებას იღებს: – 2019 წლის 1 აპრილიდან გადაუხადოს "გამქირავებელს' ქონების სარგებლობის საფასური ყოველთვიურად 6 500 აშშ დოლარი (ექვსი ათას ხუთასი) ექვივალენტი ლარში ეროვნული ბანკის კურსით დღგ-ს ჩათვლით. მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ თავდაპირველი 3 თვის მანძილზე ნაკლები საიჯარო თანხის გადახდაზე რაც გაფორმდება მხარეთა შორის და დანართის სახით დაერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას.

2.1. მხარეთა შორის ანგარიშსწორება წარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით. ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს თვეში 6 500 აშშ დოლარი (ექვსი ათას ხუთასი) ექვივალენტი ლარში ეროვნული ბანკის კურსით დღგ-ს ჩათვლით. გამქირავებლისათვის ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს 6 500 აშშ დოლარი (ექვსი ათას ხუთასი) ექვივალენტი ლარში ეროვნული ბანკის კურსით დღგ-ს ჩათვლით. (შპს "რედისონის" საბანკო რეკვიზიტი: ს.ს "ვი-თი-ბი ბანკი ა.ა. GE63 VT66 0000 0099 9936 08).

2.2. ქირის საფასურის გადახდას "დამქირავებელი" აწარმოებს წინასწარ ყოველი თვის 1 რიცხვში.

2.3. "დამქირავებელი" აღნიშნული საფასურის გარდა იხდის ფართობის მომსახურების: კომუნალური(წყალი, ნაგავი), სატელეფონო, მოხმარებული ელ. ენერგიის და სხვა კომუნალური გადასახადების საფასურს;

2.4. "დამქირავებელი" წინასწარ იხდის ორი თვის იჯარის საფასურს ჯამში 13 000 აშშ დოლარი (ცამეტი ათასი) ექვივალენტი ლარში ეროვნული ბანკის კურსით დღგ-ს ჩათვლით ბოლო საიჯარო თვეების გადასახადად.

2.5. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირა გადაიხედება იმ შემთხვევაში, თუ დაფიქსირდა ეროვნული ბანკის მიერ აშშ დოლარის კურსის ცვალებადობა 2.0-ზე დაბლა ან 2.8-ზე მაღლა.

2.6. დამქირავებლის მხრიდან ამ ხელშეკრულების პირნათლად შესრულების შემთხვევაში საგარანტიო თანხა 13 000 აშშ დოლარი (ცამეტი ათასი) ექვივალენტი ლარში ეროვნული ბანკის კურსით დღგ-ს ჩათვლით ჩაითვალოს 35-ე და 36-ე თვეების საიჯარო გადასახადად.

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1. "დამქირავებელი" ვალდებულია დროულად გადაიხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა საფასური, გამოიყენოს ქონება მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულების შესაბამისად. აუნაზღაუროს "გამქირავებელს" ყოველგვარი ზარალი, რაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს "დამქირავებლის" ან მისი თანამშრომლების მიერ, ქირით აღებული ობიექტით სარგებლობისას.

3.2. "დამქირავებელს" უფლება აქვს:

– "გამქირავებლის" წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში, საკუთარი ხარჯებით, თავისი სპეციფიკის გათვალისწინებით გააკეთოს რემონტი, მოახდინოს ფართობის რეკონსტრუქცია. აღნიშნული ხარჯები "დამქირავებელს" არ აუნაზღაურდება;

– ქირით აღებულ ფართობზე დაამონტაჟოს აუცილებელი ფუნქციონალური მოწყობილობა რომელიც არ დააზიანებს ფართს და არც მეზობელ შენობა ნაგებობებს, ხოლო ამ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შეწყვეტის შემდეგ ან ვადამდე მოშლის შემთხვევაში, მოხსნას იხინი;

– ისარგებლოს კომუნალური მომსახურებით.

დამქირავებელს უფლება აქვს ქვექირავნობით/ქვეიჯარით გასცეს ქირავნობის საგანი/საიჯარო ერთი მთლიანად ან ნაწილობრივ რაზეც დამატებითი თანხმობა გამქირავებლის მხრიდან არ მოითხოვება. ქვექირავნობის/ქვეიჯარის შედეგად მიღებული თანხა/სარგებელი წარმოადგენს დამქირავებლის შემოსავალს/სარგებელს.

3.3. "გამქირავებელი" ვალდებულია ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან "დამქირავებელს" გადასცეს ქონება ხელშეკრულების შესაბამისად:

– თვითონ გადაიხადოს კუთვნილი გადასახადები;

– ხელი შეუწყოს "დამქირავებელს" ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში, რომელიც შეიძლება მოითხოვოს ხელისუფლებისა და მაკონტროლებელი ორგანოების წარმომადგენელმა;

– არ ჩაერიოს "დამქირავებლის' საქმიანობაში და უზრუნველყოს მათი შეუფერხებელი მუშაობა;

4. ხელშეკრულების შეწყვეტა

4.1. ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს ვადაზე ადრე, მხარეთა შეთანხმებით. ხელშეკრულების შეწყვეტის დღისათვის გადახდილი ყველა გადასახადი რჩება "დამქირავებელს" და იგი ვალდებულია ბოლომდე გადაიხადოს ყველა კომუნალური თუ სხვა გადასახადი რაც ფართს შეეხება, ამის შემდეგ ხელშეკრულება ითვლება გაუქმებულად და ორივე მხარე თავისუფლდება ყოველგვარი ვალდებულებისაგან;

4.2. ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა შეიძლება "გამქირავებლის" ინიციატივით, თუ "დამქირავებელი' ქირას არ იხდის ერთი თვის განმავლობაში. გამქირავებელი იტოვებს უფლებას ქირის 15 დღეზე მეტი ხნით დაგვიანებით გადახდის შემთხვევაში მოითხოვონ წინამდებარე ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტა და ხელშეკრულების დამრღვევად ჩაითვალოს დამქირავებელი. ასეთ შემთხვევაში დამქირავებლის მიერ წინასწარი გადახდილი თანხა 13 000 აშშ დოლარი (ცამეტი ათასი) ექვივალენტი ლარში ეროვნული ბანკის კურსით დღგ-ს ჩათვლით, მეორე მხარე ჩაითვლის პირგასამტეხლოს სახით. ხელშეკრულების დარღვევის დღიდან არა უგვიანეს 15 დღეში.

4.3. გამქირავებლებს არ აქვს უფლება ვადაზე ადრე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, თუ დამქირავებელი პირნათლად ასრულებს ხელშეკრულებით დაკისრებულ ვალდებულებებს.

4.4. დამქირავებელი ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში ვალდებულია სამი თვით ადრე აცნობოს გამქირავებელს, ასევე წინამდებარე ხელშეკრულების 2022 წლის 10 მარტზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, დამქირავებელი ვალდებულია მეორე მხარეს გადუხადოს პირგასამტეხლოს სახით 13 000 აშშ დოლარი (ცამეტი ათასი) ექვივალენტი ლარში ეროვნული ბანკის კურსით დღგ-ს ჩათვლით, ხელშეკრულების დარღვევის დღიდან არაუგვიანეს 15 დღეში.

4.5. გამქირავებლის მხრიდან ამ ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში იგი ვალდებულია უკან დაუბრუნოს დამქირავებელს, წინასწარ გადახდილი 13 000 აშშ დოლარი (ცამეტი ათასი) ექვივალენტი ლარში ეროვნული ბანკის კურსით დღგ-ს ჩათვლით და დამატებით გადაუხადოს პირგასამტეხლო 13 000 აშშ დოლარი ეროვნული ბანკის კურსით დღგ-ს ჩათვლით.

5. ფორსმაჟორი

5.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის, თუ შეუსრულებლობა გამოწვეული იყო დაუძლეველი გარემოებების გამო (მიწისძვრა, წყალდიდობა, ქარიშხალი, ომი, ხანძარი და სხვა ბუნებრივი კატაკლიზმები.)

5.2. ფორსმაჟორული სიტუაციის დადგენისას ვალდებულებათა შესრულების შეუძლებლობის შესახებ დამქირავებელმა უნდა აცნობოს გამქირავებელს.

5.3. ფორსმაჟორული სიტუაციის დადგენისას ვალდებულებათა შესრულების ვადები გადაიწევა ამ ხელისშემშლელი პირობების არსებობის ვადით.

6. დასკვნითი დებულებები

6.1. მხარეთა შორის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, წინამდებარე ხელშეკრულებაში შეიძლება შეტანილი იქნას ცვლილებები და დამატებები.

6.2. ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ "დამქირავებელს' აქვს აღნიშნული ფართის დაქირავების უპირატესი უფლება.

6.3. ობიექტის გაყიდვის შემთხვევაში "დამქირავებელს" აქვს აღნიშნული ფართის შეძენის უპირატესი უფლება.

6.4. ნებისმიერი სადაო საკითხი უნდა მოგვარდეს ურთიერთ მოლაპარაკების შედეგად. მოლაპარაკების მიუღწეველობის შემთხვევაში საქმე განიხილება საქართველოს სასამართლოში.

6.5. მხარეთა შორის ურთიერთობა მოხდება ამ ხელშეკრულებაში მითითებულ ტელეფონის ნომრებზე და მითითებულ ელექტრონულ ფოსტაზე.

6.6. მხარის მიერ ელ.ფოსტის ან ტელეფონის ნომრის შეცვლის შემთხვევაში დაუყოვნებლივ უნდა ეცნობოს მეორე მხარეს.

6.7. ელექტრონულ ფოსტაზე მიწერილი წერილი ჩაითვლება ჩაბარებულად თავისი მომდევნო შედეგებით.

6.8. ხელშეკრულების ტექსტი შედგენილია სამ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე და სამივეს გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა.

6.9. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის გაუქმება არ იწვევს ხელშეკრულების მთლიანად გაუქმებას.

7. მხარეთა რეკვიზიტები

“გამქირავებელი”

შპს “რედისონი”

დირექტორი

ირინა ხომასურიძე კირვალიძე

ს.ს “ვი-თი-ბი ბანკი”

ბანკის კოდი: UBGEBGE22

ა.ა GE63VT6600000099993608

“დამქირავებელი”

შპს “სტარფიშ”

დირექტორი

მადონა რომანაძე