იჯარის ხელშეკრულება

ხელშეკრულების თარიღი: 2022 წლის 18 თებერვალი

მხარეები: **მოიჯარე ან/და ბანკი** სს ,,თიბისი ბანკი" ს/კ 204854595 მისამართი: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის N7 წარმომადგენელი: ლოგისტიკის განყოფილების სატრანსპორტო უზრუნველყოფის ჯგუფის უფროსი არჩილ მინდიაშვილი პ/ნ 01017013414
მეიჯარე შპს „რივა" ს/კ 200000417 წარმომადგენელი: გენერალური დირექტორი ვასილ მეტრეველი პ/ნ 01023002060 ანგარიშის ნომერი: GE83TB7640036050100002
იჯარის საგანი: იჯარის საგანია შენობა #2-დან 2 (ორი) კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართობი, მდებარე: ქ. თბილისი, ანაპის #414-ე დივიზიის ქუჩა #16 ს/კ 01.12.02.018.002.02.03.002
ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღი: წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დასრულებისთანავე (ასეთის ვალდებულების არსებობის შემთხვევაში). **ხელშეკრულების დასრულების თარიღი:** 2025 წლის 28 თებერვლის ჩათვლით

საქართველოს კანონმდებლობისა და საკუთარი ნამდვილი ნების შესაბამისად მხარეები ვაფორმებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 მეიჯარემ იჯარით გადასცა, ხოლო მოიჯარემ ბანკომატის დამონტაჟების მიზნით იქირავა უძრავი ქონება (შემდგომში „იჯარის საგანი").

1.2 მეიჯარე მოიჯარეს ანიჭებს იჯარის საგნის დაქირავების (იჯარით აღების) უპირატეს უფლებას, რაც ნიშნავს იმას, რომ ამ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან მისი მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ 6 (ექვსი) თვის გასვლამდე, იჯარის საგნის მესამე პირისთვის მიქირავების (იჯარით გადაცემის) სურვილის არსებობის შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებული იქნება იჯარის საგნის დაქირავება (იჯარით აღება) შესაბამისი პირობების მითითებით წერილობით შესთავაზოს მოიჯარეს და ამ უკანასკნელის თანხმობის შემთხვევაში შეთავაზებაში აღნიშნული პირობებით დადოს მასთან შესაბამისი ხელშეკრულება. იმ შემთხვევაში, თუ წერილობითი შეთავაზების მიღებიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში მოიჯარე არ გამოთქვამს თანხმობას, მეიჯარეს უფლება ექნება მიაქირაოს (იჯარით გადასცეს) იჯარის საგანი შეტყობინებაში მითითებულ პირს, შეტყობინებაში მითითებული პირობებით.

2. იჯარის საგნით სარგებლობის ვადა

2.1 იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნით სარგებლობის ვადის გასვლამდე 30 (ოცდაათი) დღით ადრე არც ერთი მხარე მეორე მხარის წინაშე წერილობით არ გამოთქვამს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის შეწყვეტის სურვილს, მაშინ ხელშეკრულება ჩაითვლება გაგრძელებულად იგივე ვადით. იგივე წესი იმოქმედებს იჯარის საგნით სარგებლობის ვადის ყოველი შემდგომი გაგრძელებისას.

2.2 მოიჯარეს ნებისმიერ დროს შეუძლია ცალმხრივად შეამციროს იჯარის საგნით სარგებლობის ვადა, საიჯარო თანხა ან შეწყვიტოს იჯარის საგნით სარგებლობა და ქირის გადახდა 60 (სამოცი) დღით ადრე მეიჯარესთვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის მეშვეობით. ამ შემთხვევაში მოიჯარე აღადგენს იჯარის საგნის დაქირავებამდელ მდგომარეობას.

მეიჯარე

მოიჯარე

2.3 მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის შეწყვეტა 60 (სამოცი) დღით ადრე წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის მეშვეობით. ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან ერთი წლის მანძილზე ხელშეკრულების გაუქმება არ განიხილება.

2.4 მეჯარის მიერ იჯარის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში მხარეთა შორის ურთიერთობა დარეგულირდება წინამდებარე ხელშეკრულების 5.2 პუნქტით.

3. ქირის ოდენობა და გადახდის წესი

3.1 ამ ხელშეკრულების მოქმედების პირველი სამი თვის განმავლობაში ყოველთვიური ქირა განისაზღვრება ლარის ოდენობით საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადების ჩათვლით. სამი თვის შემდეგ ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე ყოველთვიური ქირა განისაზღვრება არის ოდენობით საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის ჩათვლით.

3.2 ქირის ათვლა დაიწყება მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერის მომენტიდან და გადახდილი იქნება არაუგვიანეს ყოველი მომდევნო თვის ხუთი რიცხვისა, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, უნაღდო ანგარიშწორებით, მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე თანხების ჩარიცხვის გზით.

4. მხარეთა ვალდებულებები და უფლებები

4.1 მეიჯარე ვალდებულია:

4.1.1 მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის განმავლობაში გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი.

4.1.2 გადასცეს მოიჯარეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი.

4.1.3 ამ ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში გადაიხადოს იჯარის საგანთან და ქირასთან დაკავშირებული ყველა სახის გადასახადი მათ შორის ელ.ენერგიის გადასახადი. მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების 4.3.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენების შემთხვევაში, ყველა საჭირო საშუალებით (მათ შორის შესაბამისი საბუთების ხელმოწერით) დაეხმაროს მოიჯარეს შესაბამისი ნებართვ(ებ)ის მიღებაში;

4.1.4 არ ჩაერიოს მოიჯარის საქმიანობაში, ხელი შეუწყოს მოიჯარეს იჯარის საგნის შეუფერხებელ/შეუზღუდავ გამოყენებაში და უზრუნველყოს ბანკის ტექნიკური ჯგუფის/საინკასაციო სამსახურის შეუფერხებელი დაშვება ბანკომატთან ინკასაციის განსახორციელებლად. ამ მიზნით სავალდებულოა ნებისმიერი ინვენტარი და სხვა საგნები დაშორებულ უნდა იქნეს ბანკომატიდან არანაკლებ ნახევარი მეტრით, რათა ხელი არ შეეშალოს ინკასაციის პროცესს. თუ ამ პუნქტში აღწერილი ვალდებულებების დარღვევის გამო, შეფერხდა ბანკომატის ჩვეულებრივი ფუნქციონირება ან/და ბანკს წაერთვა იჯარის საგნით მიზნობრივი სარგებლობის სრულყოფილი შესაძლებლობა, ამ პერიოდის განმავლობაში ბანკი გათავისუფლდება ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან.

4.1.5 იმ შემთხვევაში, თუ გაყიდის, გაასხვისებს, გააჩუქებს, ან სხვაგვარად გადასცემს საკუთრების უფლებას ამ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტში აღწერილ იჯარის საგანზე, ფართობის გადაცემის აქტში (ხელშეკრულებაში) შეიტანოს საგარანტიო პუნქტი, რომელიც მოიცავს ამ ხელშეკრულების ყველა აუცილებელ პირობას, რაც ნიშნავს იმას, რომ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში აქ მოცემული შეთანხმებები მთელი სისრულით იმოქმედებს ახალ მესაკუთრესთან მიმართებაშიც, ასვე დაუყოვნებლივ ამიაწოდოს ინფორმაცია მოიჯარეს ახალი მესაკუთრის შესახებ;

4.1.6 დაუყოვნებლი აცნობოს მოიჯარეს შემდეგ სატელეფონო ნომრებზე: 822 911 140 – ცხელი ხაზი და 899 38 77 44 – მალხაზ გორგაძე, ნებისმიერი ბანკომატთან დაკავშირებული საეჭვო და საგულისხმო ფაქტის შესახებ, რაც დაკავშირებული არ არის ბანკომატის პირდაპირი დანიშნულების გამოყენებასთან. საეჭვო და საგულისხმო ფაქტში იგულისხმება მათ შორის, მაგრამ არასრულად: ქურდობა ან ასეთის მცდელობა, ძარცვა ან ასეთის მცდელობა, ბანკომატის დაზიანება ან ასეთის მცდელობა, ბანკომატის განადგურება ან საეჭვო და საგულისხმო ფაქტის შესახებ ბანკომატთან გადამეტებული ძალის გამოყენება ან ასეთის მცდელობა, ბანკომატის ელექტრონული საშუალებით მიერთება ან ჩართვა და სხვა ან ასეთის მცდელობა, ბანკომატის მთლიანობის ნებისმიერი ფორმით დაზიანება ან შეცვლა ან ზემოქმედება ან ასეთის მცდელობა.

4.1.7 იჯარის საგნის გადაცემამდე, უზრუნველყოს საკუთარი ხარჯებით დენის დამიწებული წყაროს მიყვანა ბანკომატამდე შესაბამისი სტანდარტის კაბელით და ხელშეკრულების საგნისათვის 24 საათიანი რეჟიმით ელ.ენერგიის მიწოდება; ბანკომატამდე დენის დამიწებული წყაროს მიყვანის ფაქტს და მის ვარგისიანობას სტანდარტების მიხედვით, დამატებით შეამოწმებს ბანკის ელექტრიკოსთა ჯგუფი ან/და ბანკის

მიერვე შერჩეული სხვა გარე კომპანია. თუ შემოწმების შედეგად დადგინდა, რომ შესრულებული სამუშაო ხარვეზიანი, მეიჯარე ვალდებულია საკუთარი ხარჯებით აღმოფხვრას ეს ხარვეზი.

4.1.8 გადაუდებელ შემთხვევებში (ღამის საათებში და არასამუშაო დღეებში) უზრუნველყოს მოიჯარის დაშვება ხელშეკრულების საგანთან (ბანკომატთან); ამ შემთხვევაშიც იმოქმედებს ხელშეკრულების 4.1.4 პუნქტი.

4.1.9. მეიჯარე ვალდებულია იჯარის საგნის გასხვისების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ შეატყობინოს მოიჯარეს აღნიშნული ფაქტის შესახებ, მიაწოდოს ახალი მესაკუთრის და ასევე მისი საბანკო ანაგრიშის რეკვიზიტები (კუმულატიური პირობა). აღნიშნული ინფორმაციის მოიჯარესთვის მიწოდების ვალდებულება ვრცელდება მეიჯარის უფლებამონაცვლეზეც. მეიჯარის ან/და მისი უფლებამონაცვლის მიერ ამ პუნქტით გათვალისიწნებული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარე შეაჩერებს ქირის გადახდას, თუ მისთვის ცნობილი გახდება იჯარის საგნის გასხვისების ფაქტი, რაც არ ჩაითვლება მის მიერ ვალდებულების დარღვევად და ამ პერიოდის განმავლობაში მოიჯარე მიიჩნევა იჯარის საგნის მართლზომიერ მფლობელად.

4.20. 4.1.9. პუნქტის გათვალისწინებით, თუ მოიჯარე მოგვიანებით შეიტყობს იჯარის საგნის გასხვისების ფაქტს, რა დროსაც ქირა უკვე ჩარიცხული იქნება მეიჯარესთვის (ძველი მესაკუთრისათვის), აღნიშნული გადახდა ჩაითვლება ჯეროვან შესრულებად, ხოლო შემდეგი გადახდებისათვის იმოქმედებს 4.1.9. პუნქტით დადგენილი დანაწესი.

4.21. მისი არ ყოფნის შემთხვევაში, ამ ხელშეკრულების 4.1.4 და 4.1.8. პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვანი შესრულებისათვის, გამოყოს ბანკთან შესაბამისი 2 (ორი) საკონტაქტო პირი, რომელიც შეასრულებს მეიჯარის სახელით ნაკისრ ვალდებილებებს და რომლის საკონტაქტო რეკვიზიტებიც მოცემულია მეიჯარის გრაფაში. . თუ ამ პუნქტში აღწერილ საკონტაქტო პირებთან ვერ მოხდება დაკავშრება ან/და დაკავშრების მიუხედავად მოიჯარეს ისინი ვერ გაუწევენ დახმარებას არსებული პრობლემის მოგვარებაში, რის გამოც, შეფერხდა ბანკომატის ჩვეულებრივი ფუნქციონირება ან/და ბანკს წაერთვა იჯარის საგნით მიზნობრივი სარგებლობის სრულყოფილი შესაძლებლობა, ამ პერიოდის განმავლობაში ბანკი გათავისუფლდება ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან.

4.22. საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს იჯრის საგანში შესაბამისი სანიტარული წესების და პირობების დაცვა, რისთვისაც წელიწადში არანაკლებ ორჯერ, განახორციელოს იჯარის საგნის სადეზინფექციო, სადეზინსექციო და სადერატიზაციო სამუშაოების ჩატარება. თუ რომელი ვალდებულების დარღვევის შედეგად დამდგარი ფაქტის გამო (მაგ: რომელიმე მღრღნელი ცხოველის მოქმედების შედეგად) დაზიანდება ბანკომატი ან მისი რომელიმე ნაწილი (მაგ: კაბელები), ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია აღმოფხვრას დაზიანება და აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი სრულად. აღნიშული პასუხისმგებლობის გარდა, ყოველ ასეთ შემთხვევაზე, მოიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მეიჯარეს, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო ყოველთვიური ქირის ერთმაგი ოდენობით.

4.23. ხელშეკრულების შეწყვეტის ან/და ვადის გასვლის შემთხვევში, გამქირავებელი ვალდებულია გადაიხადოს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების რეგისტრაციის გაუქმებისათვის დადგენილი ხარჯი.

4.2 მოიჯარე ვალდებულია:

4.2.1 იჯარის საგანი შეინახოს ნორმალურ და გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს შენობის ნორმალური ცვეთა და დაუძლეველი ძალით ზიანის მიყენება.

4.3 მოიჯარეს უფლება აქვს:

4.3.1 საკუთარი შეხედულებისამებრ და საკუთარი ხარჯებით შეაკეთოს და გაარემონტოს იჯარის საგანი.

4.3.2 მეიჯარესთან შეთანხმებით დაკიდოს და გამოაკრას აბრები (მათ შორის სარეკლამო ინფორმაციის შემცველი) იჯარის საგნის შიდა და გარე კედლებზე.

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1 მეიჯარეს უფლება აქვს ვადამდე შეწყვიტოს ამ ხელშეკრულების მოქმედება ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში. ამ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მოიჯარეს წინასწარ გადახდილი ქირა, აანაზღაუროს ბანკომატის გადაადგილებასა და დამონტაჟებასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯი და აუნაზღაუროს მოიჯარეს ყველა ის დანახარჯი, რაც მოიჯარემ გასწია ქირავნობის საგანზე.

5.2 იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარე ხელშეკრულებას შეწყვეტს მე-2 მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით და მოიჯარეს ჩაანაცვლებს სხვა ბანკით ან/და ფინანსური ორგანიზაციით, მაშინ მეიჯარე დაჯარიმდება 2 000 (ორი ათასი) ლარით.

5.3 მეიჯარე გამოთქვამს უპირობო და გამოუთხოვად თანხმობას და მოიჯარეს უფლება აქვს მოიჯარის მხრიდან არასწორად ჩარიცხული თახების და ამ ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით

მეიჯარე

მოიჯარე

გათვალისწინებულ შემთხვევაში, უაქცეპტო წესით განახორციელოს თანხების ჩამოჭრა მეიჯარის ნებისმიერი ანგარიშიდან.

6. სხვა პირობები

6.1 ეს ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან (ასეთის ვალდებულების არსებობის შემთხვევაში) და მოქმედებს 2025 წლის 28 თებერვლის ჩათვლით.

6.2 ამ ხელშეკრულების ყველა დამატება და ცვლილება ძალაშია, თუ იგი შესრულებულია ამ ხელშეკრულების ფორმის დაცვით.

6.3 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა უფლება-მოვალეობა ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე და წარმომადგენლობაზე.

6.4 ეს ხელშეკრულება წესრიგდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.5 მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილ დავებს განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო.

6.6 ამ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა პუნქტების ბათილობას.

6.7 ეს ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იუდირიული ძალის მქონე სამ იდენტურ ეგზემპლარად, თითო ყოველი მხარისათვის, ერთი რეგისტრაციის მიზნით წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ.თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს.

ხელმოწერები

მეიჯარე

მოიჯარე