იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი. 01 მარტი 2013 წ.

ერთის მხრივ შპს "კრისტალი" (ს/კ 201950371) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ავთანდილ გასვიანის მიერ(პირადი N 01005004112), შემდგომში წოდებული როგორც **„მეიჯარე"**; მეორეს მხრივ შპს **„ფარმაცევტული სახლი+"** (ს/კ 205199033), შემდგომში წოდებული როგორც **„მოიჯარე"**, წარმოდგენილი მისი დირექტორის იონა ქობულიას მიერ (პირადი № 35001002838)
ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1: ხელშეკრულების საგანი

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს დროებით მფლობელობა/სარგებლობაში მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მდებარე: ქ. თბილისი, აკაკი წერეთლის გამზირი N74 კორპუსი N6 პირველი სართული 67 კვ.მ ფართი, საკადასტრო კოდი №01.13.05.007.005.01.506 შემდგომში- **იჯარის საგანი.**

1.2 ხელშეკრულების 1.1 მუხლით გათვალისწინებული ქონების მფლობელობა/სარგებლობისათვის მოიჯარე მეიჯარის სასარგებლოდ იხდის საიჯარო ქირას III მუხლით გათვალისწინებული წესისა პირობების შესაბამისად.

1.3 მეიჯარის მიერ იჯარის საგნის მოიჯარესათვის გადაცემა ხორციელდება საკუთარი საქმიანობის დამოუკიდებლად წარმართვისათვის, მოიჯარის წესდებით გათვალისწინებული მიზნებისა და ამოცანების განსახორციელებლად

მუხლი 2: მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

2.1 მხარეები ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შეასრულონ მათ მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებანი.

2.2. მეიჯარე ვალდებულია:

2.2.1. ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან ორი დღის განმავლობაში გადასცეს მოიჯარეს ხელშეკრულების საგანი დროებით მფლობელობა/სარგებლობაში.

2.2.2. გადასცეს მოიჯარეს ხელშეკრულების საგანი უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

2.2.3. არ დაუშვას მოიჯარის თანხმობის გარეშე ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით უფლებრივი ტვირთის წარმოშობა ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

2.2.4. არ დაუშვას მოიჯარისათვის ხელშეკრულების საგნის მფლობელობა/სარგებლობაში ხელშეშლა ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

2.2.5. სამი დღის განმავლობაში გამოასწოროს ნივთობრივი ნაკლი, რომელიც აღმოაჩნდება ხელშეკრულების საგანს იმ შემთხვევაში თუ ნაკლის არსებობის გამო მოიჯარე არ ითხოვს ხელშეკრულების შეწყვეტას.

2.2.6. ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა საჭირო დოკუმენტის, ნებართვისა და ლიცენზიის მიღებაში, რომელიც შეიძლება საჭირო გახდეს იჯარის საგნის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებით მფლობელობა/სარგებლობასთან დაკავშირებით.

2.3. მეიჯარე უფლებამოსილია:

2.3.1 შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება და მოითხოვოს ხელშეკრულების საგნის დაბრუნება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის ზედიზედ ორი თვის განმავლობაში გადაუხდელობის შემთხვევაში.

2.3.2 ხელშეკრულების IV მუხლით გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ მოითხოვოს ხელშეკრულების საგნის დაბრუნება.

მეიჯარე

მოიჯარე

2.4. მოიჯარე ვალდებულია:

2.4.1 ბრალეული გაჭიანურების გარეშე გადაიხადოს საიჯარო ქირა ხელშეკრულების III მუხლით გათვალისწინებული წესისა და პირობების შესაბამისად.
2.4.2 გადაიხადოს იჯარის საგნით სარგებლობისას წარმოშობილი ელ. ენერგიის, წყლის, გაზის ტელეფონის კომუნალური დანახარჯი.
2.4.3 დაუყოვნებლი, არაუმეტეს სამი დღის გაჭიანურებისა ელ.-ფოსტის, სატელეფონო მოკლე ტექსტური შეტყობინების ან/და დაზღვეული წერილის გაგზავნის გზით აცნობოს მეიჯარეს ხელშეკრულების საგანში ნაკლის აღმოჩენის შესახებ.
2.4.4 საჭიროების შემთხვევაში ხელშეკრულების საგანს ჩაუტაროს მიმდინარე რემონტი.

2.5 მოიჯარე უფლებამოსილია

2.5.1 ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში ფლობდეს და სარგებლობდეს ხელშეკრულების საგნით, არ დაუშვას მესამე პირთაგან, მათ შორის მეიჯარესაგან IV მუხლით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში ხელშეკრულების საგნით სარგებლობა და მისთვის ხელშეკრულების საგნით სარგებლობასა და მფლობელობაში ხელშეშლა.
2.5.2 მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე ხელშეკრულების საგანში აწარმოოს მიმდინარე, ასევე კაპტალური სარემონტო, სამშენებლო და სარეკონსტრუქციო სამუშაობი.
2.5.3 ხელშეკრულების საგანი გადასცეს მესამე პირს ქვეიჯარით არაუმეტეს IV მუხლით გათვალისწინებული ვადის.
2.5.4 განათავსოს/დაამონტაჟოს იჯარის საგანში წარსამართი საქმიანობისათვის აუცილებელი ინვენტარი, თუ ტექნიკური მოწყობილობანი.
2.5.5 განათავსოს იჯარის საგანზე, მის გარე ფასადზე, ანდა ფასადთან აბრა, სარეკლამო ბანერი, ტექნიკური ელექტრო მოწყობილობა, საკუთარი სახელის, საიჯარო ფართში განთავსებული ორგანიზაციული წარმონაქმნის სახელის, ანდა საქმიანობის ტიპის აღნიშვნით.
2.5.6 განათავსოს იჯარის საგანზე, მის გარე ფასადზე, ანდა ფასადთან მისთვის სასურველი პროდუქციის რეკლამა.
2.5.7 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლის, ან/და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში გაიტანოს მის მიერ იჯარის საგანში (საგანზე) დამონტაჟებული, შეტანილი ინვენტარი და მოწყობილობანი.

მუხლი 3: ანგარიშსწორება

3.1 მხარეთა შორის ანგარიშსწორება ხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების გზით.
3.2 იჯარის საგადახდო პერიოდად ითვლება კალენდარული თვე.
3.3 ხელშეკრულების საგნით სარგებლობისათვის საიჯარო ქირის ოდენობა მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან პირველი ორი თვის განმავლობაში 750 (შვიდასორმოცდაათი) დოლარის ექვივალენტით, ხოლო შემდგომ პერიოდებზე 1500 (ათასხუთასი) დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსის მიხედვით.
3.4 მოიჯარის მიერ მეიჯარეთათვის საიჯარო ქირის გადახდა ხდება ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსის მიხედვით.
3.5 შესაძლებელია საიჯარო ქირის ცვლილება მხარეთა მიერ ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე საბაზრო კურსის მნიშვნელოვანი ცვლილებისას.
3.6 ხელშეკრულების 3.3 მუხლით გათვალისწინებულ საიჯარო ქირიდან ამომდინარე საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ გადასახადების გადახდის

მეიჯარე

მოიჯარე

თვალსაზრისით ანგარიშსწორებას ბიუჯეტთან (გადასახადების გადახდას) მეიჯარე აწარმოებს პირადად.

მუხლი 4: ხელშეკრულების მოქმედების ვადა.

4.1 მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულება ძალაში შედის 2013 წლის 1 მარტს და მოქმედებს 2018 წლის 1 მარტამდე.

4.2 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლამდე მხარეთა დამატებითი წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში შესაძლებელია ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელება.

მუხლი 5: მხარეთა პასუხიმგებლობა.

5.1 მხარეები ვალდებულნი არიან აუნაზღაურონ ერთმანეთს ხელშეკრულების შეუსრულებლობით, ან არაჯეროვანი შესრულებით მიყენებული ზიანი.

5.2 ანაზღაურებას ექვემდებარება ხელშეკრულების ბრალეული შეუსრულებლობით, ან არაჯეროვანი შესრულებით მიყენებული როგორც ფაქტობრივი დანაკლისი ასევე მიუღებელი შემოსავალიც.

5.3 ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მხარისთვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

5.4 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის ან ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში ბრალეული მხარე ვალდებულია პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს მეორე მხარეს 25000 (ოცდახუთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

მუხლი 6: დაუძლეველი ძალა

6.1 მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობისათვის, რაც გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის ზეგავლენით.

6.2 წინამდებარე ხელშეკრულებისათვის დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშობა მხარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზებით და რომელიც შეუძლებელს ხდის მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას. კერძოდ; მიწისძვრები, სტიქიური უბედურებები, საომარი მოქმედებები, ეპიდემიები. ასეთი გარემოებების დადგომის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით. თუ ეს გარემოებები გრძელდება მხარეთათვის მიუღებელი პერიოდით, ისინი უფლებამოსილები არიან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოშალონ წინამდებარე ხელშეკრულება.

მუხლი 7: თანხმობა ქვეიჯარისას.

7.1 მეიჯარე აცხადებენ თანხმობას, შესაბამისად აძლევენ მოიჯარეს ნებას მთლიანად ან ნაწილობრივ ქვეიჯარით გასცეს ხელშეკრულების საგანი.

მუხლი 8: დასკვნითი დებულებანი.

მეიჯარე

მოიჯარე

8.1 ხელშეკრულების ცალკეული მუხლების ბათილობა არ იწვევს ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტას თუ აღნიშნულით მხარეს არ ეკარგება სამართლებრივი ინტერესი მთლიანად ხელშეკრულების მიმართ.

8.2 ხელშეკრულება მიიჩნევა კონფიდენციალურად და ხელშეკრულების მხარეების კომერციულ საიდუმლოებად.

8.3 ხელშეკრულებას ენიჭება უპირატესი იურიდიული ძალა მის ხელმოწერამდე მხარეთა შორის გაფორმებულ ნებისმიერ დოკუმენტზე, შეთანხებაზე ან/და ზეპირ მოლაპარაკებაზე.

8.4 მხარის მიერ ხელშეკრულებით მინიჭებული უფლებების გამოუყენებლობა ან დროებითი არგამოყენება არ განიმარტება, როგორც ამგვარ უფლებებზე უარის თქმა. უფლებებზე უარის თქმა იურიდიული ძალის მქონეა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ შედგენილია გარკვევით და წერილობითი ფორმით.

8.5 ხელშეკრულებაში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება და შესწორება ძალაში შევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ გაფორმებულია წერილობით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

8.6 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავებს მხარეები წყვეტენ მოლაპარაკების გზით. შეთანხმების ვერ მიღწევის შემთვევაში დავა რეგულირდება საქართველოს რესპუბლიკაში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ.

8.7 ხელშეკრულება შედგენილია სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემლარად ორი ინახება მხარეებთა, ხოლო ერთი რეგიტრირდება საჯარო რეესტრის სააგენტოში.

8.8 ნებისმიერი საკითხი, რომელიც არ არის გათვალისწინებული ამ ხელშეკრულებაში, დარეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 9: მხარეთა რეკვიზიტები.

მხარეები:	9.1 მეიჯარე	9.2 მოიჯარე
სახელი/სახეწლოდება:	შპს“კრისტალი” (ს/კ201950371)	შპს „ფარმაცევტული სახლი+“ (ს/კ 205199033)
წარმომადგენელი	ავთანდილ გასვიანი	იონა ქობულია
მისამართი:	თბილისი თამარ მეფის N32/3	თბილისი ზაქარიაძის 8
ს/კოდი; პ/ნომერი	201950371	205199033
საკონტაქტო რეკვიზიტები		ტელ 599 900504
საბანკო რეკვიზიტები		სს ”საქართველოს ბანკის” ცენტრალური ფილიალი ბანკის კოდი BAGAGE22 ა/ა GE76BG0000000185270800

მუხლი 10: მხარეთა ხელმოწერა.

მეიჯარე

მოიჯარე

თანხმობა

შ.პ.ს „კრისტალი“ (ს/კ: 201950371) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ავთანდილ გასვიანის სახით აცხადებს თანხმობას მის კუთვნილ ფართში , მდებარე ქ.თბილისი, წერეთლის გამზირი 74 კორპ.6 განხორციელდეს გარე ფასადის და ინტერიერის საპროექტო სამუშაოები.

შ.პ.ს „კრისტალი“

დირექტორი: ა. გასვიანი