იჯარის ხელშეკრულება

ქ. ბათუმი 14/10.2019 წ.

ერთის მხრივ შპს "ელთ კომპანი", (ს/კ:245625765) წარმოდგენილი დირექტორის ელგუჯა თურმანიძის (პ/ნ:61001017340) სახით, შემდგომში წოდებული როგორც "მოიჯარე" და მეორეს მხრივ შპს „სურსათი 16" (ს/ნ: 212272182) წარმოდგენილი დირექტორის ლამარა კუბულაშვილის (პ/ნ: 01024014477) სახით, შემდგომში "მეიჯარედ" წოდებული და ორივე "მხარეებად" წოდებული, შეთანხმდნენ შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას გადასცეს მოიჯარეს ქ. თბილისში, ქუჩა კოსტავა, №75-ში მდებარე არასაცხოვრებელი 84.12 კვ.მ. (ს/კ:01.10.13.030.048.502.500), დაზუსტებული ფართობი - 9872.00 კვ.მ, ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.10.13.030.045, შენობა-ნაგებობები: №1-დან №26-ის ჩათვლით), ხოლო მოიჯარე იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირა დადგენილ ვადაში და განსაზღვრული წესით;

1.2. მეიჯარემ საიჯარო ფართი უნდა გადასცეს მოიჯარეს არაუგვიანეს 2019 წლის 01 ნოემბრისა, შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე;

1.3. მოიჯარე საიჯარო ფართს იყენებს თავისი სამეწარმეო მიზნებისათვის.

2. იჯარის საგნის ნივთობრივი და უფლებრივი უნაკლობა

2.1. მეიჯარის უფლება იჯარის საგანზე დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის №892018223450, საკადასტრო კოდი :01.10.13.030.048.502.500), რომელიც დაერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის არსებით შემადგენელ ნაწილს.

2.2. მეიჯარე ადასტურებს, რომ საგანი არის უფლებრივად უნაკლო, საგნის მიმართ რაიმე სახის სამართლებრივი მოთხოვნის/პრეტენზიის წაყენება მესამე პირებს არ შეუძლიათ.

2.2. მეიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის საგანი არის ნივთობრივად უნაკლო, რაც ნიშნავს, რომ საგანს არ აქვს რაიმე სახის დაფარული ნაკლი ან სხვა სახის მსგავსი პრობლემა.

2.3. იჯარის საგნის უფლებრივი ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მოიჯარისათვის ამით მიყენებულ ზიანსა და ზარალზე პასუხსიმგებელი არის მეიჯარე.

2.4. მხარეები ადიარებენ, რომ იჯარის საგანზე რეგისტრირებულია შპს „გოა კრედიტის" იჯარის სარგებლობის უფლება, (განც.რეგ.ნომერი: 892018223450) რასაც მეიჯარე იძლევა გარანტიას მასზედ, რომ 2019 წლის 01 ნოემბრამდე აღნიშნული ხელშეკრულება იქნება შეწყვეტილი.

3. კონფიდენციალობა

3.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მათ შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობების პროცესში ერთმანეთისათვის მიწოდებული ყველა ინფორმაცია, დოკუმენტაცია და სხვა ცნობები, რომლებიც წარმოადგენენ კომერციულ ფასეულობას, მიუხედავად იმისა წერილობითი ფორმის იქნება თუ ზეპირი, ითვლება კონფიდენციალურ ინფორმაციად და არ დაუშვებენ მესამე პირებზე მათ გადაცემას/გაცნობას.

3.2. ინფორმაციის კონფიდენციალურობის დაცვის ვალდებულება მოქმედებს განუსაზღვრელი ვადით, ვიდრე მხარეები არ შეთანხმდებიან მის გაუქმებაზე.

4. მხარეთა ვალდებულებები და უფლებამოსილებები

4.1. მეიჯარე ვალდებულია:

4.1.1. გადასცეს ქონება ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში ისეთ მდგომარეობაში, რომელიც შეესაბამება მოიჯარის მიზნებისათვის მის გამოყენებას, რაშიც არ იგულისხმება იჯარის საგნის შიდა ინტერიერის მოწყობა და შებამისი ავეჯი/აპარატურა;

4.1.2. საჭიროების შემთხვევაში აწარმოოს შენობის კაპიტალური რემონტი. ამასთან მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერი სახის მშენებლობა/რემონტი ან/და შენობის გადაკეთება/შეცვლა წერილობითი ფორმით უნდა იქნეს შეთანხმებული მოიჯარესთან;

4.1.3. მოახდინოს სამეწარმეო საქმიანობისათვის შესაბამისი პირობების უზრუნველყოფა. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა ათავისუფლებს მოიჯარეს საიჯარო ქირის გადახდისაგან;

4.1.4. უზრუნველყოს 2019 წლის 01 ნოემბრამდე იჯარის საგანზე შპს „გოა კრედიტის" იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა/გაუქმება, და განახორციელოს შპს „ელთ კომპანი"-ს სასარგებლოდ იჯარის ხელშეკრულების დადება/გაფორმება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად.

4.2. მოიჯარე ვალდებულია:

4.2.1. გამოიყენოს ქონება ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებისა შესაბამისად დადგენილი საწარმოო მიზნებისათვის;

4.2.2. აწარმოოს ქონების მიმდინარე რემონტი და შეინარჩუნოს ის გამართულ და ვარგის მდგომარეობაში;

4.2.3. მოახდინოს ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირის დროული ანგარიშსწორება;

4.2.4. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ დაუბრუნოს ქონება მეიჯარეს გამართულ მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს მის ვარგისიანობას იგივე მიზნებისათვის გამოყენების თვალსაზრისით.

4.3. მოიჯარე უფლებამოსილია:

4.3.1. განათავსოს გარე რეკლამა, მათ შორის სარეკლამო ლაითბოქსი, სარეკლამო პოსტერი, სარეკლამო სტიკერები, სავალუტო დაფა, სარეკლამო აბრა და რეკლამის ნებისმიერი კონსტრუქცია იჯარის საგანზე.

4.3.2. შეიტანოს განცხადება გარე რეკლამის ნებართვასთან დაკავშირებით შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში, შეაგროვოს ყველა საჭირო დოკუმენტაცია, მიიღოს აღნიშნული ნებართვა და უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ

გაცემული ნებართვის საფუძველზე გარე რეკლამის განთავსება, მეიჯარესთან ყოველგვარი დამატებითი შეთანხმების გარეშე.

5. ხელშეკრულების ფასი და ანგარიშსწორება

5.1. საიჯარო ქირა შეადგენს ყოველთვიურად 2 000 (ორი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით. საშემოსავლო გადასახადის გადახდის ვალდებულება ეკისრება მეიჯარეს.

5.2. საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება აითვლება 2019 წლის 01 დეკემბრიდან.

5.3. ანგარიშწორება განხორციელდება ეროვნულ ვალუტაში.

5.4. საიჯარო ქირის გადახდა უნდა მოხდეს მეიჯარისათვის მითითებულ ანგარიშზე თანხის გადარიცხვით ან პირადი ანგარიშსწორების გზით;

5.5. ანგარიშსწორება უნდა მოხდეს არაუგვიანეს ახალი თვის 05 რიცხვისა. მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით შეიძლება განისაზღვროს ანგარიშსწორების სხვა პირობები.

5.6. საიჯარო ქირის გადახდის ვადა აითვლება მეიჯარის მიერ მოიჯარეზე საიჯარო ფართის გადაცემისა და შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე;

5.7. საიჯარო ქირის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო გადასახადელი თანხის 0.1 %-ს ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

6.1. ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა 5 წელი. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან;

6.2. ხელშეკრულების ვადის გაგრძელება შეიძლება მხარეთა მიერ შეთანხმებით. ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, თუ მხარეები 1 თვის განმავლობაში არ შეწყვეტენ ხელშეკრულებას, ხელშეკრულება ჩაითვლება გაგრძელებულად 2 წლის ვადით. ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების იგივე წესი მოქმედებს შემდგომ შემთხვევებშიც;

6.3. მეიჯარეს არა აქვს უფლება ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შეწყვეტას მეიჯარის მხრიდან ესაჭიროება მოიჯარეს თანხმობა, რომელიც გაცემული უნდა იყოს წერილობითი ფორმით;

6.4. მოიჯარეს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოახდინოს მხარესთან ანგარისწორება იმ მომენტისათვის არსებული მდგომარეობის მიხედვით;

6.7. ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება მოიჯარემ უნდა შეატყობინოს მეიჯარეს წერილობითი შეტყობინების გადაცემის გზით, ხელშეკრულების შეწყვეტამდე 1 (ერთი) თვით ადრე მაინც.

6.8. ნივთის გასხვისების შემთხვევაში მყიდველი იკავებს გამქირავებლის ადგილს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისიწნებული პირობების შესაბამისად.

6.9. იჯარის განმავლობაში მეიჯარეს არა აქვს უფლება გაასხვისოს/უფლებრივად დატვირთოს ან სხვაგვარად განკარგოს იჯარის საგანი. აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემხთვევაში გამქირავებელი იხდის ჯარიმას 6 (ექვსი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით. ნივთის გასხვისების შემთხვევაში მყიდველი იკავებს გამქირავებლის ადგილს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისიწნებული პირობების შესაბამისად.

7. დაუძლეველი ძალა

7.1 წინამდებარე ხელშეკრულების შემთხვევაში, დაუძლეველი ძალა მხარისათვის ნიშნავს ისეთ მოვლენას ან გარემოებას, რომელსაც მოცემული მხარე გონივრულად ვერ აკონტროლებს და რომლის თავიდან აცილება, შეჩერება ან გამოსწორება არ ხერხდება, მიუხედავად მოცემული მხარის გონივრული ძალისხმევისა და რომლის შედეგადაც ან რომლის გამოც რომელიმე მხარე ვერ ასრულებს ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებებს.

7.2. არცერთ მხარეს არ მოეთხოვება ხელშეკრულების შესრულება და არ ჩაეთვლება ვალდებულების შეუსრულებლობად, თუ ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამომწვევი მიზეზი არის დაუძლეველი ძალა.

7.3. დაუძლეველი ძალის შემთხვევაში, მხარემ, რომელსაც იგი უშუალოდ შეეხება რაც შეიძლება პრაქტიკულად მოკლე ხანში უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ მოვლენის შესახებ, რასაც თან უნდა დაურთოს მისი დამადასტურებელი შესაბამისი ფაქტები და მისი სავარაუდო შედეგებისა და ხანგრძლივობის შესახებ მონაცემები, რის შემდეგაც ყველა მხარე:

7.3.1. მიიღებს ყველა შესაძლო ზომას, რათა შეაჩეროს, მინიმუმამდე შეამციროს ან შეამსუბუქოს დაუძლეველი ძალით გამოწვეული დაგვიანების შედეგები;

7.3.2. მიიღებს ყველა შესაძლო ზომას, რათა დაუძლეველი ძალის მოვლენების დასრულების შემდეგ განაახლონ ამ ხელშეკრულების ჩვეული განხორციელების პროცესი, რისთვისაც მაქსიმალურად შეასრულებს თავის ვალდებულებებს იმდენად, რამდენადაც ეს პრაქტიკულად შესაძლებელია მხარეებს შორის და მიიღებს ყველა შესაძლო ზომას, რათა მინიმუმამდე დაიყვანოს სხვა მხარის მიერ დაუძლეველი ძალის მოვლენის შედეგად მიღებული ზარალი.

7.4. იმ შემთხვევაში, თუ დაუძლეველი ძალის გამო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურება და სხვა მოქმედებების შესრულება შეწყდება 30 (ოცდაათი) დღეზე მეტი ვადით, მხარეებს აქვთ უფლება შეწყვიტონ ხელშეკრულება და მოახდინონ ანგარიშსწორება ფაქტობრივად არსებული მდგომარეობის პროპორციულად;

8. დავათა გადაჭრის წესი

8.1. მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილ ნებისმიერ დავას მხარეები წყვეტენ მოლაპარაკების გზით. თუ მოლაპარაკების გზით გონივრულ ვადაში შეთანხმების მიღწევა შეუძლებელი იქნება, მხარეები მიმართავენ სასამართლოს.

8.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის შესაბამისად, სასამართლოს პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება იქნება საბოლოო და მხარეები არ გაასაჩივრებენ მას;

8.3. დავის არსებობა არ წარმოადგენს ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველს და მხარეები ვალდებულნი არიან შეასრულონ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, სადავო საკითხის გარდა, და გამოიყენონ მინიჭებული უფლებები.

9. დასკვნითი დებულებები

9.1. საკითხები, რომელიც არ რეგულირდება წინამდებარე ხელშეკრულებით განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით;

9.2. ხელშეკრულებაში ნებისმიერი სახის ცვლილება შეიძლება შეტანილ იქნეს მხარეთა მიერ წერილობითი შეთანხმების გზით;

9.3. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ და რუსულ ენებზე, რომლის შინაარსიც იდენტურია.

9.4. ხელშეკრულება შედგენილია სამ იდენტურ, თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად. მხარეებს გადაეცემათ ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი, ხოლო ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის არეგისტრაციო სამსახურს.

მხარეთა რეკვიზიტები

მოიჯარე
შპს "ელთ კომპანის",
დირექტორი: ელგუჯა თურმანიძე

მეიჯარე
შპს „სურსათი 16"
დირექტორის ლამარა კუბულაშვილი

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 01.10.13.030.048.502.500

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882019882425 - 25/10/2019 13:32:34	31/10/2019 16:53:30

საკუთრების განყოფილება

გრონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	კოდი
თბილისი	საბურთალო			
01	10	13	030/048	502/500

მისამართი: ქალაქი თბილისი,მერაბ კოსტავას ქუჩა N75

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი:9872.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.10.13.030.045;
შენიშვნა-ნაგებობები: N1-დან N26-ის ჩათვლით

მესაკუთრეები

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 012001018128 , თარიღი 01/08/2001

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ხელშეკრულება არასაცხოვრებელი ფართის ნასყიდობის გაფორმების შესახებ, გაფორმებული 2001 წლის 12 ივნისს, დამოწმებული ნოტარიუსის ე. ფირცხალაიას მიერ რეესტრის N2-278

მესაკუთრეები:
შპს "სურსათი_16" , ID ნომერი:212272182

მესაკუთრე:	საკუთრების ტიპი:	საკუთრება:	ფართი:	წილი:
შპს "სურსათი_16"	საკუთრება	არასაცხოვრებელი ფართი	84.12 კვ.მ.	

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 882019882425 თარიღი 25/10/2019 13:32:34	მოიჯარე: შპს "ელთ კომპანი" 245625765; საგანი:არასაცხოვრებელი ფართი 84.12 კვ.მ. ; ვადა:5 წელი; იჯარის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი25/10/2019, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 31/10/2019	იჯარის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი25/10/2019, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge