უძრავი ქონების იჯარის

ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

21 მაისი 2012 წ.

ერთის მხრივ, შპს „ იმერეთი XXI“ (ს/კ:201953920), წარმოდგენილი დირექტორის თამარ ჩხეიძის სახით, როგორც „მეიჯარე“, და მეორეს მხრივ, შპს „ TDK Group“ (ს/კ: 401971167), წარმოდგენილი დირექტორის ნათია შენგელიას სახით, როგორც „მოიჯარე“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1.იჯარის საგანი

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს “მეიჯარის” საკუთრებაში არსებული 5567.00 კვმ ფართობის კომერციული ფართის (მდებარე: ქ. თბილისი, მდ.მტკვრის მარცხენა სანაპირო, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ,(ნაკვეთი №4/119) მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.05.004.160) „მოიჯარისათვის“ დროებით სასყიდიან სარგებლობაში გადაცემა.

2 იჯარის ვადა და პირობები

2.1 ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს 24 000 (ოცდაოთხი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს, გადახდის დროისათვის საქართველოს ეროვნულ ბანკში არსებული კურსის მიხედვით, რაც მოიცავს დღგ-ს.

2.2 2013 წლის ივნისის და ივლისის ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს 12 000 (თორმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს, გადახდის დროისათვის საქართველოს ეროვნულ ბანკში არსებული კურსის მიხედვით, რაც მოიცავს დღგ-ს.

2.3 2012 წლის ივნისის და ივლისის თვის საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება წინასწარ ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე.

2.4 ანგარიშწორების ვალუტაა: ეროვნული ვალუტა – ლარი.

2.5 წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან და ძალაშია 7 (შვიდი) წელი.

2.6 საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოებს ყოველთიურად თვის 05 რიცხვამდე. თუ საიჯარო ქირის გადახდის ვადა დაემთხვევა არასამუშაო დღეს , მაშინ საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება მომდევნო სამუშაო დღეს.

2.7 საიჯარო ქირა ფულადი შენატანების სახით ჩაირიცხება მეიჯარის მიერ წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე მითითებულ საბანკო ანგარიშებზე, გადახდა წარდგი ანგარიშსწორებით.

2.8 იჯარის საგანი გამოყენებულ იქნება ნებისმიერი სახის სამეწარმეო საქმიანობისათვის, რაც არ არის აკრძალული საქართველოს კანონმდებლობით, მაგრამ შეუფერხებლად საკვებწარმოების ობიექტის (რესტორნის) საქმიანობის მიზნებისათვის.

2.9 მოიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია და მან მოიწონა იჯარის საგნის ხარისხი და იჯარის უფლებით იჯარის საგანი მიიღო ისეთი სახით, რა სახითაც იჯარის საგანი არსებობს იჯარის ხელშეკრულების ხელმოწერისას.

http://venus.napr.local/ioni_2_0/2/nomineservitutis_...

2.10 მეიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის საგანს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუშალა მოიჯარეს და რისი არსებობაც შეამცირებს იჯარის საგნის ღირებულებას, ან ხელს შეუშლის იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

2.11 მოიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის საგანი ვარგისია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იჯარის უფლებით მიიღო იჯარის საგანი.

2.12 იჯარის საგნის ხარისხი შეთანხმებულია მხარეთა შორის.

3.იჯარის საგნის გადაცემა

3.1 იჯარის საგნის გადაცემა უნდა მოხდეს არაუგვიანეს 2012 წლის 01 ივნისისა, რაზედაც შედგება შესაბამისი მიღება- ჩაბარების აქტი.

3.2 მოიჯარისათვის იჯარის საგნის გადაცემის თაობაზე შედგენილ მიღება-ჩაბარების აქტში დეტალურად აისახება იჯარის საგნის მდგომარეობა.

3.3 საგნის მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის მომენტიდან იჯარის საგნის მოვლის, დაცვის და შენახვის ვალდებულება გადადის "მოიჯარეზე".

4.მხარეთა უფლება – მოვალეობანი

4.1 „მეიჯარე“ უფლებამოსილია:

ა) მოითხოვოს საიჯარო ქირის დროულად გადახდა;

ბ) . აჩვენოს იჯარის საგანი შესაძლო მყიდველს, ისე რომ გამოირიცხოს მოიჯარისათვის იჯარის საგნით სარგებლობისათვის ხელისშეშლა, აგრეთვე მოიჯარის კომერციული საიდუმლოების დარღვევა.

4.2 „ მეიჯარე “ ვალდებულია:

ა) შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

ბ) წინამდებარე ხელშეკრულების 2.5 პუნქტით განსაზღვრულ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში მეიჯარის მიერ იჯარის საგნის გასხვისების შემთხვევაში (იქნება ეს იძულებითი რეალიზაცია (იპოთეკიდან თუ სავადასახდო იპოთეკა /გირავნობიდან გამომდინარე) თუ ნებაყოფლობითი იჯარის საგნის გასხვისება ნებისმიერი საფუძვლით) მეიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი ახალ მესაკუთრეს გადასცეს იმ პირობით, რომ მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს ახალი მესაკუთრე სრულად შეასრულებს. ახალი მესაკუთრე გახდება მეიჯარის უფლებამონაცვლე წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე არსებულ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში. უფლების გადაცემის დოკუმენტში (ხელშეკრულებაში) შეიტანოს საგარანტიო პუნქტი, რითაც ამ ხელშეკრულების განმავლობაში მოიჯარესა და მას შორის შეთანხმებული ყველა პირობა იმოქმედებს მთელს მისი სრულად. ახალი მესაკუთრე ხდება მეიჯარის უფლებამონაცვლე ამ ხელშეკრულებით დადებული ურთიერთობის წინანააღმდეგ შემთხვევაში თუ მოხდება იჯარის ხელშეკრულების რაიმე შეწყვეტა, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ არსებობს, მოიჯარის წინასწარი თანხმობა იჯარის ხელშეკრულების შეცვლაზე ან შეწყვეტაზე, მეიჯარეს" „ მოიჯარის “ სასარგებლოდ დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება 300 000 (სამასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით.

გ) გადასცეს „ მოიჯარე" იჯარის საგანი უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში. ანუ იჯარის საგანი არუნდა იყოს დატვირთული სხვა პირის სასარგებლოდ იჯარის ან ქვეიჯარის უფლებით.

დ)„მოიჯარისათვის" იჯარის საგნის გადაცემისას მეიჯარეს სრულად უნდა ჰქონდეს დაფარული ნებისმიერი კომუნალური გადასახადი (წყალი, გაზი, ტელეფონის და ა.შ) და არ უნდა ერიცხებოდეს დავალიანება.

ე) იჯარის საგნის „მოიჯარისათვის" გადაცემისთანავე, მოიჯარე ხდება მისი მართლზომიერი მფლობელი და „მეიჯარეს" ეკრძალება მოიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე „იჯარის საგნის" ფართში თვითნებურად შესელა და ყოფნა.

4.3 „ მოიჯარე " უფლებამოსილია:

ა) შეუფერხებლად ისარგებლოს იჯარით აღებული ფართით.

ბ) იჯარის საგანი გამოიყენოს ნებისმიერი სახის სამეწარმეო საქმიანობისათვის, რაც აკრძალული არ არის საქართველოს კანონმდებლობით.

გ)მოაწყოს და გააფორმოს საიჯარო ფართი საკუთარი მოთხოვნის შესაბამისად.

დ)„ მეიჯარის " თანხმობის გარეშე საკუთარი ხარჯით იჯარის ფართში განახორციელოს კოსმეტიკური/მიმდინარე და კაპიტალური რემონტი,შენობის რეკონტრუქცია(ფასადის შეცვლა) და გადაკეთება რაც დაკავშირებულია „ მოიჯარის" საქმიანობის განხორციელებასთან.

ე) საკუთარი ხარჯით განათავსოს ყველა სახის სარეკლამო აბრა ან/და სხვა სახის რეკლამა (ფირნიში), როგორც შენობის შიგნით, ისე შენობის გარე ფასადზე იმ პირობით, რომ მოიპოვებს რეკლამისა და ფირნიშის განთავსებაზე ნებართვას შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოსაგან კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ვ)საიჯარო ურთიერთობის პერიოდში აწარმოოს საიჯარო ქონების გაუმჯობესება, რაც გულისხმობს მისი ღირებულების გაზრდას გარკვეული სიახლის შექმნით.

ზ)საკუთარი ხარჯით ისარგებლოს ელექტრო ენერგიით, ბუნებრივი გაზით, გათბობით, წყალგაყვანილობით და კანალიზაციის იმავე ქსელით, რითაც სარგებლობს "მეიჯარე".

თ) დააყენოს სიგნალიზაცია და სხვა დაცვის საშუალებები.

ი) საიჯარო ფართში განათავსოს ნებისმიერი ფიზიკური პირი შრომითი ურთიერთობების საფუძველზე იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნის ფარგლებში.

კ)„მეიჯარის" (მესაკუთრე) თანხმობის გარეშე ქვეიჯარით გასცეს იჯარის საგანი მესამე პირებზე.

4.4 „მოიჯარე" ვალდებულია:

ა) ისარგებლოს იჯარის საგნით წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი მიზნების შესაბამისად.

ბ) ყველოვან წესრიგში იქონიოს საიჯარო ფართი, დაიცვას სახანძრო და ტექნიკური უსაფრთხოების წესები.

გ) წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში შეინახოს "საიჯარო ფართი" ნორმალურ და გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს შენობის ნორმალური ცვეთა და ბუნების დაუძლეველი ძალით გამოწვეული ზიანი.

დ) დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს იჯარის საგნის უფლებრივი დარღვევის ნებისმიერი მცდელობის ალმოჩენის შესახებ, ან იმ საფრთხის შესახებ, რაც დაემუქრა (ან შესაძლოა დაემუქროს) იჯარის საგანს.

ე) წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში გადაიხადოს მასთან დაკავშირებული კომუნალური გადასახადები (ელ. ენერგიის, წყლის, ბუნებრივი გაზის, გათბობის, დაცვის და ა.შ.).

http://venus.napr.local/ndh_2_0_2/downloadservlet/Get?id=...

გ) საიჯარო ქირის დამთავრებისას მოიჯარეს სრულად უნდა ჰქონდეს დაფარული ნებისმიერი გადასახადი (წყალი, გაზი, ტელეფონის და ა.შ) რაც არ შედის საიჯარო ქირაში. იჯარის ვადის დასრულება არ ანთავისუფლებს მოიჯარეს ამ გადასახადების გადახდის ვალდებულებისაგან.

ზ) იჯარის საგნის რეკონსტრუქცია და / ან გადაკეთება, ასევე იჯარის საგნის ტერიტორიაზე ნაგებობების აღმართვა განახორციელოს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად

5 ხელშეკრულების შეწყვეტა

5.1 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება წყდება:

ა)ხელშეკრულების ვადის ამოწურვით;

ბ) მხარეთა შეთანხმებით ;

გ) იჯარის საგნის დაღუპვის (განადგურების) შემთხვევაში;

დ) წინამდებარე ხელშეკრულებით ან კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში.

5.2 მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადამდე შეწყვეტა, თუ:

ა) მოიჯარე განზრახ ან გაუფრთხილებლობით აუარესებს იჯარის საგნის მდგომარეობას;

ბ) წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოიჯარის დავალიანება მეიჯარის მიმართ აღემატება საიჯარო ქირის სამმაგ ოდენობას და მეიჯარის მიერ შესაბამისი წერილობითი შეტყობინების გაგზავნიდან 10 დღის ვადაში მოიჯარე ვერ უზრუნველყოფს ხსენებული დავალიანების სრულად დაფარვას;

გ) მოიჯარის მიმართ დაწყებულია გადახდისუუნარობის საქმის წარმოება.

5.3 მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა თუ:

ა) „მეიჯარე“ არსებითად არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების 4.2 პუნქტით განსაზღვრულ პირობებს.

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1 ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე ვალდებულებათა კეთილსინდისიერი შესრულება.

6.2 თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია მხარეთა ნებისაგან დამოუკიდებელი, წინასწარ გაუთვალისწინებადი და გადაულახავი მიზეზით ფორს-მაჟორი (წყალდიდობა, მიწისძვრა, სტიქიური მოვლენა ხანძარი, ომი და სახელწიფოს შესაბამისი აქტის გამოცემა) და ობიექტი წყვეტს ფუნქციონირებას, მაშინ მოხდება მხარეთა პასუხისმგებლობის გადავადება ფორს-მაჟორული გარემოების აღმოფხვრამდე.

6.3 წინამდებარე ხელშეკრულების 2.5 პუნტით განსაზღვრული ვადის (7 წელი) გასვლამდე „მეიჯარის“ მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში (გარდა 5.2 პუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლით) მას „მოიჯარის“ სასარგებლოდ დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება 300 000 (სამასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით.

6.4 წინამდებარე ხელშეკრულების 2.5 პუნტით განსაზღვრული ვადის (7 წელი) გასვლამდე „მოიჯარის“ მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში (გარდა 5.3 პუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლებით) მას „მეიჯარის“ სასარგებლოდ დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება 300 000 (სამასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით.

9.7 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) იდენტურ ეგზემპლარად, რომეთაგან ერთი გადაეცემა მოიჯარეს, ერთი – მეიჯარეს, ხოლო ერთი საჯარო რეესტრს.

„ მეიჯარე"

შპს „ იმერეთი XXI"
ს/კ:201953920
იურ.მის: თბ.მტკვრის მარცხენა სანაპირო, ავტოგ.სადგ.მიმდებარედ.
სამ/რეკ: ხხ „----------"
ბან/კოდი:
ა/ა:
დირექტორი : / თამარ ჩხეიძე /
01009002477
ხელმოწერა

„ მოიჯარე"

შპს „ TDK Group"
ს/კ: 401971167
იურ.მის: ქ.თბილისი, მდ.მტკვრის მარცხენა სანაპირო ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ.
სამ/რეკ: ხხ „----------"
ბან/კოდი:
ა/ა:
დირექტორი : / ნათია შენგელია /
01025002453
ხელმოწერა
ნათია შენგელია

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შემოვიდა №006
თარიღი 21 ივნისი 2012
მიიღო სალომეა ს.

ასდი
59