იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 19 მარტი 2012 წელი

ერთის მხრივ, შპს "დეა კოსმეტიკს" (შემდგომში „მოიჯარე"), ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მაილ ალიევის** სახით და მეორეს მხრივ შ.პ.ს. "დიასახლისი", ს/კ 208185186 (შემდგომში **"მეიჯარე"**), წარმოდგენილი მისი დირექტორის გურამ გულბანის სახით (პ.ნ. 12002000057), მხარეთა მიერ ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე და მხარეთა ორმხრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. პრეამბულა

1.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მათ ნებას და თანაბრად იცავს თითეულ მხარის უფლებებს, არც ერთი მხარე არ სარგებლობს რაიმე უპირატესობით.

1.2. მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ სავალდებულო სამართლებრივ დოკუმენტს.

1.3. მხარეები არაორაზროვნად და სრული პასუხისმგებლობით აცხადებენ, რომ თითოეული მათგანი მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

1.4. ხელშეკრულების გარანტიას და ადასტურებს, რომ მას გააჩნია სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება დადებული ხელშეკრულების გასაფორმებლად.

2 ხელშეკრულების საგანი

2.1. მეიჯარე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით მფლობელობაში და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებულ ფართს (შემდგომში **„საიჯარო ქონება"**) რომელიც მდებარეობს მისამართზე: **ქ. თბილისი, ხომლელის ქ. №3-ის და №3ა-ს მოპირდაპირედ მდებარე შენობა-ნაგებობის პირველი სართულის 173,33 კვ.მ. ფართიდან 60 კვ.მ ფართს (რომელიც წარმოადგენს შენობის შუა ნაწილს).** ხოლო მოიჯარე თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა.

2.2. საიჯარო ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.03.2012წ. (თარიღი) ამონაწერით.

2.3. საიჯარო ქონება წარმოადგენს შემდეგ უძრავ ქონებას :
- უძრავი ქონების სარეგისტრაციო №882012111578
- საკადასტრო კოდი 01.19.20.009.091
- ფართობი 60 კვ.მ.

2.4. მოიჯარეს საიჯარო ქონება გადაეცემა ნებისმიერი კომერციული საქმიანობის მიზნით, რაც საქართველოს კანონმდებლობით აკრძალული არ არის.

3. ხელშეკრულების ფასი და გადახდის პირობები

3.1. 2012 წლის 19 მარტიდან 2013 წლის 19 მარტამდე ერთი თვის მოლიანი საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება 2187,50$-ით (ექვივალენტი ლარში) 2013 წლის 19 მარტიდან 2015 წლის 19 მარტამდე ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება 2500 დოლარით. აღნიშნული საიჯარო ქირა მოიცავს **ყველა** სახის გადასახადსა თუ გადასახდელს სახელმწიფო ბიუჯეტში, რომელსაც მეიჯარე იხდის თავად.

3.2. საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება მოიჯარეს წარმოეშობა **2012 წლის 19 მარტიდან.**

3.3. მოიჯარის მიერ მეიჯარესათვის საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება წინასწარ ყოველი თვის 19 რიცხვიდან 24 რიცხვამდე.

3.4. მხარეები თანხმდებიან იმაზე, რომ ხელშეკრულების დადებიდან ყოველი ერთი წლის შემდეგ გადახედავენ იმ პუნქტს, რომელიც ეხება საიჯარო თანხის ოდენობას, საქართველოსში არსებული ეკონომიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე.

3.5. ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან **სამი წელიწადის** (19.03.2012-19.03.2015) შემდეგ ხელშეკრულების მხარეები ხელშეკრულების გაგრძელების შემთხვევაში წერილობითი შეთანხმებით ადგენენ ახალ საიჯარო ქირის ოდენობას.

3.6. ხელშეკრულებით განსაზღვრული თანხა დაკორექტირდება საგადასახადო დაბეგვრის განაკვეთის ცვლილების შესაბამისად. დაკორექტირების პრინციპს წარმოადგენს მეიჯარის შემოსავლების, ხელშეკრულებით ხელმოწერის დროისათვის არსებული მდგომარეობით, შენარჩუნება.

3.7. მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება მეიჯარის მიერ წარმოდგენილ საბანკო ანგარიშზე, რომელიც ფიქსირებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მუხლი 8-ში.

4. მხარეთა უფლება–მოვალეობები

4.1. მეიჯარის უფლება–მოვალეობები

4.1.1. მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის და კომუნალური გადასახადების (დენი, წყალი, ტელეფონი, გაზი) გადახდა.

4.1.2. მეიჯარის მკისრება ვალდებულება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა სახის გადასახადი თუ გადასახდელი სახელმწიფო ბიუჯეტში გადაიხადოს თავად

მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებისათვის მოიჯარის განზრახ ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს გადაცემული ფართის მდგომარეობა და მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ მოთხოვნების დაცვა, რომელიც ფართის მოვლას შეეხება, იმ პირობით, რომ ამით ხელი არ შეეშლება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელ სარგებლობას.

4.1.5. მეიჯარე ვალდებულია **ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე** გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება წერილობით გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

4.1.6. მეიჯარემ უნდა დაიცვას მოიჯარის უფლებები მესამე პირების ხელყოფისაგან და საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებლივი სარგებლობა.

4.1.7. მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების კომერციული საქმიანობისათვის გამოყენებას.

4.1.8. იჯარის პერიოდში მეიჯარის მიერ საიჯარო ქონების გაყიდვის შემთხვევაში ახალ მესაკუთრეზე საიჯარო ურთიერთობის ბოლომდე უცვლელად გადადის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა პირობა.

4.1.9. მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ დროს მოიჯარისათვის ორი თვით ადრე წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

4.2. *<u>მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:</u>*

4.2.1. მოიჯარე ვალდებულია დროულად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს საიჯარო ქირა.

4.2.2 მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს მის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობიდან წარმოშობილი კომუნალური გადასახდები.

4.2.3. მოიჯარემ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ უნდა დააბრუნოს საიჯარო ქონება ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

4.2.4. მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს საჭირო მოქმედებების განხორციელება, რათა არ შეეშალოს ხელი მოიჯარეს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონებით სარგებლობაში.

4.2.5. მოიჯარეს უფლება აქვს დამოუკიდებლად განსაზღვროს თავისი სამეურნეო საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები საკუთარი წესდების, მიღებული ლიცენზიებისა და წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;

4.2.6. მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ, მეიჯარესთან შეთანხმებით, თავისი ხარჯებით, შეასრულოს კაპიტალური და მიმდინარე რემონტი და სხვა სამუშაოები, შენობის ფასადზე განათავსოს სარეკლამო და სხვა სახის აბრები, პლაკატები, საფირმო და სასაქონლო ნიშანი და სხვა შესაბამისი ორგანოების ნებართვით განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას;

4.2.7. მოიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ დროს, მეიჯარისათვის ორი თვით ადრე წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ, ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

4.2.8 მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯით მეიჯარის თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით და ინტერნეტით მომსახურების სარგებლობის ხელშეკრულება.

4.2.9. მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების შესრულება.

5.ფორს-მაჟორი

5.1 არც ერთი მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება ისეთი გარემოებების გამო, როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი ნორმები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები.

5.2. მხარე, რომლისთვისაც 5.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის და დამთავრების მომენტიდან არაუგვიანეს 5 დღისა წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

5.3. თუ მოიჯარისაგან და მეიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, არსებობს ისეთი გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა, მაშინ მოიჯარეს უფლება აქვს ზიანის ანაზღაურების და დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

5.4. მხარეების მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომიდან ერთი თვის ვადაში. იმ შემთხვევაში, თუ ერთი თვის ვადაში არ აღმოიფხვრა ფორს-მაჟორული გარემოება მხარეთა შეთანხმებით შეწყდეს ხელშეკრულების მოქმედების ვადა.

6. დავის განხილვის წესი

6.1 მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა და უთანხმოება წყდება მოლაპარაკების გზით.

შეთანხმების მიულწეველობის შემთხვევაში, დავა განიხილება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ნებისმიერი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის შესაბამისად.

7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ცვლილების შეტანის წესი.

7.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის 2012 წლის 19 მარტიდან და მოქმედებს **3 (სამი) წლის** განმავლობაში. ამ ვადის გასვლის შემდეგ სახელშეკრულებო ურთიერთობის მოშლის ვადა არის ერთი თვე. ყველა სხვა შეთანხმება და ხელშეკრულება, რომელიც მხარეთა შორის იყო გაფორმებული მანამდე, ძალას კარგავს ამ ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე.

7.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა შეიძლება მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობით შეთანხმებით.

7.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში არც ერთი მხარეს არა აქვს უფლება, მეორე მხარისაგან წერილობითი თანხმობის გარეშე ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თავისი უფლებები ან/და ვალდებულებანი გაასხვისოს ან გადასცეს მესამე პირებს.

7.4. მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები სრულად გადადის მხარეთა სამართალმემკვიდრეებზე, უფლებამონაცვლეებზე და იმ პირებზე, რომლებიც შეიძენენ საიჯარო ქონებას.

7.5. მხარეთა შორის ანგარიშსწორება და შეტყობინების გაგზავნა მოხდება ამ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ რეკვიზიტებზე. რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში მხარეებმა დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობონ ერთმანეთს.

7.6. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლიარად და ხელმოწერის შემდეგ თითოეული ეგზემპლიარი გადაეცემა თითოეულ მხარეს.

8. მხარეთა რეკვიზიტები

მოიჯარე

შპს „დეა კოსმეტიკს"
ს/კ 406 051 258
ი/მის: თბილისი, ენუქიძის ქ.#11
ს.ს. „ვითიბი ბანკი ჯორჯია", ბ/კ UGEBGE22
IBAN: GE49VT6600003600363602

დირექტორი:
მაილ ალიევი

მეიჯარე

შპს „დიასახლისი"
ს/კ 208185186
ი/მის: ქ.თბილისი, ჩოლოყაშვილის ქ.№3ის და №3ა-ს მიმდებარედ მდებარე შენობა-ნაგებობა
პრივატბანკი. ბანკის კოდი: CAVOGE22
ანგარიშის №: GE32TP0036080300000004

დირექტორი:
გურამ გულბანი

ქ. თბილისი

თარიღი: 24.12.2012 წელი

შეთანხმება

ქ. თბილისში 2012 წლის 19 მარტს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება ერთის მხრივ შპს "დეა კოსმეტიკსი", ს/კოდი: 406051258, მის: ქ. თბილისი, ენუქიძის ქუჩა №11; წარმოდგენილი მისი დირექტორი მაილ ალიევის სახით (შემდგომში მოიჯარე) და მეორეს მხრივ შპს "დიასახლისი", ს/კოდი: 208185186, მის: ქ. თბილისი, ხომლელის ქუჩა №3-ის და №3ა-ს მოპირდაპირედ მდებარე შენობა-ნაგებობა, წარმოდგენილი მისი დირექტორი გურამ გულბანის სახით (შემდგომში მეიჯარე)

– ამავე ხელშეკრულების 4.2.6 – ნაწილის თანახმად:

"მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ მეიჯარესთან შეთანხმებით, თავისი ხარჯებით შეასრულოს კაპიტალური და მიმდინარე რემონტი და სხვა სამუშაოები, შენობის ფასადზე განათავსოს სარეკლამო და სხვა სახის აბრები, პლაკატები, საფირმო და სასაქონლო ნიშანი და სხვა შესაბამისი ორგანოების ნებართვით განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას."

მე მეიჯარე **შპს "დიასახლისი"** თანახმა ვარ რომ მოიჯარე **შპს "დეა კოსმეტიკსი"-მა** თავისი ხარჯებით შენობის ფასადზე განათავსოს სარეკლამო და სხვა სახის აბრები, პლაკატები, საფირმო და სასაქონლო ნიშანი და სხვა შესაბამისი ორგანოების ნებართვით განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას.

მოიჯარე:

შპს "დეა კოსმეტიკსი"

ს/კ: 406051258

ი/მის.: ქ. თბილისი, ენუქიძის №11

დირექტორი

მაილ ალიევი:

მეიჯარე:

შპს "დიასახლისი"

ს/კ: 208185186

ი/მის.: ქ. თბილისი, ხომლელის ქ. №3-ის და №3ა-ს მოპირდაპირედ მდებარე შენობა-ნაგებობა

დირექტორი

გურამ გულბანი: