ხელშეკრულება

ფართის ქვეიჯარის შესახებ

ქ.თბილისი „4 -მარტი- 2013წ

ჩვენ, წინამდებარე ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები - ერთის მხრივ მოქალაქე *ოთარ ანდრიაძე* (პირადობის მოწმობა No ბ 0402639; პ/ნ 01029003951. მის: ქ.თბილისი, ქინძმარაულის შესახვევი კორპ. 10 ბინა31), შემდგომში *„მეიჯარედ"* წოდებული და მეორეს მხრივ შპს „nova_farma1 " (ს/კ 406087274 იურიდიული მისამართი: ქ.თბილისი, მოსკოვის გამზირი მე-4 კვარტალი, შე3 კორპუსი ბი6110) მისი დირექტორის *ანი ლაბაძის* (პ/ნ 01029001691) სახით - შემდგომში *„ქვემოიჯარედ"* წოდებული, ვმოქმედებთ რა საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობისი და ურთიერთ შეთანხმების, ასევე „მეიჯარესა" და შპს „სახელმწიფო მომსახურების ბიუროს" შორის 2012 წლის 06 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულებით დელეგირებული უფლებასიმოსილების ფარგლებში და საფუძველზე გავაფორმეთ ხელშეკრულება შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 „მეიჯარე" გადასცემს, ხოლო „ქვემოიჯარე" იღებს არასაცხოვრებელ ფართს დროებით სარგებლობაში და მფლობელობაში, მდებარე ქ.თბილისი, ქინძმარაულის ქუჩა №5 (შემდგომში ქვეიჯარის ობიექტი);

1.2 იჯარით გადასაცემი საერთო ფართია 100 (ასი) კვ.მ;

1.3 სართული: - პირველი;

1.4 საიჯარო ფართის მდგომარეობა ხელშეკრულების შედგენის მომენტისთვის: ვარგისია სამეურნეო (სააფთიაქო) საქმიანობისთვის;

მუხლი 2. იჯარის მიზანი

2.1 საიჯარო ფართი მოიჯარეს გადაეცემა სამეურნეო (სააფთიაქო) საქმიანობის განხორციელებისთვის.

მუხლი 3. ფართის გადაცემის წესი

3.1 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ფართი და ქონება უნდა გადაეცეს მოიჯარეს არაუგვიანეს 3 (სამი) კალენდარული დღისა, ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან.

3.2 ხელშეკრულების 3.1 პუნქტში მითითებულ ვადაში, მეიჯარე ვალდებულია გამოანთავისუფლოს საიჯარო ფართი, მოამზადოს იგი მოიჯარისათვის გადაცემად და გადასცეს მას.

3.4 საიჯარო ფართის და ქონების გადაცემა ხორციელდება მიღება-ჩაბარების აქტით. აქტზე მხარეების ხელმოწერის მომენტიდან მოიჯარეს გადაეცემა საიჯარო ფართზე არსებული საკეტების და გასაღების ყველა ეგზემპლარი, რის შემდეგაც მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს მოიჯარის პერსონალის, კლიენტებისა და თუ სტუმრების შეუფერხებელი შესვლა საიჯარო ფართზე

მუხლი 4 საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

4.1 იჯარის ვადაა 24 (ოცდაოთხი) კალენდარული თვე ხელშეკრუების ხელმოწერის მომენტიდან

(საიჯარო ფართის მიღება-ჩაბარების აქტით მიღების შემდეგ).

4.2 ხელშეკრულების ვადის გასვლისთანავე ხელშეკრულება ავტომატურად ჩაითვლება შეწყვეტილად.

4.3 საიჯარო ვადა შეიძლება შეიცვალოს მხოლოდ მხარეების აწერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

მუხლი 5. საიჯარო ქირა და ანგარიშწორების წესი

5.1 საიჯარო გადასახადი განისაზღვრა 1000 ლარით ერთი სრული კალენდარული თვისათვის, მეიჯარის საშემოსავლო გადასახადის გარეშე. საშემოსავლო გადასახადის გადახდას ახდენს ქვემოიჯარე.

5.2 საიჯარო ქირა გადაიხდება არაუგვიანეს ტოველი თვის 27 რიცხვისა.

5.3 ანგარიშსწორება ხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორებით მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე.

5.4 საიჯარო ქირა ფიქსირებულია და არ ექვემდებარება გადასინჯვას.

5.5 ქვემოიჯარეს არ ევალება საიჯარო ქირის ერთიანად გადახდა.

5.6 კომუნალური (ბუნებრივი აირი, ელ-ენერგია, წყალმომარაგება, დასუფთავება) გადასახადები არ შედის იჯარის ქირაში, რასაც ქვემოიჯარე იხდის დამოუკიდებლად, წარმოდგენილი ანგარიშების შესაბამისად

მუხლი 6 მეიჯარის უფლება-ვალდებულებები

6.1 მეიჯარე ვალდებულია:

6.1.1 უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართის შეუფერხებელი და სრული გამოყენება მთელი საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში ამ ხელშეკრულებით განსაძღვრული პირობებით.

6.2 მეიჯარეს უფლება აქვს:

6.2.1 მოსთხოვოს ქვემოიჯარეს ხელშეკრულების 7.1 პუნქთის განუხრელი დაცვა.

6.2.2 ხელშეკრულების 9.1 პუნქტში მითითებული გარემოებების დადგომისას წერილობით მოთხოვოს ქვემოიჯარეს პირგასამტეხლოსა და ჯარიმის გადახდა

6.2.3 ქვემოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების 7.1 პუნქტის შეუსრულებლობის შემთხვევაში მეიჯარეს გააჩნია გირავნობის უფლება ქვემოიჯარის ქონებაზე.

მუხლი 7. ქვემოიჯარის უფლება ვალდებულებები

7.1 ქვემოიჯარე ვალდებულია:

7.1.1 საიჯარო ფართი გამოყენოს მხოლოდ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნებისათვის.

7.1.2 დროულად გადაიხადოს საიჯარო ქირა და კომუნალური ხარჯები.

7.1.3 მუდმივად ჯეროვამ წესრიგში იქონიოს საიჯარო ფართი, დაიცვას სახანძრო და ტექნიკური უსაფრთხოების წესები.

7.1.4 საკუთარი ხარჯებით შეასრულოს საიჯარო ფართის მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები.

7.1.5 არ დაუშვას მეიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე საიჯარო ფართზე კაპიტალური სამუშაოების წარმოება.

7.2 ქვემოიჯარეს უფლება აქვს:

7.2.1 შეუფერხებლად ისარგებლოს შენობაში არსებული კომუნიკაციებით მოიჯარის წერილობითი თანხმობის შემდეგ.

7.2.2 მოაწყოს და გააფორმოს საიჯარო ფართი საკუთარი მოთხოვნების შესაბამისად.

7.2.3 მიუთითოს თავისი მდებარეობა შესაბამისი ფირნიშებისა თუ სარეკლამო სტენდების მეშვეობით, როგორც შენობაში (ტერიტორიაზე) ისე შენობის (ტერიტორიის) წინ.

7.2.4 გამოცვალოს სიგნალიზაცია და დაცვის სხვა საშუალებები.

7.2.5 დააყენოს სიგნალიზაცია და დაცვის სხვა საშუალებები.

7.2.6 მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულების 6.1 პუნქტის განუხრელი დაცვა.

მუხლი 8 საიჯარო ფართის და ქონების დაბრუნების წესი

8.1 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ვადის გასვლისთანავე, ქვემოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ფართი და იჯარით აღებული სხვა ქონება.

8.1.1 ქონების დაბრუნება უნდა მოხდეს მიღება-ჩაბარების აქტით საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლიდან 3 (სამი) კალენდარული დღის ვადაში.

8.1.2 ამ ხელშეკრულების 8.1.1 მუხლში მითითებულ ვადაში ქვემოიჯარე ვალდებულია გამოვიდეს საიჯარო ფართიდან, მოამზადოს ფართი იჯარით აღებული ქონება დასაბრუნებლად და დაუბრუნოს იგი მეიჯარეს.

8.2 მიღება ჩაბარების აქტის ხელმოწერის მომენტში ქვემოიჯარე მეიჯარეს გადასცემს ფართის გასაღებების ყველა ეგზემპლარს.

8.3 მეიჯარის საიჯარო ფართი და იჯარით გაცემლი ქონება უნდა დაუბრუნდეს ისეთივე მდგომარეობაში, როგორიც იყო იჯარის გაცემისას, ნორმალური, ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით.

მუხლი 9. მხარეთა პასუხისმგებლობა

<u>9.1 ქვემოიჯარის პასუხისმგებლობა:</u>

9.1.1 საიჯარო ქირის გადახდის დაგვიანებისათვის ქვემოიჯარე პირგასამტეხლოს სახით მეიჯარეს უხდის ვადაგადაცილებული თანხის 0,3%-ს ყოველი ვადაგადაცილებული კალენდარული დღისთვის.

9.1.2 იჯარით აღებული ფართის არამიზნობრივად გამოყენებისათვის ჯარიმის სახით მეიჯარეს უხდის ფაქტიურად გადახდილი საიჯარო ქირის (თანხის) 0,3%-ს

9.1.4 ქვემოიჯარე ჯარიმებს და პირგასამტეხლოს ხელშეკრულების დარღვევისათვის იხდის მეიჯარის მხრიდან წერილობით სახით კონკრეტული პრეტენზიის მიღებიდან 5 კალენდარული დღის განმავლობაში.

<u>9.2 მეიჯარის პასუხისმგებლობა:</u>

9.2.1 ქვემოიჯარისათვის ფართის გადაცემის დაგვიანებისათვის მეიჯარე მოიჯარეს ყოველი ვადაგაცილებული დღისთვის ჯარიმის სახით უხდის საიჯარო ქირის 0,1%-ს

9.2.2 მეიჯარე ხელშეკრულების პირობების დარღვევისათვის ჯარიმებს იხდის მოიჯარის მხრიდან წერილობითი სახით კონკრეტული პრეტენზიის მიღებიდან 15 კალენდარული დღის განმავლობაში.

9.3 ჯარიმის ან პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეებს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებებიშ შესრულებისაგან.

მუხლი 10 ფორსმაჟორი

10.1 მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებაში აღნიშნული ვალდებულებებისა და პასუხისმგლებობისაგან ფორმსაჟორული მდგომარეობის დადგომისას (სტიქიური უბედურებები, ომები და სხვა)

მუხლი 11 ხელშეკრულების შეწყვეტა

11.1 ხელშეკრულების შეწყვეტა შესაძლებელია:

11.1.1 მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ფაქთობრივი შესრულებისა და ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლისთანავე თუ მხარეები ხელშეკრულების გაგრძელებაზე წერილობით უარს განაცხადებენ.

11.1.2 ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა წერილობითი ურთიერთშეთანხმებით.

11.1.3 საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევებში.

11.2 კონტრაგენტთან წინასწარი წერილობითი შეთანხმების ან/და შეტყობინების გარეშე, მხარის მიერ ვადაზე ადრე ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა დაუშვებელია.

11.3 ხელშეკრულების შეცვლა ან/და მასში მუხლებისა პუნქტების ცვლილება-დამატებების შეტანა დაიშვება მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით.

მუხლი 12 დავათა გადაწყვეტა

12.1. ხელშეკრულება შედგენილია სამ თანაბარი იურიდიული ძალის ეგზემპლარად და სათითაოდ გადაეცემათ მხარეებს.

12.2. ხელშეკრულების მონაწილე მხარეთა შორის დავის წარმოქმნის შემთხვევაში, მხარეები შეეცდებიან დავა გადაწტვიტონ მოლაპარაკებებისა და ურთიერთშეთანხმების გზით.

12.3. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავს წყვეტს მეიჯარის მიერ შერჩეული კერძო არბიტრაჟი.

მუხლი 13 მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე

სს „საქართველობის ბანკი"

ბანკის კოდი: BAGAGE22

ანგ. N: GE95BG0000000625057400

ოთარ ანდრიაძე

ქვემოიჯარე

შპს „*nova-farma 1*"

ს/კ 406087274

ანი ლაბაძე

დირექტორი:

ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან

განაცხადის ნომერი: 584996
განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: B13019897
ამონაწერის მომზადების თარიღი: 01/03/2013 12:45:35

სუბიექტი

საფირმო სახელწოდება:	შპს Nova-Farma1
იურიდიული მისამართი:	საქართველო, ქ. თბილისის, ისანი-სამგორის რაიონში, მოსკოვის გამზ., IV კვ, . კორპ. №3, ბინა №110
ელექტრონული ფოსტა:	ana_labadaze79@mail.ru
საიდენტიფიკაციო კოდი:	406087274
სამართლებრივი ფორმა:	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღი:	28/02/2013
მარეგისტრირებელი ორგანო:	საჯარო რეესტრი
საგადასახადო ინსპექცია:	თბილისის რეგ.ცენტრი ისანი-სამგორის გ-ბა

ხელმძღვანელობაზე/წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირები

- 01029001691, ანა ლაბაძე,
  დირექტორი, ,

პარტნიორები

	წილი	ანგარიშის ნომერი
01029001691, ანა ლაბაძე,	100.00000000%	406087274-SH-00001

გირავნობა

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება:

რეგისტრირებული არ არის

მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე გირავნობა/ლიზინგის უფლება:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში, შესაძლებელია სარეგისტრაციო სამსახურში მოსვლის გარეშე, ელექტრონულად წარმოადგინოთ განცხადება: http://public.reestri.gov.ge ან დაგვიკავშირდეთ: 2 405 405; 595 33 71 81; შესწორებული ამონაწერის მიღება შეგიძლიათ ვებ გვერდზე, ელექტრონულად, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურსა და ლიბერთი ბანკის ნებისმიერ ფილიალში.

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 01.19.33.001.069

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882013092772 - 05/03/2013 14:28:02

მომზადების თარიღი
12/03/2013 18:13:29

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	სამგორი		
01	**19**	**33**	**001/069**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ქინძმარაული , N 5 , (ნაკვ. 01/069)

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 2630.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **01.19.33.001.044;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 საერთო ფართობით 3044.82 კვ.მ. (მ.შ. - სარდაფი ფართით 860.4 კვ.მ., - I სართული ფართით 887.43 კვ.მ., - II სართული ფართით 674.05 კვ.მ., - III სართული ფართით 622.94 კვ.მ.) შენობა ნაგებობა N2 საერთო ფართობით 238.95 კვ.მ. (მ.შ. სარდაფი ფართით 124.7 კვ.მ., - I სართული ფართით 114.25 კვ.მ.)

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882012052240 , თარიღი 08/02/2012 14:18:52
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 14/02/2012

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N1-3/61 , დამოწმების თარიღი:07/02/2012 ,სსიპ "საწარმოთა მართვის სააგენტო"

მესაკუთრეები:
შპს "სახელმწიფო მომსახურების ბიურო", ID ნომერი:404389372

მესაკუთრე: **აღწერა:**
შპს "სახელმწიფო მომსახურების ბიურო"

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882012094212 თარიღი 06/03/2012 15:19:45	**მოიჯარე: ოთარ ანდრიაძე** P/N: 01029003951; **მესაკუთრე: შპს "სახელმწიფო მომსახურების ბიურო"** 404389372; საგანი:ფართობი:2630.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა ნაგებობების N1-საერთო ფართით 3044.82კვ.მ. და N2 საერთო ფართით 238.95კვ.მ (სულ 3283.77კვ.მ); ვადა:3 წელი;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 13/03/2012	**იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი06/03/2012, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882013092772 თარიღი 05/03/2013 14:28:02	**ქვემოიჯარე: შპს "Nova-Farma1"** 406087274; **ქვემეიჯარე: ოთარ ანდრიაძე** P/N: 01029003951; საგანი:ფართი 100 კვ.მ.; ვადა:24 თვე;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 12/03/2013	**ხელშეკრულება ფართის ქვეიჯარის შესახებ, დამოწმების თარიღი05/03/2013, 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."

ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში, შესაძლებელია სარეგისტრაციო სამსახურში მოსვლის გარეშე, ელექტრონულად წარმოადგინოთ განცხადება: http://public.reestri.gov.ge ან დაგვიკავშირდეთ: 2 405 405; 595 33 71 81; შესწორებული ამონაწერის მიღება შეგიძლიათ ვებ გვერდზე, ელექტრონულად, ასევე სარეგისტრაციო სამსახურში ,"ლიბერთი ბანკის" ნებისმიერ ფილიალში ან "პრივატბანკის" სწრაფი გადახდის აპარატიდან.