იჯარის ხელშეკრულება#

ქ. თბილისი 04 აპრილი 2013 წელი

ერთის მხრივ, **მანანა გორგაძე (პ.ნ. 01024007479),** შემდგომში – "მეიჯარე" და მეორე მხრივ, შპს **„ედრესი" (ს.კ. 205037093),** შემდგომში – "მოიჯარე", წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავით სონღულაშვილის მინდობილი პირის – **ნინო გიორგიძის (პ.ნ.01025014469)** სახით, წინამდებარე ხელშეკრულებით ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით, "მეიჯარე" გადასცემს "მოიჯარეს" ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში მითითებული უძრავი ქონების ფართს (შემდგომში – "საიჯარო ქონება") დროებით სარგებლობაში, ხოლო "მოიჯარე" იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს "მეიჯარეს" საიჯარო ქონებით სარგებლობის ქირა (შემდგომში – "საიჯარო ქირა") წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ოდენობითა და პირობებით.

1.2. „მეიჯარემ" „მოიჯარეს" 2013 წლის 01 აპრილს, დროებით სარგებლობაში გადასცა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: **ქ.თბილისში, პეკინის გამზირი #31–31ა, არასაცხოვრებელი ფართი #2ა, ფართით 45.00 კვ.მ (ს.კ. 01.10.13.013.044.16.002ა).**

1.3. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების შესაბამისად საიჯარო ქონებით სარგებლობის უფლება გულისხმობს იჯარის საგნით თავისუფალი და უწყვეტი სარგებლობის უფლებას მოიჯარის მიერ, რაც მოიცავს მოიჯარისთვის უფლების მინიჭებას, რათა ამ უკანასკნელმა ისარგებლოს იჯარის საგნით და მასთან მისასვლელებით. ამასთან, მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის საგანი გამოიყენოს შემდეგი ტიპის საქმიანობისთვის:
ა) კომერციული მიზნებისთვის;
ბ) სხვა მსგავსი ან დაკავშირებული მიზნებისათვის.

1.4. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, მეიჯარის შეცვლის შემთხვევაში, შემძენი იკავებს მეიჯარის ადგილს და მასზე უცვლელად გადადის წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობანი.

მუხლი 2. საიჯარო ქირა, გადახდის პირობები და ანგარიშსწორება

2.1. საიჯარო ქონებით სარგებლობის ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს:

2.1.1. 2013 წლის აპრილის, მაისის და ივნისის თვეებისთვის შეადგენს – თვეში **1400 (ერთი ათას ოთხასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, გადასახადების ჩათვლით.

2.1.2. 2013 წლის 01 ივლისიდან, თვეში – **3800 (სამიათას რვაასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, გადასახადების ჩათვლით.

2.2. ამ მუხლის 2.1 პუნქტში დაფიქსირებული საიჯარო გადასახადის ცვლილება დასაშვებია მხოლოდ 2016 წლის 1 აპრილის შემდეგ, არაუმეტეს ±15%–ისა.

2.3. საიჯარო ქირის ათვლა დაიწყება 2013 წლის 01 აპრილიდან („მოიჯარისთვის" საიჯარო ქონების ფაქტობრივად გადაცემის დღიდან).

2.4. საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება არა უგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა, ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით – "მეიჯარეს" საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვით.

2.5. ანგარიშსწორება განხორციელდება ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღისთვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

2.6. საიჯარო ქონების სარგებლობასთან დაკავშირებულ მიმდინარე კომუნალურ გადასახადებს: ელექტროენერგიით, წყლით, ბუნებრივი აირით, ტელეფონით, ინტერნეტითა და სხვა მომსახურებით სარგებლობის საფასურს, საიჯარო ქონებით სარგებლობის ფარგლებში, იხდის "მოიჯარე".

მუხლი 3. მხარეთა განცხადებები და პასუხისმგებლობა

3.1. "მეიჯარე" გარანტიას იძლევა და აცხადებს, რომ საიჯარო ქონების გადაცემის მომენტისათვის არ გააჩნია რაიმე სახის დავალიანება კომუნალური მომსახურებით სარგებლობასთან დაკავშირებით.

3.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დასრულების შემდეგ „მოიჯარე"–ს რჩება უპირატესი უფლება ამ ხელშეკრულების 1.2. პუნქტით განსაზღვრული ფართის სარგებლობის უფლებით აღების, ნებისმიერ მესამე პირთან თანაბარი პირობების შემთხვევაში.

მუხლი 4. მხარეთა უფლება–მოვალეობები

4.1. "მეიჯარე" უფლებამოსილია:

4.1.1. შეამოწმოს საიჯარო ქონების მდგომარეობა ნებისმიერ დროს.

4.1.2. მოსთხოვოს "მოიჯარეს" საიჯარო ქირის გადახდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით;

მანანა გორგაძე

4.1.3. მოითხოვოს, მის მიერ განსაზღვრულ ვადაში, დაზიანებული საიჯარო ქონების აღდგენა ან/და მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, როდესაც დასტურდება, რომ ეს ზიანი გამოწვეულია "მოიჯარეს" ბრალით ან/და "მოიჯარე" თავად აღიარებს ბრალს "მეიჯარესათვის" მიყენებულ ზიანთან მიმართებაში;

4.2. "მეიჯარე" ვალდებულია:

4.2.1. გადასცეს "მოიჯარეს" საიჯარო ქონება სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში;

4.2.2. აცნობოს "მოიჯარეს" საიჯარო ქონების ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება საიჯარო ქონების უკეთ გამოყენების მიზნით;

4.2.3. უზრუნველყოს საიჯარო ქონებით თავისუფალი სარგებლობა;

4.2.4. არ ჩაერიოს "მოიჯარეს" საქმიანობაში, თუ ეს საქმიანობა არ უკავშირდება საიჯარო ქონებით სარგებლობას;

4.2.5. მის მიერ საიჯარო ქონების, ან მისი ნაწილის გაყიდვის შემთხვევაში ან სხვაგვარი გასხვისების შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ აცნობოს მოიჯარეს აღნიშნულის შესახებ.

4.3. "მოიჯარე" უფლებამოსილია:

4.3.1. თავისუფლად ისარგებლოს საიჯარო ქონებით და გამოიყენოს იგი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის საკუთარი შეხედულებისამებრ;

4.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში, იჯარით გადაცემულ ფართზე განათავსოს მისთვის საჭირო საგნები (ნივთები), დაამონტაჟოს კონდიცირების ან სხვა გაუმჯობესებისათვის საჭირო მოწყობილობები და ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, მოახდინოს აღნიშნული მოწყობილობების დემოტაჟი;

4.3.3. მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლა, თუ საიჯარო ქონება სარგებლობისათვის უვარგისი გახდა "მოიჯერეს" ბრალის გარეშე, 3 თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე;

4.3.4. "მეიჯარეს" მიერ საიჯარო ქონების შემოწმების პროცესში მოითხოვოს საკუთარი წარმომადგენლის დასწრება;

4.3.5. არ დაუშვას სხვა პირთა, მათ შორის, "მეიჯარის" ჩარევა თავის საქმიანობაში, თუ ეს საქმიანობა არ ეხება საიჯარო ქონებით სარგებლობას.

4.4. "მოიჯარე" ვალდებულია:

4.4.1. გამოიყენოს საიჯარო ქონება;

4.4.2. გადაიხადოს საიჯარო ქირა და ყველა კომუნალური თუ სხვა მომსახურების გადასახადი წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით;

4.4.3. დაუშვას "მოიჯარეს" უფლებამოსილი წარმომადგენელი საიჯარო ქონების შესამოწმებლად ნებისმიერ დროს.

4.4.4. აცნობოს "მეიჯარეს" ყველა საკითხის ან გარემოების შესახებ, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს საიჯარო ქონებაზე;

4.4.5. სრულად აანაზღაუროს საიჯარო ქონებისათვის მისივე ბრალით მიყენებული ზიანი. "მოიჯარე" პასუხს არ აგებს საიჯარო ქონების ცვლილებებისა თუ გაუარესებისათვის, თუ ეს გამოწვეულია ქონების ნორმალური ცვეთით.

4.4.6. გონივრულ ვადაში განიხილოს "მეიჯარეს" მიერ წამოჭრილი წინამდებარე ხელშეკრულებით რეგულირებულ ურთიერთობებთან დაკავშირებული პრობლემები.

4.4.7. დაუბრუნოს საიჯარო ქონება "მეიჯარეს" ისეთ მდგომარეობაში, როგორშიც მიიღო მისგან წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე. საიჯარო ქონების მდგომაროება შეფასდება ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

მუხლი 5. სარემონტო სამუშაოები

5.1. „მოიჯარე" უფლებამოსილია განახორციელოს საიჯარო ფართის არსებითი ხასიათის რემონტი ან იჯარის საგნის სახეცვლილება (მათ შორის, იჯარის საგანზე კონსტრუქციების დიზაინი, საკომუნიკაციო სისტემების დამონტაჟება და ა.შ) კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების დაცვით და ქ.თბილისის მერიის შესაბამის სამსახურთან შეთანხმების საფუძველზე.

5.2. მოიჯარე იტოვებს სრულ უფლებას მის მიერ იჯარის საგანზე დამონტაჟებულ ნებისმიერ მოწყობილობაზე, დანადგარზე და სხვა ნივთებზე, რომლის მოხსნა და თან წაღებაც მას სურს ხელშეკრულების ვადის გასვლის, ან მისი შეწყვეტის შემთხვევაში. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარემ უნდა უზრუნველყოს, რომ მოწყობილობა-დანადგარებისა და სხვა ნივთების გატანა იჯარის საგნიდან მოხდეს იჯარის საგნის დაზიანების გარეშე, ან იჯარის საგნის მეიჯარისთვის დაბრუნებამდე უნდა აღმოიფხვრას აღნიშნული დაზიანებები. მეიჯარეს შეუძლია ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემდეგ, მოიჯარესთან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, ნარჩენი ღირებულებით დაიტოვონ მოწყობილობა-დანადგარები და სხვა ნივთები.

მუხლი 6. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა, მოქმედების ვადა და მისი ვადაზე ადრე შეწყვეტის პირობები

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა უფლებამოსილი წარმომადგენლების მიერ მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს 5 წლის ვადით.

6.2. წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული მხარე უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების მეორე მხარესაგან წინამდებარე ხელშეკრულებისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე ვალდებულებების კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად და სრულად შესრულება.

6.3. წინამდებარე ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს:

6.3.1. ხელშეკრულების ვადის გასვლით;

6.3.2. „მეიჯარის“ მიერ, თუკი „მოიჯარე“ პერმანენტულად აგვიანებს საიჯარო ქირის გადახდას, ან ზედიზედ 2 ან მეტი თვის მანძილზე არ გადაიხდის საიჯარო ქირას. ამასთან, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად საიჯარო ქირის დაგვიანებად ჩაითვლება 2 თვეზე მეტი ხნით დაგვიანება.

6.3.3. მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით.

6.4. „მეიჯარის“ ინიციატივით, წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია „მოიჯარეს“ სრულად აუნაზღაუროს საიჯარო ქონების სარემონტო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოებზე გაწეული ხარჯები, ასევე ობიექტის გახსნისთვის ჩადებული ინვესტიცია და „მოიჯარეს“ მიერ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადის ამოწურვამდე გადასახდელი საიჯარო ქირა სრული ოდენობით. ამასთან, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „მოიჯარე“ „მეიჯარეს“ წარუდგენს შესაბამის დოკუმენტაციას (მ.შ. ინვოისებს) მის მიერ გაწეული სარემონტო/სარეკონსტრუქციო და საინვესტიციო ხარჯების დასტურად.

6.5. წინამდებარე ხერლშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა შესაძლებელია ინიციატორი მხარის მიერ მეორე მხარისთვის 90 დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე. ამასთან, აღნიშნული ვადის დაცვა არ ათავისუფლებს “მეიჯარეს” ამ მუხლის 6.4 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულებებისგან

მუხლი 7. საიჯარო ქონების გადაცემა და მისი დაბრუნების პირობები

7.1. საიჯარო ქონების გადაცემა ხორციელდება მხარეთა მიერ შესაბამისი მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებით, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეთა უფლებამოსილი წარმომადგენლები, ამასთან მხარეები თანხმდებიან, რომ მიღება–ჩაბარების შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაცია არ წარმოადგენს აუცილებლობას.

7.2. საიჯარო ქონების დაბრუნება ხორციელდება ხელშეკრულების შეწყვეტისას ”მეიჯარეს” მოთხოვნიდან არა უგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღეში.

მუხლი 8. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავების გადაწყვეტის წესი

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

8.2. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა საკითხი გადაწყდება მხარეთა შორის მოლაპარაკების გზით.

მუხლი 9. ფორსმაჟორი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულების არც ერთი მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია სტიქიური და ტექნოლოგიური კატასტროფებით, ხანძრით, საომარი მოქმედებებით, სამთავრობო გადაწყვეტილებებით, გამოცხადებული, თუ გამოუცხადებელი არეულობებით და ეს მოვლენები დაიწყო და განვითარდა ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ.

9.2. თუ ჩამოთვლილი გარემოებებიდან უშუალოდ რომელიმე მოქმედებს მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ხელშეკრულებით განსაზღვრული შესრულების ვადაზე, ეს ვადა გაგრძელდება დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

9.3. მხარე, რომელსაც წამოეჭრა დაუძლეველი ძალის გარემოება, ვალდებულია ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის და შეწყვეტის შესახებ წერილობით შეატყობინოს მეორე მხარეს. შეტყობინებაში ასახული ფაქტები დადასტურებული უნდა იყოს შესაბამისი რეგიონის კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

9.4. გონივრულ ვადაში შეუტყობინებლობა ან დაგვიანებით შეტყობინება უფლებას ართმევს მხარეს გამოიყენოს ზემოთ მოყვანილი დაუძლეველი ძალის მოვლენები პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძვლად.

მუხლი 10. შეტყობინებები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, ასევე წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ურთიერთობებში შეტყობინებები უნდა ჩაბარდეს პირადად ან გაიგზავნოს დაზღვეული ან რეგისტრირებული საფოსტო გზავნილით, ასევე ნებისმიერი ისეთი კომუნიკაციის საშუალებით, რომელიც იძლევა შეტყობინების მიღების დადასტურების შესაძლებლობას, მათ შორის, ელექტრონული ფოსტით, ფაქსით ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე და იგი ჩაითვლება ჩაბარებულად მხარეთათვის ნებისმიერი ხელშეკრულებით დათქმული ფორმით გაგზავნისას.

მუხლი 11. ზოგადი დებულებები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით უქმდება ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით მხარეებს შორის დადებული ყველა ზეპირი თუ წერილობითი შეთანხმება.

11.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლებები და ვალდებულებები სრულად ვრცელდება მხარეთა უფლებამონაცვლეებზე, წარმომადგენლებზე, რწმუნებულებზე.

11.4. ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების შეტანისათვის (გარდა მიღება–ჩაბარების აქტისა) აუცილებელია წერილობითი ფორმის დაცვა, რაც უნდა დადასტურდეს სათანადოდ უფლებამოსილი პირების ხელმოწერით.

11.5. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების რომელიმე დებულება აღმოჩნდება ბათილი კანონთან შეუსაბამობის ან სხვა მიზეზის გამო, ეს არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან ხელშეკრულების რომელიმე სხვა დებულების ბათილობას.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულების ერთ–ერთი მხარეს მიერ ხელშეკრულებით მისთვის მინიჭებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა ან დროებით გამოუყენებლობა არ განიხილება ამ უფლებებზე უარის თქმად. ამასთან, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული რომელიმე უფლებით, დებულებით, პირობით ერთჯერადად ან ნაწილობრივ სარგებლობა, არ ზღუდავს მხარეს ამავე უფლებით, დებულებით, პირობით შემდგომ სარგებლობაში.

11.7. ურთიერთობა, რომელიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, მოწესრიგდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 12. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მეიჯარე“

მანანა გორგაძე
პ.ნ. 01024007479
საბანკო რეკვიზიტები:
სს „ბაზისბანკი“ CBASGE22
ანგარიშის # GE51 BS00 0000 0007 1361 17

ხელმოწერა

„მოიჯარე“

შპს **„ედრესი“**
მის: ქ. თბილისი, პეკინის #5
საიდენტიფიკაციო#205037093
საბანკო რეკვიზიტები:
სს „საქართველოს ბანკი“
ანგარიშის # 222603500GEL

დავით სონღულაშვილის მინდობილი პირი

ნინო გიორგიძე (01025014469)

იჯარის ხელშეკრულება#

ქ. თბილისი

05 აპრილი 2013 წელი

ერთის მხრივ, **შპს „შოთიკო“** (ს.კ. 211327982,) წარმოდგენილი მისი დირექტორის – ცირა კვაჭანტირაძის (პ.ნ.01017007058) სახით, შემდგომში – "მეიჯარე" და მეორე მხრივ, შპს **„ედრესი“ (ს.კ. 205037093)**, შემდგომში – "მოიჯარე", წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავით სონღულაშვილის მინდობილი პირის – **ნინო გიორგიძის (პ.ნ.01025014469)** სახით, წინამდებარე ხელშეკრულებით ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით, "მეიჯარე" გადასცემს "მოიჯარეს" ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში მითითებული უძრავი ქონების ფართს (შემდგომში – "საიჯარო ქონება") დროებით სარგებლობაში, ხოლო "მოიჯარე" იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს "მეიჯარეს" საიჯარო ქონებით სარგებლობის ქირა (შემდგომში – "საიჯარო ქირა") წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ოდენობითა და პირობებით.

1.2. „მეიჯარე“ იღებს ვალდებულებას გადასცეს „მოიჯარეს“ დროებით სარგებლობაში, მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - არასაცხოვრებელი ფართი – 38 კვ.მ, მდებარე: ქ.თბილისში, პეკინის გამზირი #31, #31ა, #31გ/ანა კალანდაძის ქუჩა #7 (ს.კ. 01.10.13.013.044.16.501).

1.3. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების შესაბამისად საიჯარო ქონებით სარგებლობის უფლება გულისხმობს იჯარის საგნით თავისუფალი და უწყვეტი სარგებლობის უფლებას მოიჯარის მიერ, რაც მოიცავს მოიჯარისთვის უფლების მინიჭებას, რათა ამ უკანასკნელმა ისარგებლოს იჯარის საგნით და მასთან მისასვლელებით. ამასთან, მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის საგანი გამოიყენოს შემდეგი ტიპის საქმიანობისთვის:

ა) კომერციული მიზნებისთვის;

ბ) სხვა მსგავსი ან დაკავშირებული მიზნებისათვის.

1.4. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, მეიჯარის შეცვლის შემთხვევაში, შემძენი იკავებს მეიჯარის ადგილს და მასზე უცვლელად გადადის წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობანი.

მუხლი 2. საიჯარო ქირა, გადახდის პირობები და ანგარიშსწორება

2.1. საიჯარო ქონებით სარგებლობის ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს:

2.1.1. 2013 წლის აპრილის და მაისის თვეებისთვის შეადგენს – თვეში **340 (სამას ორმოცი)** აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, გადასახადების ჩათვლით.

2.1.2. 2013 წლის ივნისის თვეში – **1366 (ერთი ათას სამას სამოცდაექვსი)** აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, გადასახადების ჩათვლით.

2.1.3. 2013 წლის 01 ივლისიდან, თვეში – **2150 (ორიათას ასორმოცდაათი)** აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, გადასახადების ცათვლით.

2.2. ამ მუხლის 2.1 პუნქტში დაფიქსირებული საიჯარო გადასახადი წარმოადგენს ხელშეკრულების ღირებულებით პარამეტრს და მისი ცვლილება დაუშვებელია ამ ხელშეკრულების მოქმედების მანძილზე.

2.3. საიჯარო ქირის ათვლა დაიწყება 2013 წლის 01 აპრილიდან („მოიჯარისთვის“ საიჯარო ქონების ფაქტობრივად გადაცემის დღიდან).

2.4. საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება არა უგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 17 რიცხვისა, ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით – "მეიჯარეს" საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვით.

2.5. ანგარიშსწორება განხორციელდება ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღისთვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

2.6. საიჯარო ქონების სარგებლობასთან დაკავშირებულ მიმდინარე კომუნალურ გადასახადებს: ელექტროენერგიით, წყლით, ბუნებრივი აირით, ტელეფონით, ინტერნეტითა და სხვა მომსახურებით სარგებლობის საფასურს, საიჯარო ქონებით სარგებლობის ფარგლებში, იხდის "მოიჯარე".

მუხლი 3. მხარეთა განცხადებები და პასუხისმგებლობა

3.1. "მეიჯარე" გარანტიას იძლევა და აცხადებს, რომ საიჯარო ქონების გადაცემის მომენტისათვის არ გააჩნია რაიმე სახის დავალიანება კომუნალური მომსახურებით სარგებლობასთან დაკავშირებით.

3.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დასრულების შემდეგ „მოიჯარე“–ს რჩება უპირატესი უფლება ამ ხელშეკრულების 1.2. პუნქტით განსაზღვრული ფართის სარგებლობის უფლებით აღების, ნებისმიერ მესამე პირთან თანაბარი პირობების შემთხვევაში.

მუხლი 4. მხარეთა უფლება–მოვალეობები

4.1. "მეიჯარე" უფლებამოსილია:

4.1.1. შეამოწმოს საიჯარო ქონების მდგომარეობა ნებისმიერ დროს.
4.1.2. მოსთხოვოს "მოიჯარეს" საიჯარო ქირის გადახდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით;
4.1.3. მოითხოვოს, მის მიერ განსაზღვრულ ვადაში, დაზიანებული საიჯარო ქონების აღდგენა ან/და მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, როდესაც დასტურდება, რომ ეს ზიანი გამოწვეულია "მოიჯარეს" ბრალით ან/და "მოიჯარე" თავად აღიარებს ბრალს "მეიჯარესათვის" მიყენებულ ზიანთან მიმართებაში;

4.2. "მეიჯარე" ვალდებულია:
4.2.1. გადასცეს "მოიჯარეს" საიჯარო ქონება სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში;
4.2.2. აცნობოს "მოიჯარეს" საიჯარო ქონების ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება საიჯარო ქონების უკეთ გამოყენების მიზნით;
4.2.3. უზრუნველყოს საიჯარო ქონებით თავისუფალი სარგებლობა;
4.2.4. არ ჩაერიოს "მოიჯარეს" საქმიანობაში, თუ ეს საქმიანობა არ უკავშირდება საიჯარო ქონებით სარგებლობას;
4.2.5. მის მიერ საიჯარო ქონების, ან მისი ნაწილის გაყიდვის შემთხვევაში ან სხვაგვარი გასხვისების შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ აცნობოს მოიჯარეს აღნიშნულის შესახებ.

4.3. "მოიჯარე" უფლებამოსილია:
4.3.1. თავისუფლად ისარგებლოს საიჯარო ქონებით და გამოიყენოს იგი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის საკუთარი შეხედულებისამებრ;
4.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში, იჯარით გადაცემულ ფართზე განათავსოს მისთვის საჭირო საგნები (ნივთები), დაამონტაჟოს კონდიცირების ან სხვა გაუმჯობესებისათვის საჭირო მოწყობილობები და ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, მოახდინოს აღნიშნული მოწყობილობების დემოტაჟი;
4.3.3. მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლა, თუ საიჯარო ქონება სარგებლობისათვის უვარგისი გახდა "მოიჯერეს" ბრალის გარეშე;
4.3.4. "მეიჯარეს" მიერ საიჯარო ქონების შემოწმების პროცესში მოითხოვოს საკუთარი წარმომადგენლის დასწრება;
4.3.5. არ დაუშვას სხვა პირთა, მათ შორის, "მეიჯარის" ჩარევა თავის საქმიანობაში, თუ ეს საქმიანობა არ ეხება საიჯარო ქონებით სარგებლობას.

4.4. "მოიჯარე" ვალდებულია:
4.4.1. გამოიყენოს საიჯარო ქონება;
4.4.2. გადაიხადოს საიჯარო ქირა და ყველა კომუნალური თუ სხვა მომსახურების გადასახადი წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით;
4.4.3. დაუშვას "მოიჯარეს" უფლებამოსილი წარმომადგენელი საიჯარო ქონების შესამოწმებლად ნებისმიერ დროს.
4.4.4. აცნობოს "მეიჯარეს" ყველა საკითხის ან გარემოების შესახებ, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს საიჯარო ქონებაზე;
4.4.5. სრულად აანაზღაუროს საიჯარო ქონებისათვის მისივე ბრალით მიყენებული ზიანი. "მოიჯარე" პასუხს არ აგებს საიჯარო ქონების ცვლილებებისა თუ გაუარესებისათვის, თუ ეს გამოწვეულია ქონების ნორმალური ცვეთით.
4.4.6. გონივრულ ვადაში განიხილოს "მეიჯარეს" მიერ წამოჭრილი წინამდებარე ხელშეკრულებით რეგულირებულ ურთიერთობებთან დაკავშირებული პრობლემები.

მუხლი 5. სარემონტო სამუშაოები

5.1. „მოიჯარე" უფლებამოსილია განახორციელოს საიჯარო ფართის არსებითი ხასიათის რემონტი ან იჯარის საგნის სახეცვლილება (მათ შორის, იჯარის საგანზე კონსტრუქციების დიზაინი, საკომუნიკაციო სისტემების დამონტაჟება და ა.შ) კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების დაცვით და ქ.თბილისის მერიის შესაბამის სამსახურთან შეთანხმების საფუძველზე.

5.2. მოიჯარე იტოვებს სრულ უფლებას მის მიერ იჯარის საგანზე დამონტაჟებულ ნებისმიერ მოწყობილობაზე, დანადგარზე და სხვა ნივთებზე, რომლის მოხსნა და თან წაღებაც მას სურს ხელშეკრულების ვადის გასვლის, ან მისი შეწყვეტის შემთხვევაში. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარემ უნდა უზრუნველყოს, რომ მოწყობილობა-დანადგარებისა და სხვა ნივთების გატანა იჯარის საგნიდან მოხდეს იჯარის საგნის დაზიანების გარეშე, ან იჯარის საგნის მეიჯარისთვის დაბრუნებამდე უნდა აღმოიფხვრას აღნიშნული დაზიანებები. მეიჯარეს შეუძლია ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემდეგ, მოიჯარესთან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, ნარჩენი ღირებულებით დაიტოვონ მოწყობილობა-დანადგარები და სხვა ნივთები.

მუხლი 6. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა, მოქმედების ვადა და მისი ვადაზე ადრე შეწყვეტის პირობები

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა უფლებამოსილი წარმომადგენლების მიერ მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს 2018 წლის 01 აპრილამდე.

6.2. წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული მხარე უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების მეორე მხარესაგან წინამდებარე ხელშეკრულებისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე ვალდებულებების კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად და სრულად შესრულება.

6.3. წინამდებარე ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს:

6.3.1. ხელშეკრულების ვადის გასვლით;

6.3.2. „მეიჯარის“ მიერ, თუკი „მოიჯარე“ პერმანენტულად აგვიანებს საიჯარო ქირის გადახდას, ან ზედიზედ 2 ან მეტი თვის მანძილზე არ გადაიხდის საიჯარო ქირას. ამასთან, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად საიჯარო ქირის დაგვიანებად ჩაითვლება 2 თვეზე მეტი ხნით დაგვიანება.

6.3.3. მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით.

6.4. „მეიჯარის“ ინიციატივით, წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია „მოიჯარეს“ სრულად აუნაზღაუროს საიჯარო ქონების სარემონტო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოებზე გაწეული ხარჯები, ასევე ობიექტის გახსნისთვის ჩადებული ინვესტიცია და „მოიჯარეს“ მიერ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადის ამოწურვამდე გადასახდელი საიჯარო ქირა სრული ოდენობით. ამასთან, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „მოიჯარე“ „მეიჯარეს“ წარუდგენს შესაბამის დოკუმენტაციას (მ.შ. ინვოისებს) მის მიერ გაწეული სარემონტო/სარეკონსტრუქციო და საინვესტიციო ხარჯების დასტურად.

6.5. წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა შესაძლებელია ინიციატორი მხარის მიერ მეორე მხარისთვის 30 დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე. ამასთან, აღნიშნული ვადის დაცვა არ ათავისუფლებს “მეიჯარეს” ამ მუხლის 6.4 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულებებისგან

მუხლი 7. საიჯარო ქონების გადაცემა და მისი დაბრუნების პირობები

7.1. საიჯარო ქონების გადაცემა ხორციელდება მხარეთა მიერ შესაბამისი მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებით, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეთა უფლებამოსილი წარმომადგენლები, ამასთან მხარეები თანხმდებიან, რომ მიღება–ჩაბარების შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაცია არ წარმოადგენს აუცილებლობას.

7.2. საიჯარო ქონების დაბრუნება ხორციელდება ხელშეკრულების შეწყვეტისას ”მეიჯარეს” მოთხოვნიდან არა უგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღეში.

მუხლი 8. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავების გადაწყვეტის წესი

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

8.2. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა საკითხი გადაწყდება მხარეთა შორის მოლაპარაკების გზით.

მუხლი 9. ფორსმაჟორი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულების არც ერთი მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია სტიქიური და ტექნოლოგიური კატასტროფებით, ხანძრით, საომარი მოქმედებებით, სამთავრობო გადაწყვეტილებებით, გამოცხადებული, თუ გამოუცხადებელი არეულობებით და ეს მოვლენები დაიწყო და განვითარდა ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ.

9.2. თუ ჩამოთვლილი გარემოებებიდან უშუალოდ რომელიმე მოქმედებს მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ხელშეკრულებით განსაზღვრული შესრულების ვადაზე, ეს ვადა გაგრძელდება დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

9.3. მხარე, რომელსაც წამოეჭრა დაუძლეველი ძალის გარემოება, ვალდებულია ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის და შეწყვეტის შესახებ წერილობით შეატყობინოს მეორე მხარეს. შეტყობინებაში ასახული ფაქტები დადასტურებული უნდა იყოს შესაბამისი რეგიონის კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

9.4. გონივრულ ვადაში შეუტყობინებლობა ან დაგვიანებით შეტყობინება უფლებას ართმევს მხარეს გამოიყენოს ზემოთ მოყვანილი დაუძლეველი ძალის მოვლენები პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძვლად.

მუხლი 10. შეტყობინებები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, ასევე წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ურთიერთობებში შეტყობინებები უნდა ჩაბარდეს პირადად ან გაიგზავნოს დაზღვეული ან რეგისტრირებული საფოსტო გზავნილით, ასევე ნებისმიერი ისეთი კომუნიკაციის საშუალებით, რომელიც იძლევა შეტყობინების მიღების დადასტურების შესაძლებლობას, მათ შორის, ელექტრონული ფოსტით, ფაქსით ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე და იგი ჩაითვლება ჩაბარებულად მხარეთათვის ნებისმიერი ხელშეკრულებით დათქმული ფორმით გაგზავნისას.

მუხლი 11. ზოგადი დებულებები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით უქმდება ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით მხარეებს შორის დადებული ყველა ზეპირი თუ წერილობითი შეთანხმება.

11.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლებები და ვალდებულებები სრულად ვრცელდება მხარეთა უფლებამონაცვლეებზე, წარმომადგენლებზე, რწმუნებულებზე.

11.4. ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების შეტანისათვის (გარდა მიღება–ჩაბარების აქტისა) აუცილებელია წერილობითი ფორმის დაცვა, რაც უნდა დადასტურდეს სათანადოდ უფლებამოსილი პირების ხელმოწერით.

11.5. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების რომელიმე დებულება აღმოჩნდება ბათილი კანონთან შეუსაბამობის ან სხვა მიზეზის გამო, ეს არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან ხელშეკრულების რომელიმე სხვა დებულების ბათილობას.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულების ერთ–ერთი მხარეს მიერ ხელშეკრულებით მისთვის მინიჭებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა ან დროებით გამოუყენებლობა არ განიხილება ამ უფლებებზე უარის თქმად. ამასთან, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული რომელიმე უფლებით, დებულებით, პირობით ერთჯერადად ან ნაწილობრივ სარგებლობა, არ ზღუდავს მხარეს ამავე უფლებით, დებულებით, პირობით შემდგომ სარგებლობაში.

11.7. ურთიერთობა, რომელიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, მოწესრიგდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 12. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მიმჯარე“

შპს „შოთიკო“
საიდენტიფიკაციო #211327982
სახითსაბანკო რეკვიზიტები:
სს „ბითიეი ბანკი“ DISNGE22
ანგარიშის # GE83 BT036 0000 2370 0100 01GEL

ცირა კვაჭანტირაძე

დირექტორი

ცირა კვაჭანტირაძე (01017007058)

„მოიჯარე“

შპს **„ედრესი“**
მის: ქ. თბილისი, პეკინის #5
საიდენტიფიკაციო#**205037093**
საბანკო რეკვიზიტები:
სს „საქართველოს ბანკი“
ანგარიშის # 222603500GEL

ნინო გიორგიძე

დავით სონღულაშვილის მინდობილი პირი

ნინო გიორგიძე (01025014469)

საქართველო, ქ. თბილისი
შ.პ.ს. „მონოლითი“
202242233
თევდორე მღვდლის ქ. №5

GEORGIA, TBILISI
„MONOLITI“ L.T.D.
202242233
5 TEVDORE MGVDELI STR.

№20/13

„13“მარტი2013 წ.

მოქალაქე ცირა კვაჭანტირაძეს.

შემოწმება ჩაუტარდა ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში, პეკინის გამზირი №31/31ა-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლს, მისი პეკინის ქუჩის გასწვრივ მდებარე ფასადის შესაძლო რეკონსტრუქციასთან დაკავშირებით. არსებული საცხოვრებელი სახლი სავარაუდოდ აგებულია გასული საუკუნის 60-ან წლებში. იგი ხუთ სართულიანია (პეკინის ქუჩის მხრიდან პირველ სართულზე განთავსებულია არასაცხოვრებელი ფართობები). შენობა კონსტრუქციულად არასრული კარკასული ტიპისაა, გარე მზიდი კედლებითა და შიდა სივრცეში არსებული მონოლითური რკინაბეტონის სვეტებით. სართულშუა გადახურვებად გამოყენებულია მონოლითური რკინაბეტონის წიბოვანი ფილები. სახურავი ხის, ორ ქანობიან ნივნივებზე. ბურულის მასალა ფოლადის მოთუთიებული ფურცლები. შემოწმებით დადგინდა, რომ შენობა იმყოფება დამაკმაყოფილებელ ტექნიკურ მდგომარეობაში.

მოქალაქეებს ცირა კვაჭანტირაძეს და თამაზ მაზმიაშვილს პირველ არასაცხოვრებელ სართულზე გააჩნიათ თანასაკუთრების ფართობი (A=83მ²). გარკვეული კომერციული საქმიანობის მიზნით, მათი სურვილია ფართობის ერთმანეთისგან გამიჯვნა. გამიჯვნის შემდეგ მოქალაქე ცირა კვაჭანტირაძეს მფლობელობაში დარჩება A=38მ²; ხოლო მოქალაქე თამაზ მაზმიაშვილს A=45მ². ამჟამად თანასაკუთრების ფართობში, პეკინის ქუჩიდან შესასვლელად გააჩნია კარის ღიობი სიგანით b=145სმ. ფართობი იყოფა იმგვარად (იხ. აზომვითი ნახაზი), რომ სასაზღვრო ხაზზე გამყოფი 20სმ. სისქის წვრილი საკედლე ბლოკის კედლის აგების შემთხვევაში, მოქალაქე ცირა კვაჭანტირაძეს შესასვლელი მანძილი სინათლეში რჩება 84სმ; რაც ახალი კარების მოსაწყობად მცირე სიდიდეა (თუ გავითვალისწინებთ კარის ჩარჩოების მნიშვნელობებს).

კარის ნორმალური ღიობის მოწყობის შესაძლებლობის მიზნით, ჩვენს მიერ ჩატარდა ზუსტი აზომვები, რის შედეგადაც გაცნობებთ შემდეგს:

საკვლევ ფართობში არსებული შესასვლელი კარები და ვიტრაჟები, ირგვლივ მოპირკეთებულია მასიური, დეკორატიული ბაზალტის ქვით. საჭიროა გამზირის მხრიდან მარცხენა მხარეს დემონტირდეს აღნიშნული

ქვები, გადაიჭრას 20-21სმ. სიდიდით და ამგვარად მიღებულ b=105სმ. სიგანის ღიობში მოეწყოს ახალი შესასვლელი კარები. ჩატარებული სამუშაოებით არ დაზიანდება მზიდი კედელი ან შესაძლებელია იგი ჩამოსათლელი გახდეს უმნიშვნელო სიდიდით (რამოდენიმე სანტიმეტრით), რაც არ გამოიწვევს რაიმე უარყოფით ტექნიკურ ზეგავლენას და არ გახდება საჭირო რაიმე დამატებითი გაძლიერებითი ხასიათის ღონისძიებები.

შ.პ.ს. "მონოლითი"-ს
დირექტორი. /გ. იაშვილი/

მთავარი ინჟინერი. /მ. საველიძე/