უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი

31 იანვარი 2020 წელი

ერთის მხრივ, შპს „მომავალი 2005“ (ს/კ200131632), შემდგომში მოხსენიებული, როგორც „მეიჯარე“ და მეორეს მხრივ, შპს „მადა1“ (სკ 404590901), წარმოდგენილი დირექტორის ასმათ სარდანაძის (პ/ნ 21001012969) სახით; შემდგომში მოხსენიებულნი, როგორც "მოიჯარე" შევთანხმდით შემდგეზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ამ ხელშეკრულების თანახმად "მეიჯარე" გადასცემს 5(ხუთი) წლის ვადით, დროებით სარგებლობაში „მოიჯარეს" წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ქონებას, პირველ სართულზე განთავსებულ 2 (ორი) იზოლირებულ ფართს, საიდანაც ერთი ფართი არის 12მ^2 , ხოლო მეორე ფართი 55 მ^2, საერთო ფართი 67 (სამოცდაშვიდი)მ^2. (ს/კ 01.11.12.017/154)

1.2 „იჯარის ობიექტის“ მახასიათებლებია:

თბილისი 01; სექტორი: 11; კვარტალი: 12; ნაკვეთი:017 კოდი:154. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 424კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.11.12.017.092; შენობა-ნაგებობები: შენობა N 1 საერთო ფართი 435.36 კვ.მ. (მათ შორის პირველი სართულის ფართი 105.13 კვ.მ. 2 სართული 330.23 კვ.მ.) ჩათვლით; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული ამონაწერისა, რეგისტრაციის N 882020073712; თარიღი მომზადების:30/01/2020. მისამართი: თბილისი, გლდანის მასივი, ხიზანიშვილის 12.

1.3.მოიჯარეს საიჯარო ქონება გადაეცემა ქვეიჯარის უფლებით სამეწარმეო საქმიანობისთვის რომელიც არ ეწინააღმდეგება საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობას.

2.იჯარის ფასი და გადახდის პირობები

2.1 „იჯარის ობიექტით“ სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში ,,საიჯარო ქირა“) შეადგენს 3000 (სამი ათასი) ლარს.

2.2„მოიჯარე“ უფლებამოსილია გადაიხადოს „იჯარის ობიქტის“ შენახვისა და მოვლა-პატრონობის ხარჯები, ამასთან ,,მოიჯარე“ (,,მეიჯარის“ დამატებითი თანხმობის გარეშე) უფლებამოსილია იჯარის მოქმედების მთელ პერიოდზე დარეგისტრირდეს, როგორც ინტერნეტის, საკაბელო ტელევიზიის და ფიქსირებული ტელეფონის, ასევე კომუნალური (ელ. ენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალმომარაგება, დასუფთავება და ა.შ.). მომსახურების მიმღებ აბონენტად, ამ მომსახურების გამწევ შესაბამის ორგანიზაციებში.

2.3საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება წინასწარი გადახდებით, ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის 01 რიცხვისა, ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშწორებით.

3. მხარეთა მოვალეობები

3.1 "მოიჯარე" ვალდებულია:

3.1 გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით;

3.2 მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა „იჯარის ობიექტის" დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ „მეიჯარეს'' და მისი მითითების შესაბამისად აღმოფხვრას დაზიანება თავისი ხარჯებით;

3.3 დაუბრკოლებელად შეუშვას „მეიჯარე" ან მისი წარმომადგენელი საიჯარო ობიექტზე წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესრულების, სანიტარული და ტექნიკური პიროებების კონტროლის და შემოწმების მიზნით;

3.4 „მეიჯარესთან" შეთანხმებით და თავისი ხარჯებით ჩაუტაროს საიჯარო ობიექტს მიმდინარე რეომონტი და გაუმჯობესებანი მისი ნორმალური ექსპლოატაციის უზრუნველსაყოფად, ამასთან რემონტის და გაუმჯობესებების ხარჯები მოიჯარეს არ აუნაზღაურდება და არ ჩაეთვლება საიჯარო ქირაში;

3.5 დროულად გადაიხადოს დაკავებული ფართის კომუნალური გადასახდელები არსებული ტარიფებით;

3.6 „ხელშეკრულების მოშლის ან შეწყვეტისას უკან დააბრუნოს იჯარის ობიექტი იმ მდგომარეობაში, რაც მას გადაცემის მომენტში ჰქონდა, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;

3.7 დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.8 "მოიჯარე" უფლებამოსილია:

3.9 შეუფერხებლად ისარგებლოს ,,იჯარის ობიექტში" არსებული კომუნიკაციებით, მას ასევე, უფლება აქვს გაიყვანოს შეუფერხებლად მისი საქმიანობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო და აუცილებელი კომუნიკაციები (კავშირისათვის აუცილებელი ყველა სახის გაყვანილობა);

3.10 მოაწყოს და გააფორმოს ,,იჯარის ობიექტი" საკუთარი მოთხოვნების შესაბამისად;

3.11 მიუთითოს თავისი მდებარეობა და საქმიანობა შესაბამისი ფირნიშებისა თუ სარეკლამო სტენდების/აბრების მეშვეობით როგორც შენობაში, შენობაზე, ისე შენობის ირგვლივ და შენობის წინ;

3.12 მოსთხოვოს "მეიჯარეს" წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დაცვა.

3.13 „მეიჯარე" ვალდებულია:

3.14 ხელი შეუწყოს "მოიჯარეს" ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რომელიც შეიძლება მოითხოვონ ხელისუფლების, მათ შორის მაკონტროლებელმა ორგანოებმა, იჯარის საგნით სარგებლობის პროცესში, მათ შორის ,,მეიჯარესთან'' შეთანხმებული რეკონსტრუქციის ან სხვა გადაკეთების განხორციელებისას;

3.15 უზრუნველყოს ,,მოიჯარის'' მიერ საიჯარო ობიექტით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში;

3.16 დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები;

3.17 წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით "მეიჯარე" ,,მოიჯარეს'' აძლევს ექსკლუზიურ უფლებას: მიუთითოს თავისი მდებარეობა და საქმიანობა შესაბამისი ფირნიშებისა თუ სარეკლამო სტენდების/აბრების მეშვეობით როგორც შენობაში, შენობაზე, შენობის მეორე სართულზე და შენობის წინ (აქ იგულისხმება სარეკლამო აბრების განთავსება მეორე სართულზე და შენობის წინა ფასადზე) მხოლოდ იჯარის ვადის განმავლობაში.

3.18 წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით ,,იჯარის საგნის" მიზნებიდან გამომდინარე „მეიჯარე" უფლებას აძლევს "მოიჯარეს" იჯარის ვადის განმავლობაში განახორციელოს "იჯარის ობიექტის" შიდა რეკონსტრუქცია საკუთარი შეხედულებისამებრ.

3.19 „იჯარის ობიექტის" გასხვისების შემთხვევაში „მეიჯარე" ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს „მოიჯარეს" იჯარის ობიექტის გასხვისების შესახებ.

3.20 გადასცეს „მოიჯარეს" უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო "იჯარის ობიექტი"

3.21 **„მეიჯარე" უფლებამოსილია:**

3.22 მოსთხოვოს „მოიჯარეს" წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად დაცვა;

3.23 მოსთხოვოს „მოიჯარეს" წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქირის დროულად და სრულად გადახდა.

4 მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, ხელშეკრულების პირობების დამრღვევმა მხარემ უნდა აუნაზღაურებს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი.

4.2 მოიჯარე პასუხს აგებს საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადახდაზე.

4.3 მხარეები ვალდებულებას იღებენ დაუყონებლივ მიაწოდონ ერთმანეთს ყოველგვარი მნიშვნელოვანი ინფორმაცია, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს აღნიშნულ საიჯარო ურთიერთობებზე, კერძოდ აცნობონ ერთმანეთს ნებისმიერი უფლებრივი თუ სხვა სახის რისკების შესახებ, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს ქონების განადგურება, დაზიანება, სანივთო ან/და სხვა უფლებებით დატვირთვა, გასხვისება ან/და სხვაგვარი შედეგი რაც შეუძლებელს გახდის ან/და გაართულებს იჯარის ობიექტით სარგებლობას.

4.4 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში ,,მეიჯარე'' უფლებამოსილია მოსთხოვოს ,,მოიჯარეს" პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვადამოსული დავალიანების 0.1%-ის ოდენობით.

4.5 იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარეს" შეეზღუდება „იჯარის ობიექტით" სარგებლობის უფლება „მეიჯარის" ბრალით, იგი უფლებამოსილია შეზღუდვის მთელ პერიოდზე არ გადაიხადოს შესაბამისი პერიოდის საიჯარო ქირა და ამასთანავე დააკისროს „მეიჯარეს" პირგასამტეხლო, ერთი თვის საიჯარო ქირის 0.1% ოდენობით შეზღუდვის ყოველი დღისათვის, რაც არ ართმევს „მოიჯარეს" უფლებას ამავე დროს მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

4.6 ხელშეკრულების შეწყვეტისას, თუ აღნიშნული ხდება რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების უხეში ან არაერთგზის დარღვევის გამო, ბრალეულ მხარეს მეორე მხარის მოთხოვნით დაეკისრება პირგასამტეხლო 1 (ერთი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

5 ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტის პირობები

5.1 წინამდებარე ხელშეკრულება იჯარის ვადის ნაწილში მოქმედებს 2020 წლის 1 თებერვლიდან 2025 წლის 1 თებერვლამდე. მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესრულების ნაწილში, ამ ვალდებულებების შესრულებამდე.

5.2 მხარეები ვთანხმდებით, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის 5 (ხუთი) წლის გასვლის შემდეგ, ხელშეკრულება გაგრძელებულად ჩაითვლება დამატებით 5(ხუთი) წლის ვადით, თუ აღნიშნულის შესახებ მეიჯარე გამოთქვამს წერილობით თანხობას, ხოლო მოიჯარე წერილობით შეატყობინებს მეიჯარეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით ადრე.

5.3 წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის ვადა შეიძლება შეიცვალოს მხოლოდ მხარეთა წერილობითი თანხმობით.

5.4 „მეიჯარეს" შეუძლია ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

5.4.1 თუ "მოიჯარე" არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც იგი უკვე იყო გაფრთხილებული წერილობით;

5.4.2 აღნიშნული შენობის დემონტაჟის ან რეკონსტრუქციის შემთხვევაში. მეიჯარე ვალდებულია აღნიშნულის შესახებ 6 თვით ადრე წერილობით აცნობოს მოიჯარეს

5.5 "მოიჯარეს" შეუძლია ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

5.5.1 თუ "მეიჯარე" უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს;

5.5.2 თუ "მეიჯარე" არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც იგი უკვე იყო გაფრთხილებული წერილობით;

5.5.3 თუ "მეიჯარის" ბრალეული ქმედებით ეზღუდება „მოიჯარეს" „იჯარის ობიექტით" სარგებლობის უფლება.

5.5.4 შეატყობინებს რა ხელშეკრულების მოშლის შესახებ „მეიჯარეს" 60 (სამოცი) კალენდარული დღით ადრე.

5.6 ხელშეკრულება აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა შეთანხმების შედეგად.

5.7 ხელშეკრულების შეწყვეტისას, თუ აღნიშნული ხდება რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების უხეში ან არაერთგზის დარღვევის გამო, დამრღვევმა მხარემ სრულად უნდა აანაზღაუროს ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებული ტექნიკური ხარჯები (ოფისის დაცლა, იჯარის შეწყვეტის რეგისტრაცია და სხვა მსგავსი ხარჯები).

5.8 ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში, "მოიჯარე" ვალდებულია გადაიხადოს ამ დღისთვის არსებული ყველა გადასახადი და საიჯარო ქირა, იგი ასევე ვალდებულია დაცალოს-გაათავისუფლოს საიჯარო ობიექტი, რის შემდეგაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში უნდა გაფორმდეს „იჯარის ობიექტის'' მიღება-ჩაბარების აქტი.

6 ფორს მაჟორი.

6.1 მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, ომი და სხვა) ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება აღემატება მხარეთას გონივრულ კონტროლს და შესაძლებლობებს. დაუძლეველ ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება ისეთ მოვლენებს, რომლთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს არ შეუძლიათ ზეგავლენის მოხდენა (ფორს-მაჟორი)

6.2 მხარე, რომელსაც მიზეზად დაუძლეველი ძალის მოვლენები მოჰყავს, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს წერილობით ასეთი მოვლენების დადგომის თაობაზე. ამასთან, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, უნდა წარმოადგინოს დაუძლეველი ძალის მოვლენების არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ის საყოველთაოდ აღიარებული არ არის. თუ ასეთი მოვლენები გაგრძელდა 30 (ოცდაათი) დღეზე მეტი ვადით მხარეები უფლებამოსილნი არიან მოშალონ ხელშეკრულება.

7 სხვა პირობები

7.1 მხარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ ნიშნავს ამ უფლების უარყოფას.

7.2 ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან მოშლის შემთხვევაში, ყველა სახის გაუმჯობესება და რემონტი ობიექტზე, რომლის მოცილებაც შეუძლებელია დაზიანების გარეშე და წინასწარ იყო შეთანხმებული „მეიჯარესთან" რჩება „მეიჯარეს", რისთვისაც იგი ვალდებულია გადუხადოს „მოიჯარეს" ამ გაუმჯობესების სამართლიანი ღირებულება ცვეთის გათვალისწინებით.

7.3 იმ გაუმჯობესებების დემონტაჟი, რომლებიც საჭირო იყო მხოლოდ ,,მოიჯარისათვის'' მისი საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, უნდა განხორციელდეს „მოიჯარის" ხარჯით.

7.4 თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პირობა გახდა ბათილი, ეს არ გამოიწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვაპირობების ბათილობას. ბათილი პირობის ნაცვლად მოქმედებს წესი რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ პირობით დასახული მიზანი.

7.5 ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე.

7.6 მხარეები ვადასტურებთ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია გონივრული განსჯის შედეგად და მასზე ხელმომწერ პირებს აქვთ სათანადო უფლებამოსილება.

7.7 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის დავაზე პირველი ინსტანციით განსჯად სასამართლოს წარმოადგენს იჯარის ობიექტის მდებარეობის მიხედვით არებულ სასამართლო.

7.8 წინამდებარე ხელშეკრულება შეიცავს მხარეებს შორის არსებულ ყველა წინასწარ შეთანხმებას. ყოველი დამატება, ცვლილება ან შესწორება მოკლებულია იურიდიულ ძალას, თუ არ არის შედგენილი წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ.

7.9 წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.10 ხელშეკრულება დგება სამ ეგზემპლარად, ხელშეკრულების ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგიტრაციის მიზნით, ხოლო თითო ეგზემპლარი რჩებათ მხარეებს.

მეიჯარე

შპს „მომავალი 2005“. ს/კ 200131632
მისამართი: თბილისი ხიზანიშვლის 4
ტელ: 599 71 61 51 599 10 02 03
მომსახურე ბანკი: სს „კორსტანდარტ ბანკი“
ბანკის კოდი: AGREGE2
ა/ნ GE59KS0000000360200137
დირექტორი: მამუკა შამუგია

მოიჯარე

შპს „მადა 1“ ს/კ 404590901
მისამართი: მელიქიშვილის 17-19/4-6, ბ 47ა
ტელ:555929234

დირექტორი: ასმათ სარდანაძე

ქვეიჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი 2020 წლის 4 თებერვალი

ერთის მხრივ, ს.ს. „კრედო ბანკი“ (ს/კ205232238), მისამართი: ქ.თბილისი, რ.თაბუკაშვილის ქ. 27, წარმოდგენილი მისი რეგიონალური მენეჯერის ერეკლე კირთაძეს (პ/ნ N 61001034129) სახით; სს „კრედო ბანკის“ გენერალური დირექტორის ზაალ ფირცხელავას მიერ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე; შემდგომში მოხსენიებული, როგორც „ქვემოიჯარე“, და მეორეს მხრივ, შპს „მადა1“ (ს/კ 404590901), წარმოდგენილი დირექტორის ასმათ სარდანაძის (პ/ნ 21001012969) სახით; შემდგომში მოხსენიებულნი, როგორც ”ქვემეიჯარე” შევთანხმდით შემდგეზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით „ქვემეიჯარე“ სს „კრედო ბანკს“ მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე არაუგვიანეს 2020 წლის 15 თებერვალს გადასცემს დროებით სარგებლობაში 5 წლის ვადით წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ქონებას, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ომარ ხიზანიშვილის ქუჩა, N12; 55 კვ.მ ოდენობის ფართს 1 სართულზე. საკადასტრო კოდი: 01.11.12.017.154

1.2. „იჯარის ობიექტი”-ს მახასიათებლებია: ზონა: თბილისი 01 ; სექტორი: გლდანი 11; კვარტალი: 12; ნაკვეთი: 017/154. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 424 კვ.მ; ნაკვეთის წინა ნომერი: **01.11.12.017.092;** შენობა-ნაგებობები: შენობა N 1 საერთო ფართი 435.36 კვ.მ. (მათ შორის პირველი სართულის ფართი 105.13 კვ.მ. 2 სართული 330.23 კვ.მ.) ჩათვლით; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული ამონაწერისა, რეგისტრაციის N882020078463 ; თარიღი მომზადების: 03/02/2020

2. ანგარიშსწორება

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად „ქვემოიჯარეს“ მიერ ყოველთვიური გადასახდელი იჯარის თანხა შეადგენს 6 646 (ექვსი ათას ესვსას ორმოცდაექვსი) ლარს, რომელიც მოიცავს საქართველო საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებულ გადასახადებს. იჯარის თანხის გადახდის ვადის ათვლა დაიწყება „იჯარის ობიექტის“ გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან.

2.2. ანგარიშსწორება განხორციელდება ყოველი მომდევნო თვის 5 რიცხვამდე, უნაღდო ანგარიშსწორების წესით. მხარეთა შეთანხმებით საიჯარო ქირის ჩარიცხვა განხორციელდება „მეიჯარის“ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით: სს „კრედო ბანკი“; GE64CD0360000018118912.

2.3. კალენდარული წელი აითვლება „იჯარის ობიექტის“ ქვემოიჯარესათვის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან.

2.4. „ქვემეიჯარე“ ადასტურებს, რომ ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის არ არის რეგისტრირებული დღგ-ს გადამხდელად. დღგ-ს გადამხდელად რეგისტრაციის და საგადასახადო კოდექსის მიზნებისათის სტატუსის ნებისმიერი ცვლილების შემთხვევაში „ქვემეიჯარე“ ვალდებულია აცნობოს „ქვემოიჯარეს“ დღგ-ს გადამხდელად რეგისტრაციის ფაქტი ამგვარი რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს 5 დღის ვადაში. ამასთან, დღგ-ს გადამხდელად რეგისტრაციის შემთხვევაში ზემოაღნიშნულ ქირის თანხაში შედის დღგ-ც, წინააღმდეგ შემთხვევაში „ქვემეიჯარე“ ვალდებულია აანაზღაუროს აღნიშნული მუხლით განსაზღვრული ქმედებების შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანი.

2.5. საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ გადასახადებს 2.1 მუხლში მითითებული თანხიდან გადაიხდის „მეიჯარე“.

2.7. „ქვემეიჯარე“ ვალდებულია ყოველი თვის დასრულებისთანავე „ქვემოიჯარეს“ წარუდგინოს პირველადი საგადასხდო დოკუმენტაცია.

2.8. ანგარიშსწორებისათვის საანგარიშო თვე განისაზღვრება კალენდარული თვის მიხედვით. არასრული საანგარიშო თვის შემთხვევაში გადასახდელი იჯარის თანხა დაითვლება საანგარიშო თვის დღეების მიხედვით.

2.9 მხარეები თანხმდებიან, რომ იჯარის თანხის გადახედვა მოხდება ყოველი კალენდარული წლის გასვლისთანავე მომდევნო 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში, ერთ-ერთი მხარის

წერილობითი მოთხოვნით და მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ საქართველოს მთავრობის მიერ ოფიციალურად გამოქვეყნებული მონაცემებით გასული კალენდარული წლის განმავლობაში დევალვაციის მაჩვენებელი აღემატება 20%-ს ან შემცირდება 20%-ით. ამ შემთხვევაში ქირის ოდენობის გადახედვა მოხდება მხოლოდ დაველვაციის 20%-ზე მეტი მაჩვენებლის შესაბამისად/პროპორციულად. კალენდარული წელი აითვლება წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან.

2.10 ქვემოიჯარე ვალდებულია ქვემეიჯარეს გადაუხადოს წინასწარ ავანსის სახით 2 (ორი) თვის იჯარის თანხა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 (ორი) სამუშაო დღის ვადაში, რომლის გაქვითვა განხორციელდება იჯარის ვადის ბოლოს 2(ორი) თვის იჯარის თანხის გადასახდელიდან.

3. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულება მოქმედებს მხარეთა ხელმოწერის მომენტიდან 5 (ხუთი) წლის განმავლობაში, იმ პირობით, რომ აღნიშნული ვადის ათვლა განხორციელდება იჯარის ობიექტის ,,ქვემოიჯარისათვის" გადაცემის მომენტიდან (მხარეთა შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენიდან), მაგრამ არაუგვიანეს 15.02.2020. იჯარის ვადის ათვლისათვის სავალდებულოა მხარეთა შორის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება.

3.2. მხარეები ვთანხმდებით, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის 5 (ხუთი) წლის გასვლის შემდეგ, ხელშეკრულება გაგრძელებულად ჩაითვლება დამატებით 5(ხუთი) წლის ვადით, ქვემეიჯარეს თანხმობით, თუ აღნიშნულის შესახებ ქვემოიჯარე წერილობით შეატყობინებს ქვემეიჯარეს 60 (სამოცი) კალენდარული დღით ადრე.

3.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის ვადა შეიძლება შეიცვალოს მხოლოდ მხარეთა წერილობითი თანხმობით.

4. მხარეთა უფლება მოვალეობანი

4.1. „ქვემეიჯარე" ვალდებულია:
4.1.1. გადასცეს „ქვემოიჯარეს" წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად ,,იჯარის ობიექტი" გამართულ მდგომარეობაში, არაუგვიანეს 2020 წლის 15 თებერვლისა.
4.1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით "ქვემეიჯარე" ,,ქვემოიჯარეს" აძლევს ექსკლუზიურ უფლებას: მიუთითოს თავისი მდებარეობა და საქმიანობა შესაბამისი ფირნიშებისა თუ სარეკლამო სტენდების/აბრების მეშვეობით როგორც შენობაში, შენობაზე, შენობის მეორე სართულზე და შენობის წინ (აქ იგულისხმება სარეკლამო აბრების განთავსება მეორე სართულზე და შენობის წინა ფასადზე) მხოლოდ იჯარის ვადის განმავლობაში.
4.1.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით ,,იჯარის საგნის" მიზნებიდან გამომდინარე „ქვემეიჯარე" უფლებას აძლევს "ქვემოიჯარეს" იჯარის ვადის განმავლობაში განახორციელოს "იჯარის ობიექტის" შიდა რეკონსტრუქცია საკუთარი შეხედულებისამებრ.
4.1.4. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით „ქვემეიჯარე" უფლებას აძლევს „ქვემოიჯარეს" მისი საბანკო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ,,იჯარის საგანი" (იჯარის ობიექტი) გადასცეს მესამე პირ/ებს ქვექირავნობის/ქვეიჯარის უფლებით.
4.1.5. „იჯარის ობიექტის" გასხვისების შემთხვევაში „ქვემეიჯარე" ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს „ქვემოიჯარეს" იჯარის ობიექტის გასხვისების შესახებ.
4.1.6. გადასცეს „ქვემოიჯარეს" უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო "იჯარის ობიექტი"
4.1.7. ,,იჯარის ობიექტის" „ქვემოიჯარისათვის" გადაცემის მომენტიდან გადასცეს „ქვემოიჯარეს" იჯარის ობიექტზე არსებული საკეტებისა და გასაღებების ყველა ეგზემპლარი;
4.1.8. საკუთარი ხარჯებით შეასრულოს იჯარის ობიექტისა და მასთან დაკავშირებული საინჟინრო კომუნიკაციების ავარიული რემონტი.
4,1.9 ,,ქვემეიჯარე" ვალდებულია რემონტის ჩატარების მიზნით ,,იჯარის ობიექტი" ,,ქვემოიჯარეს" გადასცეს წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მხარეთა მიერ ხელმოწერიდან 5 სამუშაო დღის ვადაში.

4.1.10 მხარეები ვაცნობიერებთ, რომ ქვემეიჯარე არ არის ,,იჯარის ობიექტის“ მესაკუთრე, მას ,,იჯარის ობიექტი“ გადაცემული აქვს ქვეიჯარის უფლებით, შესაბამისად მხარეები ვთანხმდებით, რომ ქვეიჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება არ შეწყდება და წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობები ძალაში რჩება ხელშეკრულების მთელი ვადის განმავლობაში ,,იჯარის ობიექტის“ მესაკუთრისათვის ან კანონიერი მფლობელისათვის.

4.2. „ქვემეიჯარე“ უფლებამოსილია:
4.2.1. მოსთხოვოს „ქვემოიჯარეს“ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად დაცვა;
4.2.2. მოსთხოვოს „ქვემოიჯარეს“ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქირის დროულად და სრულად გადახდა.

4.3. „ქვემოიჯარე“ ვალდებულია:
4.3.1. გადაიხადოს გაზის, ელექტროენერგიის, ტელეფონის და სხვა მიმდინარე კომუნალური გადასახადები ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში;
4.3.2. შეინარჩუნოს “იჯარის ობიექტი” გამართულ მდგომარეობაში ხელშეკრულების მთელი ვადის განმავლობაში;
4.3.3. აწარმოოს “იჯარის ობიექტის” მიმდინარე რემონტი საკუთარი ხარჯებით;
4.3.4. იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემდეგ დაუბრუნოს „ქვემეიჯარეს“ ქონება გამართულ მდგომარეობაში ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით;
4.3.5. დროულად გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული ქირის თანხა;

4.4. “ქვემოიჯარე” უფლებამოსილია:
4.4.1. შეუფერხებლად ისარგებლოს ,,იჯარის ობიექტში“ არსებული კომუნიკაციებით, მას ასევე, უფლება აქვს გაიყვანოს შეუფერხებლად მისი საქმიანობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო და აუცილებელი კომუნიკაციები (კავშირისათვის აუცილებელი ყველა სახის გაყვანილობა);
4.4.2. მოაწყოს და გააფორმოს ,,იჯარის ობიექტი“ საკუთარი მოთხოვნების შესაბამისად;
4.4.3. მიუთითოს თავისი მდებარეობა და საქმიანობა შესაბამისი ფირნიშებისა თუ სარეკლამო სტენდების/აბრების მეშვეობით როგორც შენობაში, შენობაზე, ისე შენობის ირგვლივ და შენობის წინ;
4.4.4. მოსთხოვოს “ქვემეიჯარეს” წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დაცვა.

5. ხელშეკრულების შეცვლა და შეწყვეტა

5.1. ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა „მეიჯარის“ ინიციატივით დაიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ „ქვემოიჯარე“ არ იხდის ქირას დათქმული ვადიდან 30 დღის განმავლობაში;
5.2 ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა შესაძლებელია შენობის დემონტაჟის ან რეკონსტრუქციის შემთხვევაში. ქვემეიჯარე ვალდებულია აღნიშნულის შესახებ 6 თვით ადრე წერილობით აცნობოს ქვემოიჯარეს.
5.3. ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა „ქვემოიჯარის“ ინიციატივით დაიშვება:
ა) თუ მან დაკარგა ინტერესი ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის “ობიექტისადმი”.
ბ)წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის 5 (ხუთი) წლის გასვლის შემდეგ.
გ) თუ „ქვემეიჯარე“ დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებს;
5.4. ორივე მხარეს უფლება აქვს ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ “იჯარის ობიექტი” გამოუსადეგარი გახდა ექსპლუატაციისათვის (საექსპლუატაციოდ გამოუსადეგარი: დამწვარი, დაზიანებული, ავარიული და ა.შ) .
5.5. ხელშეკრულების მონაწილე მხარეების მიერ ამ ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში (<u>იგულისხმება მხოლოდ 5.1. და 5.3 მუხლები</u>), მხარეები ვალდებულნი არიან 60 (სამოცი) დღით ადრე წერილობით შეატყობინონ ერთმანეთს ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ. ხელშეკრულება შეწყვეტილად ითვლება ამგვარი წერილის მეორე მხარისათვის გადაცემიდან 60 (სამოცი) დღის გასვლის შემდეგ;
5.6. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა დაიშვება მხოლოდ და მხოლოდ წერილობით ორივე მხარის მიერ ხელმოწერილი შეთანხმების საფუძველზე;

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებათა შესრულების ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
6.2. სადაო საკითხების სასამართლო განხილვის შემთხვევაში სასამართლო ხარჯები დაეკისრება წაგებულ მხარეს.

6.3 იჯარის ობიექტში, წყლის, ბუნებრივი აირის, ელ. ენეგიის მიწოდების/მონტაჟის და წყალინერების სისტემის/კანალიზაციის კანომდებლობით გათვალსიწინებული წესების დარღვევით მონტაჟის/გაყვანის/მიერთების შემთხვევაში „ქვემეიჯარე“ ვალდებულია აუნაზღაუროს „ქვემოიჯარეს“ ზემოთ მოცემული შეთანხმებული მოთხოვნების დარღვევის გამო მიყენებული ყველა სახის ზიანი.
6.4.იმ შემთხვევაში თუ „ქვემეიჯარე“ არ შეასრულებს მასზე წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1.2. მუხლით დაკისრებულ მოვალეობებს, „ქვემოიჯარე“ საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოფს დამდგარი პრობლემის/ების დაუყონებლივ აღმოფხვრასა და სარემონტო სამუშაოების განხორციელებას, რათა ხელი არ შეეშალოს მის საქმიანობას და ასევე არ გაგრძელდეს ,,იჯარის ობიექტის“ დაზიანების პროცესი, ხოლო გაწეულ ხარჯს დაუქვითავს „ქვემეიჯარეს“ მომდევნო თვეების ქირის თანხიდან.
6.5. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ანგარიშსწორების ვადის გადაცილების შემთხვევაში, "ქვემეიჯარეს", უფლება აქვს დაარიცხოს “იჯარის თანხის” 0.5 (ნული მთელი ხუთი მეათედი) %-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის; შესაბამისად, მოცემული ჯარიმის დარიცხვა დამოკიდებულია "მეიჯარის" ნებაზე და იგი წარმოადგენს მის უფლებას და არა ვალდებულებას.
6.6. იმ შემთხვევაში, თუ ,,ქვემოიჯარეს“ ხელი შეეშლება წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში ,,იჯარის ობიექტით“ სარგებლობაში, ,,ქვემეიჯარე“ ვალდებულია პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს ,,ქვემოიჯარეს“ 20 000 (ოცი ათასი) ლარის ოდენობით.
6.7. „ქვემეიჯარეს“ პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულებისგან.
6.8. ,,მხარეებს“ პირგასგასამტეხოლოს გადახდა არ ათავისუფლებთ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულებისგან. პირგასამტეხლოს მოთხოვნა წარმოადგენს ,,მხარეთა“ უფლებამოსილებას და არა ვალდებულებას.“

7. ფორს – მაჟორი

7.1. ამ ხელშეკრულების რომელიმე მხარის მიერ ნებისმიერი მოთხოვნის შეუსრულებლობა არ მიიჩნევა ხელშეკრულების დარღვევად, თუ ამგვარი შეუსრულებლობა პირდაპირი შედეგია ფორს-მაჟორული გარემოებისა, რომელიც აღნიშნულ მხარეს არ შეეძლო გაეთვალისწინებინა და თავიდან აეცილებინა სრული ძალისხმევის მიუხედავად. ეს განსაკუთრებული გარემოებები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება, შემდეგი შემთხვევებით: წყალდიდობა, ხანძარი, მიწისძვრა და სხვა სტიქიური უბედურებები, აგრეთვე ომი, სამხედრო ღონისძიებები, გაფიცვა, აჯანყება, სახელმწიფო საკანონმდებლო აქტი ან მოქმედება. ამ მუხლიდან გაუთვალიწინებელ ფორს მაჟორულ გარემოებებთან დაკავშირებით მხარეები გამოიყენებენ საერთაშორისო სავაჭრო პალატის წესებს.
7.2. მხარე, რომელიც აცხადებს ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომას თავისუფლდება ამ ხელშეკრულებით მასზე დაკისრებული ვალდებულებებისაგან, მაგრამ მხოლოდ იმ ფარგლებში, რაზეც გავლენა იქონია ფორს-მაჟორულმა გარემოებამ.
7.3. მხარე, რომელიც აცხადებს ფორს-მაჟორულ გარემოების დადგომას უფლებამოსილია მიენიჭოს მიზანშეწონილი გახანგრძლივებული ვადა ამგვარი გარემოებებით შეფერხებული ან დაგვიანებული ვალდებულების შესასრულებლად.

8. დავათა გადაჭრა

8.1. მხარეები შეეცდებიან ურთიერთ პატივისცემის საფუძველზე გადაჭრან დავები. იმ შემთხვევაში თუ ისინი ვერ გადაჭრიან დავას, იგი განიხილება სასამართლოს მეშვეობით. მხარემ, რომელიც გადაწყვეტს დავის გადაჭრას სასამართლოს მეშვეობით, უნდა აცნობოს მეორე მხარეს ამ გადაწყვეტილების შესახებ არა ნაკლებ 30 (ოცდაათი) დღისა სასამართლოში სასარჩელო განცხადების (განცხადების) შეტანამდე. მხარეები განაგრძობენ დავის გადაჭრის მცდელობას არაფორმალურად ამ 30 დღიანი პერიოდის განმავლობაში.

9. ზოგადი პირობები

9.1. „ქვემოიჯარე“ ,,იჯარის ობიექტს” გამოიყენებს სერვის ცენტრად.
9.2. ამ ხელშეკრულების ხელმომწერნი „ქვემეიჯარის „ და „ქვემოიჯარის“ სახელით წარმოადგენენ და ამტკიცებენ, რომ ისინი უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ ეს ხელშეკრულება და დაუქვემდებარონ მხარეები აქ მოცემულ ვალდებულებებს.
9.3. სასამართლო ორგანოების მიერ ამ ხელშეკრულების რომელიმე ნაწილის უკანონოდ, ძალადაკარგულად ან შეუსრულებლად ცნობამ გავლენა არ უნდა მოახდინოს ამ ხელშეკრულების დანარჩენი ნაწილის კანონებზე, უფლებამოსილება-ზე ან შესრულებაზე.
9.4. ამ ხელშეკრულების შესწორებებს ძალა არ აქვთ თუ ისინი არ არიან წარმოდგენილი წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ.

9.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ, რომ გაუქმებულია მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულების გაფორმებამდე არსებული ყველა შეთანხმება.

9.6. მხარეთა შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ან/და ელექტრონულ ფორმას.

9.7. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს. შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ მხარეს შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ ფაქტობრივ ან/და ელექტრონულ მისამართზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის ან/და უშუალოდ მისამართის არარსებობის გამო ან/და თუ ადრესატი თავს აარიდებს შეტყობინების მიღებას.

9.8. მხარეები ურთიერთობას განახორციელებენ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ფაქტობრივ და ელექტრონულ მისამართებზე. თითოეული მხარე ვალდებულია აღნიშნული მისამართ(ებ)ის ცვლილების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე მხარეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ აღნიშნულ მისამართზე განხორციელებული კომუნიკაცია ჩაითვლება ჯეროვნად შესრულებულად.

9.9. ხელშეკრულება დგება სამ ეგზემპლარად, ხელშეკრულების ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგიტრაციის მიზნით, ხოლო თითო ეგზემპლარი რჩებათ მხარეებს.

ქვემეიჯარის სახელით	ქვემოიჯარის სახელით
ხელმოწერა	ხელმოწერა
04.02.2020წ.	04.02.2020
თარიღი	თარიღი