საიჯარო ხელშეკრულება

ძალაშია 2012 წლის 6 აგვისტოდან

მხარეებს შორის:

შ.პ.ს. „ელიტ ჯგუფი“იურიდიული მისამართი: თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, კახეთის შესახვევი. საიდენტიფიკაციო კოდი 406062433. დირექტორი შოთა იაშვილი შემდგომში ”მეიჯარე”

და

შპს „კოფი გრუპი“. იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ჭავჭავაძის გამზირი № 42, ბინა 10. საიდენტიფიკაციო კოდი: 404926826, დირექტორი გრიგოლ მაჩაიძე შემდგომში "მოიჯარე"

გამომდინარე რომ: მეიჯარე აქვს საკუთრება'ში, ქ. თბილისი, ქუჩა ი. აბაშიძე, 10/12, სართული 1, 175,31 კვ.მ. ფართი (კოდი 01.14.11.031.003.01.510) და 99.57 კვ.მ სარდაფი (კოდი 01.14.11.031.003.01.511). ასევე ფართ'ში არსებული სამზარეულოსა და კაფის ინვენტარი დანართის შესაბამისად.

და ვინაიდან: მოიჯარეს აქვს სურვილი დაიქირავოს საკუთრება როგორც განმარტებულია ქვევით;

და რადგანაც: მეიჯარე თანახმაა მიაქირავოს საკუთრება მოიჯარეს;

და რადგანაც: ორივე მხარის სურვილია, რომ მათი ურთიერთობები განისაზღვროს იურიდიულად, როგორც არის ხაზგასმული ქვევით;

აქედან გამომდინარე, მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგ პირობებზე:

1. პრეამბულა

შესავალი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების შემადგენელ, განუყოფელ და კანონიერ ნაწილს.

2. ქირავნობის მიზანი

მოიჯარეს უფლება ეძლევა გამოიყენოს საკუთრება კომერციული მიზნებისათვის.

3. იჯარის ხანგრძლივობა

3.1. იჯარის ვადა განისაზღვრება 4 (ოთხი) წლით, იწყება **2012 წლის 6 აგვისტოდან** ("ძალაში შესვლის თარიღი") და სრულდება **2016 წლის 6 აგვისტოს** ("ვადა")

3.2. ვადის გასვლის შემდეგ, ხელშეკრულება შეიძლება განახლებულ იქნეს, თუ, მხარეთა შორის, წერილობითი ფორმით, იქნება ამგვარი შეთანხმება ("განახლებული ვადა").

4. ანგარიშსწორების ვადები და პირობები

4.1. ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, თვიური საიჯარო გადასახადი შეადგენს დაუბეგრავ 5350 (**ხუთი ათასი სამას ორმოცდაათ**) დოლარს გადარიცხვის დღისათვის

შეთანხმება

(2012 წლის 6 აგვისტოს საიჯარო ხელშეკრულებაში
ცვლილებების შეტანის შესახებ)

მხარეებს შორის:

შ.პ.ს. „ელიტ ჯგუფი“იურიდიული მისამართი: თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, კახეთის შესახვევი. საიდენტიფიკაციო კოდი 406062433. დირექტორი შოთა იაშვილი შემდგომში "მეიჯარე"

და

შპს „კოფი გრუპი“. იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ჭავჭავაძის გამზირი № 42, ბინა 10. საიდენტიფიკაციო კოდი: 404926826, დირექტორი გრიგოლ მაჩაიძე შემდგომში "მოიჯარე"

ვთანმდებით მასზედ, რომ ხელშეკრულების ზოგიერთ პუნქტებში მოხდეს ცვლილება, კერძოთ:

3.1. იჯარის ვადები შეიცვალოს და ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გახდეს 2012 წლის 17 ოქტომბრიდან 2012 წლის 17 ოქტომბრამდე.

4.1. პუნქტში გადასახდელი საიჯარო თანხა გახდეს 4200 (ოთხიათას ორასი) დოლარი გადარიცხვის დღისათვის არსებული ეროვნული კურსით ლარში.

4.2. სშეღავათო პერიოდი გახდეს 2012 წლის 1 დეკემბრიდან 2012 წლის 1 თებერვლამდე და ამ პერიოდის მანძილზე მოიჯარემ საიჯარო ქირის სახით გადაიხადოს 3200 (სამიათას ორასი) დოლარი გადარიცხვის დღისათვის არსებული ეროვნული კურსით ლარში.

დაემატოს 4.3. პუნქტი მოიჯარე, მეიჯარეს შეთანხმების გაფორმების ხელისმოწერისთანავე გადაუხდის პირველი და ბოლო თვეების საიჯარო ქირის გადასახადს.

გაუქმებული იქნას 7.3. და 7.4. პუნქტები.

9.2. და 9.3. პუნქტებში საჯარიმო თანხა განისაზღვროს 15 000 (თხუთმეტი ათასი) დოლარი გადარიცხვის დღისათვის არსებული ეროვნული კურსით ლარში.

მეიჯარე, შოთა იაშვილი 17.10.2012წ.

მოიჯარე, გრიგოლ მაჩაიძე

ყველა შეტყობინება უნდა გაკეთდეს წერილობით, მითითებულ მისამართებზე --- რეგისტრირებლი წერილის საშუალებით, ადგილზე მიტანით (უნდა დადასტურდეს მიმღების ხელმოწერით) ან ფაქსის საშუალებით (უნდა იქნეს დადასტურებული მიღება).

16. ურთიერთობათა გაწყვეტა

თუ ნებისმიერ დროს ამ ხელშეკრულების რომელიმე პირობა აღმოჩნდა არაკანონიერი, არაპროდუქტიული ან განუხორციელებადი რაინე კანონის ძალაში შესვლიდან გამომდინარე,

ხელშეკრულების დარჩენილი პირობების კანონიერებასა და შესრულებაზე ეს არ იქონიებს ზეგავლენას.

17. მთლიანი ხელშეკრულება

ეს ხელშეკრულება არის უმეტესი მხარეებს შორის ამ საგანზე (რომელიც განსაზღვრავს მთლიან ხელშეკრულებას) გაფორმებულ ყველა წინა შეთანხმებებზე, წარმომადგენლობებსა და მოლაპარაკებებზე. არცერთი მხარე არანაირ წარმომადგენლობას, შეთანხმებას თუ მოლაპარაკებას აღარ ეყრდნობა (წერილობითს თუ ზეპირს) გარდა იმისა, რომელიც მოცემულია ამ ხელშეკრულებაში.

18. ენა, რომელზეც შედგენილია ხელშეკრულება

ეს ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ და ინგლისურ ენებზე. ინგლისური თარგმანი წარმოადგენს ქართული დედნის ზუსტ თარგმანს.

აღნიშნულის დასადასტურებლად მხარეებმა გააფორმეს ეს ხელშეკრულება აღნიშნულ დღესა და წელიწადს.

მეიჯარე, შოთა იაშვილი

მოიჯარე, გრიგოლ მაჩაიძე

404926826 შპს COFEE GROUP LLC

წყალდიდობა, ხანძარი, მიწისძვრა და ისეთი მოქმედებები, როგორიცაა ომი, საომარი მოქმედებები, გაფიცვები, აჯანყებები, სამთავრობო ზომები ან დადგენილებები.

11.2. ის მხარე, რომელიც აცხადებს ფორს მაჟორულ პირობებს უნდა იქნეს გათავისუფლებული ვალდებულებებისაგან მხოლოდ იმდენად, რამდენადაც შეზღუდულია მისი მოქმედებები ფორს მაჟორული პირობების გამო და არ თავისუფლდება პასუხისმგებლობისაგან იმ ვალდებულებების შეუსრულებლო-ბაზე, რომლებზეც არ ვრცელდება ფორს მაჟორული პირობები.

11.3. მხარეს, რომელიც აცხადებს ფორს მაჟორულ პირობებს უნდა მიეცეს დროის სათანადო პერიოდი იმ ვალდებულებების შესასრულებლად, რომელთა შესრულება ვერ მოხერხდა ან დაგვიანდა ფორც მაჟორული პირობების გამო.

12. კანონდებლობის არჩევა

ეს ხელშეკრულება იმართება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

13. უთანხმოების გადაწყვეტა

13.1. მხარეებმა მეგობრულად უნდა გადაწყვიტონ ნებისმიერი უთანხმოება. თუ ორივე მხარე ვერ ახერხებს დავის მეგობრულად მოგვარებას, მაშინ საქმე გადაეცემა საარბიტრაჟო სასამართლოს. იმ მხარემ, რომელსაც სურს დავის გადაწყვეტა ამ გზით უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ამის შესახებ საარბიტრაჟო პროცესის დაწყებამდე 30 დღით ადრე. და ამ 30 დღის განმავლობაში მხარეები უნდა შეეცადონ მოაგვარონ საქმე არაფორმალური საშუალებით.

13.2. ნებისმიერი დავის მოგვარებამდე, მხარეებმა უნდა შეასრულონ ყველა ვალდებულება ამ ხელშეკრულების მიხედვით, რომელზეც არ ვრცელდება სადაო საკითხი.

14. უარის თქმა

ნებისმიერი მხარის წარუმატებლობა თავისი უფლებების დაცვის კუთხით ამ ხელშეკრულების მიხედვით ან სხვაგვარად, არ წარმოადგენს ამგვარ უფლებებზე უარის თქმას.

15. შეტყობინებები

ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის მხარეების საკომუნიკაციო მისამართებია:

გამქირავებელი: შ.პ.ს. „ელიტ ჯგუფი“
ქ. თბილისი კახეთის შესახვევი
ტელ. 577 26-09-09

დამქირავებელი: ქ. თბილისი ჭავჭავაძის გამზირი
№42, ბინა 10
თელ. 577 40-91-15

8. კომუნალური და სხვა გადასახადების გადახდა

8.1. ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღიდან და მისი მოქმედების განმავლობაში, მოიჯარის მიერ ყველა სახის მოხმარება (როგორიცაა ელექტროენერგია, წყალი, საწვავი, გაზი და სხვა სახის კომუნალური გადასახადი, რომელიც ეწერება შენობის მფლობელს, მეიჯარეს) უნდა იქნეს ანაზღაურებული მოიჯარის მიერ, შესაბამისი ქვითრების საფუძველზე. მეიჯარე პასუხისმგებელია დაფაროს კომუნალურ მომსახურებასთან დაკავშირებული ყველა ვალი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების ძალაში შესვლამდე.

8.2. მეიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს საშემოსავლო გადასახადი.

8.4 მოიჯარე პასუხს არ აგებს სახელმწიფოს მიმართ მეიჯარის მიერ აღებულ ვალდებულებებზე

9. გაუქმება

9.1. ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე ერთი (1) თვით ადრე მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე შესაძლებელია ქირავნობის ვადის გაგრძელება.

9.2. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე შეწყვეტავს ხელშეკრულებას, მეორე მხარეს გადაუხდის ჯარიმას 30 000 (ათი ათასი) დოლარის ოდენობით.

9.3 იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე შეწყვეტავს ხელშეკრულებას, მეორე მხარეს გადაუხდის ჯარიმას 30 000 (ათი ათასი) დოლარის ოდენობით.

10. მოიჯარე იძლევა გარანტიას, რომ

10.1 შენობას შეინარჩუნებს კარგ მდგომარეობაში და დაუბრუნებს მეიჯარეს დაუზიანებლად იჯარის დასრულებისას, ნორმალური ამორტიზაციის ფარგლებში;

10.2 მის მიერ შენობის მოხმარება ზუსტად უნდა შეესაბამოდეს ქვევით აღწერილ მიზნებს; და

10.3 მან არ უნდა გადასცეს მისთვის მინიჭებული უფლებები მესამე პირს მეიჯარესთან წინასწარი წერილობითი შეათანხმების გარეშე.

11. ფორს მაჟორი

11.1. თითოეული მხარის მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების ან ვალდებულებების გამოტოვება ან შეუსრულებლობა არ უნდა იყოს პრეტენზიის წარმოშობის მიზეზი, თუ ეს გამოწვეულია ფორს მაჟორული პირობების გამო, რომელთაც მხარეები ვერც წინასწარ განსაზღვრავდნენ ან თავიდან აიცილებდნენ სათანადო ზომების მიღების საშუალებით. ამგვარ განსაკუთრებულ პირობებში შედის და არ არის შეზღუდული შემდეგით:

არსებული ეროვნული კურსით ლარში, რომელიც გადახდილ იქნება - ყოველი თვის 15 რიცხვამდე მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის წესით.

4.2. მოიჯარე ქირის ათვლას იწყებს 2012 წლის 15 ოქტომბრიდან, მანამდე მას ეძლევა საშეღავათო პერიოდი. (საშეღავათო პერიოდი არ მოქმედებს კომუნალურ გადასახადებზე)

5. საიჯარო ფართის საწყისი მდგომარეობა

5.1 მოიჯარე ამით ადასტურებს, რომ მან წინასწარ, ხელშეკრულების ხელისმოწერამდე შეამოწმა საკუთრების მდგომარეობა და შეათანხმა მეიჯარესთან აღნიშნულ ფართში ჩასატარებელი სამუშაოების პირობები და ვადები.

5.2. მოიჯარე ამით უპირობოდ ადასტურებს, რომ არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია საკუთრების მდგომარეობასთან დაკავშირებით და თანახმაა ჩაიბაროს აღნიშნული ფართი არაუგვიანეს 2012 წლის 6 აგვისტოსა გარემონტებულ მდგომარეობაში.

6. პასუხისმგებლობა საკუთრების მდგომარეობასთან დაკავშირებით

6.1. საკუთრების დაზიანების ნებისმიერ შემთხვევაში, რომელიც წარმოიშვა მოიჯარის, მისი აგენტების, თანამშრომლების, მომწოდებლებისა თუ კლიენტების დაუდევარი ქმედების შედეგად - მოიჯარე პასუხისმგებელია საკუთარი ხარჯებით აწარმოოს საკუთრების აღდგენითი სამუშაოები. მოიჯარე პასუხს არ აგებს ბუნებრივი ცვეთით გამოწვეულ დაზიანებებზე.

6.2. თუ არსებობს ისეთი დაზიანება, როცა საკუთრების დაბრუნება საწყის მდგომარეობაში შეუძლებელია, მოიჯარე ვალდებულია აანაზღაუროს საკუთრების ნებისმიერი დაზიანებული საგანი (ან ნაწილი) ექვივალენტური ხარისხის შესაბამისი საგნით (ან ნაწილით).

7. სარეკონსტრუქციო სამუშაოები

7.1. მოიჯარეს არა აქვს უფლება შეასრულოს საკუთრებასთან დაკავშირებული არანაირი სარეკონსტრუქციო და/ან აღდგენითი სამუშაო, მეიჯარესაგან წინასწარ წერილობითი თანხმობის მიღების გარეშე.

7.2. ნებადართულ აღდგენით სამუშაოებთან დაკავშირებული ყველა გადასახადი და ხარჯი უნდა დაეკისროს პირადად მოიჯარეს, თუ არ არსებობს მხარეებს შორის სხვაგვარი შეთანხმება.

7.3. მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების ხელის მოწერის მეორე დღიდანვე, ნაქირავებ ფართში, დაიწყოს და დაასრულოს შეთანხმებული სარემონტო სამუშაოები არა უგვიანეს 2012 წლის 15 ოქტომბრისა, რომლის საორიენტაციო ღირებულება შეადგენს 50 000 ლარს.

7.4. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარესთან შეთანხმებით, ქ. თბილისიი მერიის კანონმდებლობის დაცვით, ფართის პერიმეტრის ირგვლივ მოაწყოს დროებითი, ღია, დასაჯდომი ტერასა და ასასვლელი კიბე აბაშიძის ქუჩის მხრიდან, რისი საორიენტაციო ღირებულება შეადგენს 25000 ლარს.