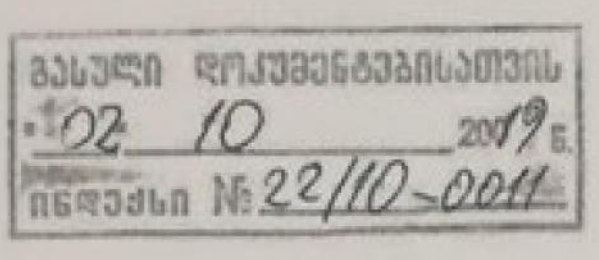
დიდუბე-პლაზა – შპს, სტანისლავსკის №5, თბილისი, საქართველო

DIDUBE-PLAZA – LLC, 5 Stanislavski str, Tbilisi, GEORGIA

ს.კ. 205027781. ვაკე-საბურთალოს რ-ლი სასამართლო. რეგისტრაციის №5/4/-3923. Tel: (995 32) 2355446.

საქართველო. ქ. თბილისი

02 ოქტომბერი 2019 წელი

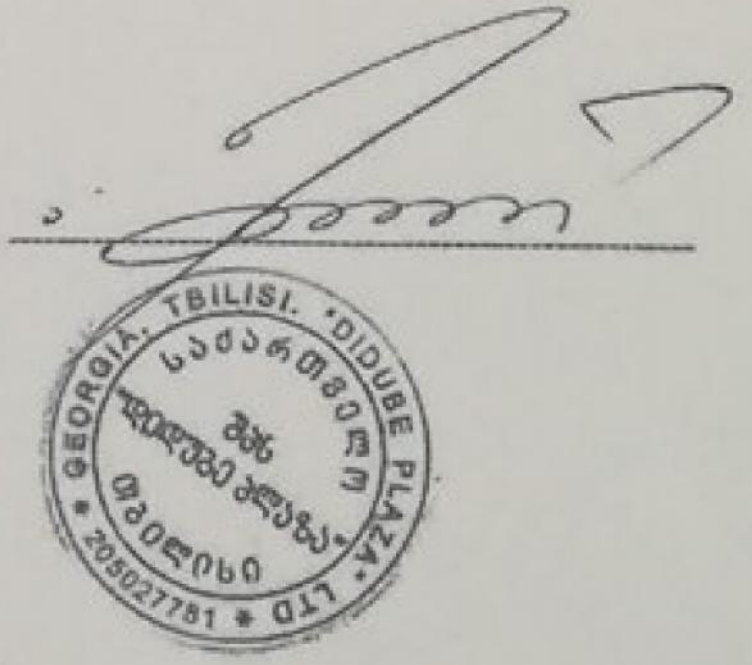


ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურს

შ.პ.ს. "დიდუბე პლაზა" (საიდენტიფიკაციო კოდი: 205027781) აცხადებს თანხმობას მისი კუთვნილი ფართის გარე ფასადზე (ქ. თბილისი, აკაკი წერეთლის გამზირი №116. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.13.05.003.013, 1 სართული, 6 კვ.მ. ფართი), რომელიც იჯარით აქვს აღებული/ნაქირაევი შ.პ.ს. "თეთჩეინჯ"-ს (ს.კ. 402140651; დირექტორი: ედგარ სტეპანიანი, /AS0491915 სომხეთი/), შ.პ.ს. "თეთჩეინჯმა" ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურთან შეთანხმებით განათავსოს სავალუტო ტაბლო (სარეკლამო ბანერი).

შ.პ.ს. დიდუბე პლაზა

დირექტორი: ალექსანდრე მახარაძე



საოჯარო ხელშეკრულება №01/09/2019

ქ. თბილისი 1 სექტემბერი 2019 წელი.

შ.პ.ს. "დიდუბე პლაზა" (მისამართი: ს.ანანიძლავსკის №5, თბილისი, 0119, საიდენტიფიკაციო კოდი: 205027781), მისი სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრირებული დირექტორის **ალექსანდრე მახარაძის** სახით, შემდგომში "მეოჯარედ" წოდებული, ერთის მხრივ და შპს "თეთრწინული" დირექტორის სომხეთის რესპუბლიკის მოქალაქე ედგარ სტეპანიანის (პასპორტის ნომერი: AS 0491915), სახით შემდგომში "მოოჯარედ" წოდებული, მეორეს მხრივ, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

(ა) ტერმინები:

ა.1.წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
„საოჯარო ქონება" – ქალაქ თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირი №116-ში მდებარე შენობაში (საკადასტრო კოდი: 01.13.05.003.013)- 6 (ექვსი) კვადრატული მეტრი ფართი №109
„პირველი მხარე" – მეოჯარე;
„მეორე მხარე" – მოოჯარე;
„მხარე" – მეოჯარე ან/და მოოჯარე კონტექსტის შესაბამისად;
„მხარეები" – მეოჯარე და მოოჯარე ერთდროულად;
„მესამე პირი" – ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, მხარეების გარდა.
„საოჯარო პერიოდი" – ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის ვადა 2019 წლის 1 სექტემბრიდან – 2020 წლის 01 ივნისამდე.
წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

1.ზოგადი დებულებანი

გარიგების საგანია მეოჯარის ვალდებულება მოოჯარეს იჯარით გადასცეს საოჯარო ქონება.
1.1. "მეოჯარე" გადასცემს "მოოჯარეს" მის საკუთრებაში არსებულ საოჯარო ქონებას.
1.2. "მეოჯარე" ადასტურებს, რომ საოჯარო ქონება იჯარის უფლებით ეკუთვნის მას.
1.3. საოჯარო ქონება მოოჯარეს გადაეცემა 2019 წლის 1 სექტემბრიდან და საოჯარო ვადის ათვლა დაიწყება 2019 წლის 1 სექტემბრიდან.

2. საოჯარო ქონების იჯარაში გადაცემის წესი

2.1. საოჯარო ქონების გადაცემა ხორციელდება მხარეთა მიერ ერთობლივად შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებით. აქტზე მხარეების ხელმოწერა ადასტურებს საოჯარო ქონების იჯარით გადაცემისა და მოოჯარის მიერ საოჯარო ქონების იჯარით ალების ფაქტს. იგივე პროცედურების განხორციელება ხდება საოჯარო ქონების მოოჯარის მიერ მეოჯარისათვის გადაცემის (უკან დაბრუნების) დროს.
2.2.საოჯარო ქონების მეოჯარის მიერ მოოჯარისათვის მიღება–ჩაბარება უნდა განხორციელდეს არა უგვიანეს 2019 წლის 1 სექტემბრისა.

3. საოჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

3.1.მხარეთა შეთანხმებით ყოველთვიური (სრულ თვეზე გაანგარიშებით) საოჯარო ქირა მთელ საოჯარო ქონებაზე შეადგენს: 300 (სამასი) ლარს საქართველოში საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის (მათ შორის დღგ) ჩათვლით; საოჯარო ქირა ფიქსირდება მეოჯარის მიერ გამოწერილ ინვოისში ან/და საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურაში, რომლის მიხედვითაც მოხდება მოოჯარის მიერ საოჯარო ქირის გადახდა მეოჯარისათვის. საოჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელების შემთხვევაში მხარეები ახდენენ საოჯარო ქირის შეთანხმებას მომდევნო პერიოდით და შესაბამისი ცვლილებები დამატების სახით შეაქვთ ამ ხელშეკრულებაში; ამ შემთხვევაში მხარეები ვალდებულნი არიან ცვლილებები შეიტანონ ცვლილებების შესაძლო განხორციელების დათქმული ვადის დადგომამდე 15 კალენდარული დღით ადრე მაინც. თუ მხარეები ვერ შეთანხმდნენ ახალ საოჯარო ქირაზე, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელება შეიძლება ადარ მოხდეს პირველი მხარის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად.

3.2."მოიჯარე" ვალდებულია ყოველთვიურად, ყოველი თვის ხაწყის 10 (ათი) კალენდარულ დღეში დაფაროს მიმდინარე თვის იჯარის საფასური.
3.3. იჯარის საფასურს "მოიჯარე" რიცხავს "მეიჯარეს" კუთვნილ საბანკო ანგარიშზე. საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელებულად ითვლება იმ დღეს, როდესაც ხსენებული თანხა ჩაირიცხება მეიჯარეს ხაბანკო ანგარიშზე. მეიჯარის საბანკო ანგარიშია: მიმღები: შპს "დიდუბე პლაზა"
"თი-ბი-სი ბანკი", ანგარიშის ნომერი **GE37TB0600000360277777**

შესაძლებელია ნაღდი ანგარიშწორებაც.

3.4. საიჯარო ქირაში არ შედის ელექტროენერგიის, კომუნალური ხარჯები (დასუფთავება, ხანიტარული და პიგიენური კვანძების მომსახურება, წყალი), რომელსაც იხდის "მოიჯარე" დადგენილ იტარიფით რაც შეადგენს 21 ლარს ყოველთვიურად. "მოიჯარე" იხდის ინტერნეტის და სატელეფონო მომსახურების ხარჯებს. ამ პუნქტში აღნიშნული ხარჯების დაფარვა ხდება შესაბამისი ანგარიშის წარდგენიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის განმავლობაში მომსახურე კომპანიის ან/და "მეიჯარის" მიერ წაყენებული ანგარიშის მიხედვით.

4. საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებული უფლებები

4.1. "მოიჯარე" უფლებამოსილია დაიტოვოს ის, რითაც მან საიჯარო ქონება აღჭურვა.
4.2. "მოიჯარეს" არა აქვს უფლება, საიჯარო ქონება "მეიჯარის" თანხმობის გარეშე გადასცეს ქვეიჯარით მესამე პირს.

5. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

5.1. "მეიჯარე"
მოვალეა:
5.1.1. დროულად გადასცეს "მოიჯარეს" საიჯარო ქონება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში.
5.1.2.საიჯარო ფართში არსებობს გამართული წყალ და ელექტროგაყვანილობა და მოიჯარეს შეუძლია დაუბრკოლებლად ისარგებლოს წყლით და ელექტროენერგიით. მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას დენისა და წყლის გაყვანილობის რაიმე დეფექტის აღმოჩენისთანავე დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას დეფექტი საკუთარი ხარჯით;
5.1.3. საიჯარო ქონებაზე საიჯარო ქონების მოიჯარისათვის გადაცემისას ნაკლის გამოვლენის შემთხვევაში დაუყოვნებლივ გამოასწოროს იგი, ასევე ავარიის ან სხვა უწესრიგობის შემთხვევაში, რაც არ არის გამოწვეული "მოიჯარის" მიზეზით, თავისი ხარჯით მიიღოს ხასწრაფო ზომები მათ სალიკვიდაციოდ. ზემოაღნიშნული პირობის დაუცველობის შემთხვევაში, "მეიჯარე" ვალდებულია სრულად აუნაზღაუროს "მოიჯარეს" ნაკლის გამოსასწორებლად გაწეული ხარჯები;
5.1.ა."მეიჯარე"-ს უფლება აქვს:
5.1.ა.1.მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში შეწყვიტოს საიჯარო ხელშეკრულება და მოითხოვოს მოიჯარისაგან ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდის მიხედვით საიჯარო ქირის გადახდა. მეიჯარეს ასევე უფლება აქვს მოითხოვოს მოიჯარისაგან ყველა იმ ხარჯის ანაზღაურება რაც უკავშირდება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების იჯარით აღებას, იჯარის უფლების გამოყენებას.
5.1.ა.2.მოითხოვოს მოიჯარის მხრიდან ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულება.
5.1.ა.3.მოიჯარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისას ცალმხრივად მოახდინოს საიჯარო ქონების დაკეტვა და მასში არსებული მოიჯარის ქონების დაყადაღება.
5.2. "მოიჯარეს" უფლება აქვს:
5.2.1. დაიცვას თავისი მფლობელობა ყოველი ხელყოფისაგან.
5.3. "მოიჯარე" მოვალეა:
5.3.1. მოუაროს საიჯარო ქონებას. წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისას, დაუბრუნოს "მეიჯარეს" საიჯარო ქონება არანაკლებ იმ მდგომარეობაში, როგორიც მას გადაეცა მიღება-ჩაბარების აქტით, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.
5.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს საიჯარო ქირა.
5.3.3. ჯეროვან წესრიგში იქონიოს საიჯარო ფართი, დაიცვას სახანძრო და ტექნიკური უსაფრთხოების წესები.

5.3.4. მყიდველთან წინასწარ წერილობითი შეთანხმების გარეშე არ მიიღებიან საჭიროო ფართის ქვეყანით გადაცემა სხვა მესამე პირებზე.
5.3.5. წინამდებარე ხელშეკრულების მიქმედების შეწყვეტის ან ხელშეკრულების მიქმედების ვადის გახვლის შემთხვევაში 3 კალენდარული დღის ვადაში საჭიროო ქონება დაუბრუნოს მესაკუთრეს მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებით მყიდველმა. საჭიროო ქონება მყიდველს უნდა დაუბრუნდეს ნორმალურ, იგივე მდგომარეობაში რაშიც იყო საჭიროო ქონების ფაქტიურ გადაცემისას, ცვეთის გათვალისწინებით.

6. გამოუვნებელი კანონი

წინამდებარე ხელშეკრულება ემყარებიან საქართველოს კანონმდებლობას.

7. ფორს მაჟორი

7.1. არცერთი მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში, თუ ეს გამოწვეულია ფორს-მაჟორული პირობებით. მოცემულად ამად მხარეები ყველა ღონეს იხმარენ (წერილ მხარის საქმის კურსში ჩაყენების ჩათვლით), რათა მინიმუმამდე შეამცირონ ზარალი მხარე. რომელიც განიცდის ფორს მაჟორული პირობების არსებობას, ვალდებულია დაიწყოს ამ პირობების ლიკვიდირება და პირველივე კვეშა მხარის მიერ პირობების შეუსრულებლობისათვის.
7.2. მხარე, რომელიც განიცდის ფორს-მაჟორული პირობების არსებობას, განთავისუფლდება მოვალეობების შესრულებისაგან იმდენად, რამდენადაც და იმ დროითაც არსებული პირობები აფერხებს მას, ხელშეკრულებასთან დაკავშირებულ საქმიანობას.

8. მხარეთა პასუხისმგებლობა

8.1. საჭიროო ქონის გადახდის დაგვიანებისათვის მოიჯარე პირგასამტეხლოს სახით უნდა მეიჯარეს გადაუხადოს ვალის 0.25%-ს ოდენა ყოველ გადაუხდელ დღეში.
8.2. საჭიროო ფართის გადაცემის ან მიღების დაგვიანებისათვის მხარე მეორე მხარეს უნდა გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ჯარიმა ოდენობით ყოველ დაგვიანებულ დღეზე 150 ლარის.
8.3. პირგასამტეხლოს და ჯარიმის გადახდა მხარეებს არ ათავისუფლებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებისაგან.

9. სადაო საკითხების გადაწყვეტა

მხარეები ყველა ღონეს იხმარენ რომ მათ შორის წარმოქმნილი სადაო საკითხები გადაწყვეტენ ურთიერთშეთანხმებით. დავის წარმოშობიდან 15 კალენდარული დღის განმავლობაში თუ არ მიიღწევა სადაო საკითხის მოგვარების ვინაიდან გადაწყვეტილება, მისი გადაწყვეტა ხდება არბიტრაჟის წესით, საარბიტრაჟო სასამართლოში. დავის განხილვას ახ.ა. შეუფარებელი არბიტრაჟი ლევანი (თურმანიძე მისამართი: საქართველო, ქალაქი, ნიდის პროსპექტი ¼ №5 სადარბაზო 2. სართული 5. ბლოკი "ბ". ტელეფონი მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, სანაპირო ქუჩა. ლეონიძის პარკის მიმდებარედ, პირველი ცენტრი. I-ი სართული. საიდენტიფიკაციო კოდი 402044140), მიღწევა კანონმდებლობის შესაბამისად. დავის განხილვას და გადაწყვეტს ერთი არბიტრი, რომელსაც ნიშნავს არბიტრაჟის თავმჯდომარე.

10. საგანთა მოთხოვნები

10.1. მოიჯარე ვალდებულია ავტომატიკის შემთხვევაში მოამზადოს საქმიანობისათვის ყველა საჭირო უფლებამოსილებები დადგენილი საქმიანობის ჩასრულებისათვის.
10.2. ორივე მხარე კისრულობს წინამდებარე ხელშეკრულების და აღიარებს, რომ არანაირი დამოკიდებულება, გარდა ხელშეკრულებით არ არსებობს ამ საჭიროო ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით. წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი ცვლილება ან დამატება ძალაშია, თუ ისინი წერილობით არის გაფორმებული და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.
10.3. ამ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პირობა შეიცვალა საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის გამო ამგვარი მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების შედეგად, ხელშეკრულების ყველა სხვა პირობა დარჩება ძალაში.
10.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებამოვალეობები გრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე და წარმომადგენლებზე.
10.5. წინამდებარე ხელშეკრულება შეიძლება იყოს, თუ საჭიროო ქონება გაიყიდება ან დარ გამოვლენა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნით გამოსაყენებლად.

10.6. მხარეებს უფლება აქვთ შეწყვიტონ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება საოჯახო პერიოდში ცალმხრივად თუ მხარეს შეატყობინებენ 2 (ორი) თვით ადრე წერილობით. ხელშეკრულების ორმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, საოჯახო ქონის გადახდა მოხდება ფაქტობრივად გამოყენებული საოჯახო პერიოდის მიხედვით წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლში მითითებული წესით.

10.7. "მეოჯარეს" უფლება აქვს ორდღიანი გაფრთხილების ვადის დაცვით მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა, თუ "მოიჯარე", "მეოჯარის" გაფრთხილების მიუხედავად, საოჯახო ქონებას მნიშვნელოვნად აზიანებს ან ქმნის მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას ან არ იხდის საოჯახო ქირას.

10.8.წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია 3 ეგზემპლარად სათითაოდ მხარეებისათვის და ერთი ეგზემპლარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის. თითოეულს თანაბარი იურიდიული ძალა აქვს.

11.მხარეთა ხელმოწერები:

"მეოჯარე"

"მოიჯარე"

