# ხელშეკრულება

## ფართის იჯარისშესახებ

ქ. თბილისი

1 ოქტომბერი 2020 წელი

## 1. ხელშეკრულებისმხარეები

ერთის მხრივ **შპს „დიჯიელ“(ს/კ 211360631)** წარმოდგენილი დირექტორის ლაშა ბუცხრიკიძეს სახით (შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორეს მხრივ **შპს „ჯს დეველოპმენტი“ს/კ 405311407** წარმოდგენილი დირექტორის **დოდო შენგელიას** სახით შემდგომში “მოიჯარე”, ერთობლივად წოდებულნი „მხარეებად“, ხოლო ცალ-ცალკე „მხარედ“, ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე და მხარეთა ინტერესებიდან გამომდინარე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას ფართის იჯარის შესახებ.

## 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით და პირობებით მეიჯარე დროებით სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს თავის საკუთრებაშიარსებულ შენობის - 232 კვ.მ ნაწილს - 75 კვ.მ.. ფართი, შემდგომში ამ ხელშეკრულებაში მოხსენიებული როგორც „საიჯარო ქონება“, მდებარეობს ქ.თბილისში, რესპუბლიკური საავადმყოფოს მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვეთის და უძრავი ქონების ს/კ **01.10.15.007.033.**), ხოლო მოიჯარე იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით.

## 3. მხარეთა უფლებამოსილება საიჯარო ქონებაზე

3.1 მეიჯარე იღებს პასუხისმგებლობას, დაუშვას მოიჯარე და მისი წარმომადგენლები საიჯარო ქონებაზე. მოიჯარეს ექნება უფლება, ისარგებლოს საიჯარო ქონებით დამეიჯარესთან შეთანხმების საფუძველზე მოახდინოს მისი გადაკეთება-რემონტი, რათა მიიყვანოს იგი მისთვის სასურველ მდგომარეობამდე.

3.2 მოიჯარე იღებს ვალდებულებას დადგენილი წესით პასუხი აგოს საკუთარი თანამშრომლების შრომის უსაფრთხო პირობების უზრუნველყოფაზე. აგრეთვე აწარმოოს ყველანაირი ურთიერთობები სახელმწიფო სტრუქტურებთან (საგადასახადო, სანიტარული, სახანძრო და სხვა) თვითონ აწარმოოს და აგოს პასუხი მათ წინაშე.

3.3 მეიჯარეს საკუთრება იჯარის ობიექტზე დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

3.4 საიჯარო ფართი მოიჯარისმიერ ძირითადად გამოყენებული იქნება ოფისად თუმცა მოიჯარე არ არის შეზღუდული განახორციელოს სხვა საქმიანობა.

3.5 მოიჯარეს არ აქვს უფლება, მეიჯარისგან წერილობითი თანხმობის გარეშე გასცეს ქვეიჯარით ან/და ქვექირავნობით მის სარგებლობაში არსებული საიჯარო ქონება ან მისი ნებისმიერი ნაწილი.

3.6 მოიჯარე უფლებამოსილია, იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში საიჯარო ქონების გარე ფასადზე განათავსოს ნებისმიერირეკლამა, ნებისმირი სახის განათება ან აბრები. მეიჯარე ვალდებულია ხელი შეუწყოს მოიჯარეს აღნიშნული უფლებამოსილების განხორციელებაში და მოიჯარის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში გასცეს ყველა სახი სთანხმობა, რომელიც შედის მის კომპეტენციაში.

3.7 მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს გადაცემულ ფართში სარემონტო/აღჭურვის სამუშაოები რაც საჭიროა მისი გამართულად ფუნქციონირებისთვის.

3.8 მოიჯარე ვალდებულია იზრუნოს გადაცემული ფართის მოვლაზე, დაიცვას ტექნიკური პირობები, გამართულ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს საიჯარო ობიექტზე არსებული შიდა ელ-ქსელი და საკომუნიკაციო სისტემა ან მისი დაუდევრობით მიყენებული ზარალი აანაზღაუროს სრული მოცულობით.

3.9 მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარისგან ინვოისის მიღებიდან 5 კალენდარულ დღეში მოახდინოს საიჯარო თანხის გადარიცხვა ამ უკანასკნელის საბანკო ანგარიშზე.

## 4. მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.4 საიჯარო ქონება უნდა იყოს ნივთობრივად უნაკლო. ნივთობრივად უნაკლოდ ობიექტი ჩაითვლება, თუ მეიჯარე და მოიჯარე ხელშეკრულების ხელის ძოწერამდე, ძოასდესეს ძის დათვალიერებას და ძემდგომ ხელშეკრულების ხელისმოწერით დაადასტურებენ, რომ არსებული მდგომარეობით ის მოიჯარისათვის ჩაითვლება როგორც ნივთობრივად უნაკლო.

## 5. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი.

5.1 ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს: 350 აშშ დოლარი ექვივალენტს ლარში, ინვოისის გამოწერის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსით.

5.2 ყოველთვიური საიჯარო ქირა არ მოიცავს დღგ-ს გადასახადს, იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარეს შპს გახდება დღგ-ს გადამხდელი ამ გადასახადის ოდენობა დაემატება არსებულ საიჯარო თანხას.

5.3 მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორებით, მეიჯარის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე გადაოიცსვით. თუ თასხის გადახდის დღე დაეძთხვა აოასაძუძაო დღეს ამ დღის ნაცვლად გამოიყენება მომდევნო სამუშაო დღე.

5.4 საიჯარო ქირის ორი თვის გადაუხდელობის შემთხვევაში, მეიჯარეს ეძლევა უფლება, გაწყვიტოს ხელშეკრულება ყოველგვარი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის გარეშე მოიჯარის მხრიდან.

## 6. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

6.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერის თანავე და ძალაშია 2021 წლის 1 სექტემბრამდე. (11 თვით)

## 7.ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1. ეს ხელშეკრულება ვადამდე შეიძლება შეწყდეს ამ ხელშეკრულებაში მოცემული პირობებისა და საქართველოს კანონდებლობით დადგენილ შემთხვევებში.

7.2. ხელშეკრულება აგრეთვე ვადამდე ადრე შეიძლება შეწყდეს 5.4 მუხლების პირობის გათვალისწინებით.

## 8 საიჯარო ქონების დაბრუნება

8.1.საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან მისი სხვაგვარად შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე უბრუნებს მეიჯარეს საიჯარო ქონებას. საიჯარო ქონება დაბრუნდება მისი ნორმალური ცვეთის გათვალიწინებით.

## 9 მხარეთა შორის დავები

9.1. საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის წარმოქმნილი ყველა დავა მხარეთა მიერ გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით. თუშეთანხმება ვერ მოხერხდა, დავა გადაწყდება სასამართლოს გზით, საქართველო სკანონმდებლობის შესაბამისად.

## 10.ფორს-მაჟორი

10.1. არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება ისეთი გარემოებების გამო, როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი ნორმები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები.

10.2 მხარე, რომლისთვისაც10.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის და დამთავრების მომენტიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) დღისა წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

10.3 თუ მოიჯარისაგან და მეიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, არსებობს ისეთი ფორს-მაჟორული გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა 90 კალენდარული დღის განმავლობაში, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს, ზიანის ანაზღაურების გარეშე, ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება. ამგვარი საფუძვლით ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარეს არ ეკისრება დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება,

ხოლო მეიჯარეს არ წარმოეშობა საიჯარო ფართზე გაწეული დანახარჯების მოიჯარისთვის ანაზღაურების ვალდებულება.

10.4 იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები არ მიიღებენ გადაწყვეტილებას ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, საკისრო ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

## 11 ხელშეკრულების დასკვნითი დებულებები

11.1. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე გაყიდის, გაასხვისებს, გააჩუქებს, ან სხვაგვარად გადასცემს სხვას საკუთრების უფლებას საიჯარო ქონებაზე, იგი ვალდებულია გადაცემის აქტში (ხელშეკრულებაში) შეიტანოს პუნქტი, რომელიც ასახავს წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების არსებობი სფაქტს და სრულად გააცნოს ეს ხელშეკრულება შემძენს. შედეგად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის ვადის განმავლობაში მასში მოცემული შეთანხმებები მთელი სისრულით იმოქმედებს ახალ მესაკუთრესთან მიმართებაშიც. ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი ხდება წინამდებარე ხელშეკრულების მონაწილე და იკავებს მეიჯარის ადგილს.

11.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მათ ნებას და თანაბრად იცავს ორივე მხარის უფლებებს.

11.3. მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს. თითოეული მხარე სრულად აცნობიერებს მის მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ უფლება-მოვალეობების არსს და მოცულობას.

11.4. მხარეები არა ორაზროვნად და სრული პასუხისმგებლობით აცხადებენ, რომ თითოეული მათგანი მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

11.5. მეიჯარე იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ მას გააჩნია სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება და ქმედუნარიანობა აღნიშნული ხელშეკრულების გასაფორმებლად და შესასრულებლად.

11.6. მოიჯარე აცხადებს და ადასტურებს, რომ შესრულებულია ყველა ქმედება და მიღებულია ყველა აუცილებელი გადაწყვეტილება წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისა და ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისთვის.

11.7. ეს ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის თარიღიდან და მოქმედებს საიჯარო ვადის განმავლობაში და მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

11.8. მხარეთა შორის ანგარიშსწორება და შეტყობინების გაგზავნა მოხდება ამ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ რეკვიზიტებზე.

| მეიჯარე | მოიჯარე |
| --- | --- |
| შპს „ დიჯიელ“ | შპს „ჯს დეველოპმენტი“ |
| საიდენტიფიკაციო კოდი: 211360631 | საიდენტიფიკაციო კოდი: ს/კ 405311407 |
| მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ამბროლაურის ქუჩა #166, კორპ 9. ბინა 22 | მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, პოლიტკოვსკაიას 47, ბინა56 |
| ლაშა ბუხრიკიძე | დოდო შენგელია |
| დირექტორი | დირექტორი |
| სს „საქართველოს ბანკი“ | სს „საქართველოს ბანკი“ |
| ბანკის კოდი: BAGAGE | ბანკის კოდი: BAGAGE |
| ა/ა GE61BG0000000122530500 | ა/ა GE40BG0000000131359915 |