იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 25 აგვისტო 2020წ

ერთი მხრივ, **შპს ,,რაფაელი“**, იურიდიული მის:საქართველო, ქ. თბილისი, ისანი–სამგორისრაიონი, ქეთევან წამებულის გამზირი №29 , ს/კ **204445546**, წარმოდგენილი მისი დირექტორის მარინა ნონიაშვილის **(პ/ნ24001007313)** სახით (შემდგომში “მეიჯარე”), ხოლო მეორეს მხრივ, პოლიტიკური პარტია „ერთიანი საქართველო - დემოკრატიული მოძრაობა“ ს/კ 205271294 წარმოდგენილი გენერალური მდივნის, გრიგოლ ბარამიძის სახით (პ/ნ:01018002112)(შემდგომში ”მოიჯარე”) მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე და მის შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი:

1.1 ,,მეიჯარე“ იჯარით გადასცემს სარგებლობაში ,,მოიჯარეს“ ფართს, რომელიც მდებარეობს: ქ.თბილისში, ვაჟა-ფშაველას გამზირი #64-ის მიმდებარედ(უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი #01.14.03.036.013) 639.79 კვ. მეტრი ფართის შენობა-ნაგებობებს.

1.2 წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ფართისაკუთრების უფლებით ეკუთვნის,,მეიჯარეს“ და იგი უფლებრივად უნაკლოა.

1.3. ,,მოიჯარეს“ საიჯარო ფართიგადაეცემასაოფისე საქმიანობისათვის.

1.4. ,,მეიჯარე“ ანიჭებს ,,მოიჯარეს“ უფლებას, ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში საიჯარო ფართის როგორც შიდა, ისე გარე ფასადი გამოყენებულ იქნას სარეკლამო მიზნებისთვის, კერძოდ - საიჯარო ქონების როგორც შიდა, ისე გარე ფასადზე განთავსებულ იქნას საარჩევნო პლაკატები, ბანერები და ნებისმიერი სხვა სააგიტაციო მასალა საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად. საიჯარო პერიოდის დასრულებისას, აღნიშნული სარეკლამო მასალა საიჯარო ფართიდან მოცილებული და გატანილი უნდა იქნას მოიჯარის მიერ/ხარჯებით.

2. არსებითი დარღვევა ნიშნავს:

2.1 თუ დამრღვევი ,,მოიჯარეა“ - საიჯარო ქირის, ან/და კომუნალური გადასახადების მრავალჯერადი დაგვიანება, აგრეთვე მათი გადაუხდელობის/გადახდის ვადის დაგვიანებისათვის დაკისრებული ჯარიმის/პირგასამტეხლოს დროულად გადახდის ვალდებულების დარღვევა, თუ ,,მეიჯარის“ მხრიდან დარღვევის შესახებ წერილობითი ფორმით შეტყობინების თარიღიდან არაუგვიანეს 2(ორი) კვირისა ,,მოიჯარე“ არ/ვერ გამოასწორებს დარღვევას ან/და არ გადაიხდის დაკისრებულ პირგასამტეხლოს და თუ ასეთი დარღვევა განმეორდება.

3. საიჯარო ქირა და გადახდის წესები

3.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ „მოიჯარე“ საიჯარო ქირის გადახდას განახორციელებს შემდეგი პირობების დაცვით:

3.1.1.საიჯარო ქირა იჯარის შეადგენს თვეში9500 (ცხრა ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში,საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) მიერ გადახდის დღეს დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით, დღგ-ს ჩათვლით.

3.1.2. საიჯარო ქირა გადაიხდება შემდეგნაირად: მოიჯარე მეიჯარეს გადაუხდის პირველი და მესამე თვის საიჯარო ქირის გადასახადს ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან 10(ათი) კალენდარული დღის განმავლობაში, ხოლო მეორე თვის გადასახადს მეიჯარე მოიჯარეს გადაუხდის ამ საიჯარო თვის დასრულებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის განმავლობაში;

3.2. საიჯარო ქირა არ შეიცავს კომუნალურ, დაცვისადა სხვა გადასახადებს რომელსაც იხდის ,,მოიჯარე" დამოუკიდებლად საიჯარო ფართზე დამონტაჟებული მრიცველების და წარმოდგენილი საანგარიშწორებო დოკუმენტაციის და ქვითრების/მონაცემების შესაბამისად.

3.3. კომუნალური და დავის გადასახადების გადახდა უნდა მოხდეს ყოველთვიურად არა უგვიანეს კომუნალური და დაცვის გადასახადის შეტყობინების მიღებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის განმავლობაში.

3.4. საიჯარო გადახდები უნდა განხორციელდეს საბანკო გადარიცხვის მეშვეობით ,,მეიჯარის" საბანკო ანგარიშზე. გადახდა ჩაითვლება შესრულებულად მხოლოდ ქირის სათანადო ოდენობის ,,მეიჯარის" ანგარიშზე დროული მიღებისას, ყოველგვარი ბანკის საკომისიო ან სხვა გადასახადების გამოკლების გარეშე.

3.5.საიჯარო ქირის შეთანხმებულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში, ,,მეიჯარე"უფლებამოსილი იქნება „მოიჯარეს" მოსთხოვოს პირგასამტეხლო გადასახდელი საიჯარო ქირის 0.2%-ის ოდენობითყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. აღნიშნული პირგასამტეხლოს მოთხოვნა წარმოადგენს მეიჯარის უფლებას და არა ვალდებულებას, რომელიც მოიჯარის მხრიდან გადახდას ექვემდებარება მხოლოდ მეიჯარის წერილობითი მოთხოვნის წარდგენის შემთხვევაში.

3.6.პირგასამტეხლოს გადახდა,,მოიჯარეს"არ გაათავისუფლებს შესასრულებელი ვალდებულებების - ქირისა და სხვა ვალდებულებების გადახდების შესრულებისაგან.

4.,,მეიჯარის"იფლება-მოვალეობები:

,,მეიჯარე"უფლებამოსილია:

4.1 სამუშაო საათებში,,მოიჯარის"ან მოიჯარის უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით დაათვალიეროს და შეამოწმოს საიჯარო ქონება, მოითხოვოს და მიიღოს „მოიჯარესაგან" საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებული ინფორმაცია.

4.2. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე საიჯარო ქონების ფლობის მანძილზე „მოიჯარის" ბრალეული ქმედებით ან მის საქმიანობასთან დაკავშირებითსაიჯარო ქონების მდგომარეობის გაუარესების(გარდა ბუნებრივი ცვეთით გათვალისწინებული გაუარესების) ან ასეთი საფრთხის

წარმოშობის შემთხვევაში, მოსთხოვოს ,,მოიჯარეს“ ქონების აღდგენა, საფრთხის აღკვეთა ან შესაბამისი ზიანის ანაზღაურება.

,,მეიჯარე“ ვალდებულია:

4.3. ,,მოიჯარეს“საიჯარო ქონება გადასცეს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში.

4.4. ,,მოიჯარეს“გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგანი.

5.,,მოიჯარის“ უფლება-მოვალეობები:

,,მოიჯარე“უფლებამოსილია:

5.1მოითხოვოს საიჯარო ქონების გადაცემა ხელშეკრულებაში შეთანხმებულ ვადაში და პირობებით.

5.2. საიჯარო ფართი გამოიყენოს საოფისე/კომერციული მიზნებისათვის.

,,მოიჯარე“ ვალდებულია:

5.3.გამოიყენოს საიჯაროქონება ამ ხელშეკრულებაში შეთანხმებული პირობების გათვალისწინებით და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

5.4. საიჯარო ქონების დაზიანების შემთხვევაში,უმოკლეს ვადებში, საკუთარი სახსრებით გამოასწოროს დაზიანება ან აუნაზღაუროს ,,მეიჯარეს“მიყენებული ზარალი.

5.5.არ მოახდინოსსაიჯაროქონების გადაკეთება/რეკონსტრუქცია ,,მეიჯარესთან” შეთანხმების გარეშე.

5.6.აცნობოს,,მეიჯარეს“ყველა მისთვის ცნობილი საკითხისა და გარემოების შესახებ, რამაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს საიჯაროქონებაზე და იჯარის ურთიერთობაზე.

5.7.,,მეიჯარის“მოთხოვნის შემთხვევაში წარუდგინოს მასსაიჯაროქონებასთან დაკავშირებით მისთვის ცნობილი ინფორმაცია, ანგარიში.

5.8.დროულად გადაიხადოს საიჯარო ქირა, მიმდინარე კომუნალური თუ სხვა ნაკისრი გადასახადები.

5.9. კეთილსინდისიერად მოეპყროს/გაუფრთხილდეს საიჯარო ქონებას და მაქსიმალურად დაიცვას იგი მავნე ზემოქმედებისაგან.

6. იჯარის ქონების (საგნის) გადაცემა:

6.1 იჯარის ქონების (საგნის) გადაცემა განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდგომ მხარეთა მიერმიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით.

6.2.საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდეგ საიჯარო ქონება უნდა დაუბრუნდეს „მეიჯარეს“ იმ მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაში იმყოფებოდა იგი „მოიჯარეზე“ გადაცემის მომენტში, ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით. საიჯარო ქონების „მეიჯარისათვის“ დაბრუნება

დადასტურდება საიჯარო ქონების დაბრუნების შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტზე მხარეთა ხელმოწერით.

6.3. ,,მოიჯარე“ ვალდებულია იჯარის ვადის ამოწურვისა და ფართის დაბრუნების შემდგომ აანაზღაუროს ფართის ისეთი გაუარესება, რომელიც დაკავშირებული არ იქნება ფართის ბუნებრივ ცვეთასთან. ამასთან, ის ცვლილება/გაუმჯობესება, რომლის მოცილება შეუძლებელია იჯარის საგნის დაზიანების გარეშე უსასყიდლოდ რჩება მეიჯარეს.

7. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და მოქმედების ვადა:

7.1. ეს ხელშეკრულება ძალაში შედის 2020 წლის 01 სექტემბრიდან და მოქმედებს შემდგომი 3 (სამი თვის) თვის ვადით;

8. ხელშეკრულების შეწყვეტა

8.1. მხარეებს აქვთ იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივი შეწყვეტის უფლება, შემდეგ შემთხვევებში:

8.1.1. ,,მოიჯარეს“ უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ეს ხელშეკრულება, თუ 2 (ორი) კვირით ადრე წერილობითი ფორმით შეატყობინებს ,,მეიჯარეს“.

8.1.2 ,,მეიჯარეს“ უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, როდესაც ,,მოიჯარე“ წინამდებარე ხელშეკრულებას არსებითად დაარღვევს და არ გამოასწორებს დარღვევას ,,მეიჯარის“ მხრიდან შესაბამისი წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის განმავლობაში.

9. დაუძლეველი ძალა

9.1 მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულების დებულებათა შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისაგან, თუ შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალით. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის დაუძლეველი ძალა წარმოადგენს მოვლენას, რომელიც მხარეთა გონივრული კონტროლის მიღმაა და რომელიც შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, რაც მოიცავს ომს, სამოქალაქო არეულობას, მიწისძვრას, ხანძარს, აფეთქებას, შტორმს, წყალდიდობას, უკიდურესად გაუარესებულ ამინდს, გაფიცვას და კონფისკაციას.

9.2. მხარემ დაუძლეველი ძალის შესახებ დაუყოვნებლივ, მაგრამ ნებისმიერ შემთხვევაში ამგვარი მოვლენის დადგომიდან არაუგვიანეს 14 (თოთხმეტი) დღისა უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს და წარუდგინოს მას სათანადო მტკიცებულება ამგვარი მოვლენის ხასიათის და გამომწვევი მიზეზების შესახებ და აგრეთვე დაუყოვნებლივ უნდა შეატყობინოს ვითარების გამოსწორების შესაძლო ვადის შესახებ.

9.3. თუ დაუძლეველი ძალით გამოწვეული ვითარება 30 (ოცდაათი) კალენდარულ დღეზე მეტხანს გასტანს, მხარეები ურთიერთშეთანხმებით მიიღებენ გადაწყვეტილებას წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის ან ვითარების გამოსწორების დალოდების შესახებ.

10. დასკვნითი დებულებანი:

10.1.ხელშეკრულება შედგენილია ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა მეიჯარეს და ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა მოიჯარეს.

10.2.წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით, რომელთა შესაბამისადაც მოქმედებენ მხარეები და ასრულებენ თავიანდ ვალდებულებებს.

10.3. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი უთანხმოება გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით, ხოლო შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო ხელშეკრულების შესრულების ადგილის (საერთო განსჯადობის წესის) მიხედვით.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

მეიჯარე:
შპს ,,რაფაელი“, იურიდიულიმის:საქართველო, ვაჟა-ფშაველას გამზ. N64-ს მიმდებარედ.
ს/კ 204445546
დირექტორი: მარინა ნონიაშვილი, პ/ნ **24001007313**
სსვითიბიბანკი (საქართველო)
ბანკის კოდი: UGEBGE22
ანგარიშის ნომერი:**GE07VT6601506210743602**

მოიჯარე:

პოლიტიკური პარტია „ერთიანი საქართველო - დემოკრატიული მოძრაობა“
ს/კ 205271294
გენერალური მდივანი: გრიგოლ ბარამიძე პ/ნ01018002112
იურიდიულიმის: მის: ქ.თბილისი ლ. მიქლაძის 11(აბულაძის N 8)
ს.ს. ,,თიბისი'' ბანკი TBCBGE22
ანგარიშის ნომერი: GE07TB1113336080100005

