იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 19 მარტი 2020 წ.

ერთის მხრივ, შპს"თბილისი მედიკ (ს/ნ 404865286) და მეორეს მხრივ, შპს „შპს ბარრი ჯორჯია" 405378336) (შემდგომში მოიჯარე) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 მეიჯარე გადასცემს ხოლო მოიჯარე დროებით სარგებლობაში იღებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებას.

1.2 იჯარის საგანია: ქ. თბილისი, ლუბლიანას 34 , კომერციული ფართი 155 კვ.მ; ავტოსადგომი - 90კვ.მ , საკადასტრო კოდი N01.13.01.018.092.01.542

1.3 იჯარის საგანი წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

2. იჯარის საფასური და გადახდის პირობები

2.1. ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს 2200 (ორიათას ორასი) აშშ დოლარს (ექვივალენტ ლარში გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით) დღგ-ს ჩათვლით, რომელსაც მოიჯარე იხდის უნაღდო ანგარიშსწორებით, მეიჯარის მიერ ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო რეკვიზიტებზე თანხის ჩარიცხვით; აღნიშნული თანხა არ მოიცავს კომუნალურ გადასახადებს

2.2. საიჯარო ქონების შენახვისა და მოვლა-პატრონობის ხარჯებს, მათ შორის კომუნალურ გადასახადებს, იხდის მოიჯარე.

2.3. საიჯარო ქირის გადახდის ათვლა დაიწყება 2020 წლის 1 აპრილიდან და გადახდა განხორციელდება შემდეგი პერიოდულობით :

2.3.1 მოიჯარე საწყის ეტაპზე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 3 (სამი) სამუშაო დღის ვადაში ერთიანად იხდის 2 (ორი) თვის (პირველი და ბოლო თვის) თანხას: ჯამურად 4400 აშშ დოლარს

2.3.2 იმის გათვალისწინებით, რომ მეიჯარე მოიჯარეს სარემონტო სამუაოების შესარულებლად აძლევს მარტის თვეს საშეღავათო პერიოდს, პირველი გადახდა ჩაითვლება 1 აპრილიდან - 01 მაისამდე საიჯარო ქირაში (პირველი თვედ მოაზრებულია 2020 წლის აპრილის თვე).

2.3.3 მაისის თვეში - მოიჯარე იხდის 800 დოლარს , აღნიშნული განპირობებულია (იმის გათვალისწინებით, რომ მოიჯარე იღებს ვალდებულებას საიჯარო ფართზე მარტის თვეში განახორციელოს კოსმეტიკური სარემონტო სამუშაოები ღირებულებით 1400 აშშ დოლარი, შესაბამისად მაისის თვის საიჯარო ქირას გამოკლებული აქვს სარემონტო ხარჯები და ნაცვლად 2200$-ისა მოთხოვნილია 800$-ის გადახდა.

2.3.3.1 2.3.3 პუნქტის დარღვევის და სარემონტო სამუშაოების მოიჯარის მხრიდან შეუსრულებლობის შემთხვევაში , მოიჯარე მაისის თვის საიჯარო ქირას იხდის სრული 2200დოლარის ოდენობით

2.3.4 ივნისიდან და მომდევნო თვეებში საიჯარო ვადის დასრულებამდე მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს - 2200აშშ დოლარი.

2.4 გადახდა განხორციელდება ყოველთვიურად 01 რიცხვში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის თარიღი ემთხვევა არასამუშაო დღეს (შაბათ-კვირა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული უქმე დღეები), ვალდებულება უნდა შესრულდეს მომდევნო სამუშაო დღეს.

2.5 ბოლო თვის საიჯარო ქირა, არ დაუბრუნდება მოიჯარეს მისი ინიციატივით ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში

2.6 საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

2.6.1 2200 დოლარი - GE68TB7031036020100007 – მიმღები : LTD Tbilisi medic

3. იჯარის პერიოდი და ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

3.1. ხელშეკრულება მოქმედებს ურთიერთვალდებულებათა სრულად შესრულების ვადით
3.2. იჯარის პერიოდია - 2022 წლის 11 მარტის ჩათვლით.

4. მხარეთა უფლება - მოვალეობანი

4.1. დაუშვებელია წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში, მოიჯარემ დროებით სარგებლობაში მიღებული უძრავი ქონება გადასცეს სხვა პირს მეიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე.
4.2. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი.
4.3. მეიჯარე უფლებამოსილია შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგომარეობა, იყენებს თუ არა მას მოიჯარე დანიშნულებისამებრ.
4.4. მოიჯარე ვალდებულია ქონება გამოიყენოს კომერციული საქმიანობისათვის,კერძოდ სავაჭრო ობიექტად და შეზღუდულია მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე გამოიყენოს იგი სხვა დანიშნულებით.
4.5. პასუხისმგებელია იმ ზიანისთვის რაც იჯარის საგანს მიადგება ნებისმიერი მესამე პირისა თუ მოიჯარის ბრალეულობით/გაუფრთხილებლობით საიჯარო პერიოდის განმავლობაში.
4.6. მოიჯარე იჯარის საგნის სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების, მათ შორის სარეკლამო აბრის განთავსებისათვის საჭირო ნებართვების მოპოვებას ახორციელებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, მეიჯარესთან წინასწარ წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.
4.7. მოიჯარეს ეკისრება ვალდებულება ხელშეკრულება დაარეგისტრიროს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში თავისი ხარჯით.
4.8. მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ იჯარის საგნის გადაცემის მომენტისათვის იჯარის საგანზე არ ირიცხებოდეს არანაირი სახის კომუნალური დავალიანება. ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში კომუნალური გადასახადების (გაზი, წყალი, ელ. ნერგია, დასუფთავება) გადახდის ვალდებულება ეკისრება მოიჯარეს. ხელშეკრულების საფუძველზე იჯარის საგანზე კომუნალურ გადასახადებთან (ელექტროენერგია, წყალი, დასუფთავება, გაზი) მიმართებაში, მოიჯარე იღებს ვალდებულებას აღნიშნული კომუნალური გადასახადები გადაიხადოს მეიჯარის აბონენტის ნომრით იმ შემთხვევაში თუ ვერ მოხერხდა ცალკე აბონენტად ან ქვეაბონენტად დარეგისტრირება.
4.9. მეიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს ცალმხრივად მოშალოს/შეწყვიტოს ხელშეკრულება , რის შესახებაც ის ვალდებულია 4(ოთხი) თვით ადრე წერილობით გააფრთხილოს მოიჯარე. აღნიშნულ შემთხვევაში მეიჯარე უკან უბრუნებს მოიჯარეს, ამ ხელშეკრულების თანახმად მისთვის წინასწარ გადახდილი (2.3.1 პუნქტით განსაზღვრული) ბოლო თვის თანხას.
4.10. მეიჯარე აცხადებს თანხმობას, ხელშეკრულების 4.9 მუხლით გათვალისწინებული უფლება, არ გამოიყენოს საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებიდან 08 (რვა) თვის განმავლობაში.
4.11. მეიჯარე უფლებამოსილია ასევე, ცალმხრივად მოშალოს/შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება თუ მოიჯარე დროულად არ გადაიხდის საიჯარო ქირას/კომუნალურ გადასახდებს ან/და მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში არ გადაიხდის არსებულ დავალიანებას.
4.12. მოიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს ცალმხრივად მოშალოს/შეწყვიტოს ხელშეკრულება, რის შესახებაც ის ვალდებულია 2 (ორი) თვით ადრე წერილობით გააფრთხილოს მეიჯარე. აღნიშნულ შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს ხელშეკრულების მოშლის/შეწყვეტის პერიოდისთვის არსებული საიჯარო ქირისა, პირგასამტეხლოს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და კომუნალური გადასახადების დავალიანება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) . ბოლო თვის საიჯარო ქირა, არ დაუბრუნდება მოიჯარეს მისი ინიციატივით ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში

4.13. მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის, ხელშეკრულების მოშლის ან მისი მოქმედების სხვა საფუძვლით შეწყვეტის შემთხვევაში უძრავი ქონება დააბრუნოს პირვანდელ მდგომარეობაში (იხ: დანართი ფოტოსურათების სახით), ნორმალური ცვეთის გათვალიწინებით. წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარის მოთხოვნით, მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) სამუშაო დღის ვადაში გადაიხადოს საიჯარო ქონების პირვანდელ მდგომარეობაში, (მეიჯარის მხრიდან გაწეული) აღდგენის ხარჯები.

5. ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობა (სანქცია)

5.1. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების პრობების დარღვევის შემთხვევაში (საიჯარო ქირის დადგენილ ვადაში გადაუხდელობის, კომუნალური გადასახადების დროულად გადაუხდელობის თუ სხვა ნებისმიერი პირობის დარღვევის შემთხვევაში), ეკისრება პირგასამტეხლო საიჯარო ქირის 1% (ერთი) პროცენტის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

5.2. მხარეთა მიერ ნაკისრ ვალდებულებათა შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული სანქცია არ გამორიცხავს მხარის მიერ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნას მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული საერთო საფუძვლებით.

6. ფორს-მაჟორი

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

6.2. დაუძლეველი ძალის ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, აფეთქებები, ხანძარი, ავარია, ომი და საომარი მოქმედებები, ბლოკადა, გაფიცვები და სხვა, რომლებიც შეუძლებელს ხდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობა უნდა დასტურდებოდეს შესაბამისი კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

6.3. მხარე, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ ყველა შემთხვევაში არაუგვიანეს 5 (ხუთი) დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან და დასრულებიდან, აცნობოს მეორე მხარეს.

6.4. შეუტყობინებლობისა და დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების საფუძველს.

მუხლი 7. დავის გადაწყვეტა

7.1 ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
7.2 მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში, სადავო საკითხი წყდება მხარეთა შორის შეთანხმებით. მხარეთა შორის შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მხარეები თანხმდებიან, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მეიჯარის სასარგებლოდ მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

მუხლი 8. დასკვნითი დებულებები

8.1 ნებისმიერი შეტყობინება და მიმოწერა მხარეებს შორის უნდა განხორციელდეს წერილობით და გადაცემულ უნდა იქნას პირადად ან კურიერის მეშვეობით, ქვემოთ მითითებულ მისამართებზე.
8.2 მხარეები ვალდებულნი არიან ერთმანეთს შეატყობინონ საიდენტიფიკაციო მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების, მათ შორის, მისამართის ცვლილების შესახებ, ამგვარი ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) კალენდარული დღისა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, არსებულ მისამართზე გაგზავნილი ნებისმიერი კორესპონდენცია, მათ შორის, წერილობითი გაფრთხილება ჩაითვლება ჩაბარებულად.
8.3 ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილების ან/და დამატების შეტანა დასაშვებია მხარეთა წერილობითი თანხმობით, ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის გზით, რომლისთვისაც დაცული უნდა იყოს იგივე ფორმა, რაც გათვალისწინებულია ხელშეკრულებისთვის. ნებისმიერი ცვლილება/დამატება ან/და დანართი წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. ხელშეკრულების ცალკეული პუნქტების გაუქმება ან/და ბათილობა არ იწვევს ხელშეკრულების სხვა პუნქტების გაუქმებას ან/და ბათილობას.
8.4 ხელშეკრულების მხარეები, თითოეული დამოუკიდებლად და საკუთარი პასუხისმგებლობით ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია მათ მიერ გამოხატული ნების საფუძველზე და ეთანხმებიან ხელშეკრულების პირობებს.
8.5 ხელშეკრულება შედგენილია 03 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, ქართულ და რუსულ ენაზე, რომელთაგანაც თითო-თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი სარეგისტრაციოდ წარედგინება სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.
8.6 ქართულ და რუსულ ეგზემპლარს შორის უზუსტობის აღმოჩენის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება და მოქმედებს ქართულ ენაზე შედგენილი ხელშეკრულების პირობა.
8.7 ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან.

მხარეთა რეკვიზიტები:

1. შპს „თბილისი მედიკ“ დირექტორი ლევან ნადირაშვილი (35320001012955)

მისამართი: ქ. თბილისი, დიღმის მასივი ლუბლიანას 28 ა

2. შპს „ბარრი ჯორჯია “ დირექტორი, არჩილ კარაპეტიან (35547001008117)

მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, სულხან ცინცაძის ქ., N22, ბ. 5
ტელ: