იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი 07 ივნისი 2022 წელი

ერთი მხრივ სს "კრისტალი-1887" – რეგისტრირებული საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ს.კ. 206025610, რომლის იურიდიული მისამართია: ქ. თბილისი, მეველეს ქ.№20 (შემდგომში „მეიჯარე") წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის **კონსტანტინე დონაძის** პირადი №01024023245 – სახით და

მეორე მხრივ შპს „სტაგი" - ს.ნ. 404544310 – წარმოდგენილი მისი დირექტორი **თამარი ანჯაფარიძის** – პირადი №01017000315 - სახით – (შემდგომში „მოიჯარე") შეთანხმდნენ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებაზე (შემდგომში „ხელშეკრულება")

(„მეიჯარე" და „მოიჯარე" ერთობლივად იწოდებიან როგორც „მხარეები" და ცალ-ცალკე – როგორც „მხარე").

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე გადასცემს ხოლო მოიჯარე დროებით სარგებლობაში იღებს მეიჯარის საკუთრებაში მყოფ შენობა №01-ის თავისუფალ სივრცეს – ფასადს საერთო ფართობით – 1039კვ.მ. (შემდგომში "იჯარის საგანი"), რომელიც მდებარეობს: ქ. თბილისი, მეველეს ქ. №20-ში. საკადასტრო კოდი № 01.17.12.003.006

1.2. მოიჯარეს იჯარის საგანი გადაეცემა სამეურნეო-სამეწარმეო – სარეკლამო დანიშნულებისამერ გამოსაყენებლად.

მუხლი 2. საიჯარო გადასახადი და ანგარიშსწორების წესი

2.1 მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი შეადგენს საიჯარო ურთიერთობების ძალაში შესვლიდან პირველი ორი თვე 1000 (ათასი) ლარს დღგ-ს ჩათვლით (შემდგომში „ქირა"), ხოლო საიჯარო ურთიერთობების ძალაში შესვლის თარიღიდან ორი თვის შემდეგ ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი სეადგენს 1500 (ერთი ათას ხუთასი) ლარს დღგ-ს ჩათვლით (შემდგომში „ქირა").

2.2. საიჯარო ქირასთან ერთად მოიჯარე იღებს ვალდებულებას ყოველთვიურად გადაიხადოს მის მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის, სამოქალაქო პასუხისმგებლობის დაზღვევის გადასახადი და სხვა კომუნალური გადასახადი. მომხმარებლის ელექტროენერგიის ოდენობა განისაზღვრება მოიჯარესთვის დადგმული მრიცხველის საფუძველზე.

2.3. საიჯარო ქირა, მოხმარებული ელექტროენერგიის საფასური, სამოქალაქო პასუხისმგებლობის დაზღვევის გადასახადი და კომუნალური გადასახადები მოიჯარის მიერ გადახდილ უნდა იქნეს უნაღდო – (მეიჯარის ანგარიშზე თანხის გადარიცხვით) ან ნაღდი ანგარიშსწორების წესით, ყოველი საანგარიშო პერიოდის დასაწყისში, არაუგვიანეს 5 რიცხვისა (საანგარიშო პერიოდათ ითვლება პერიოდი 1-დან 1 რიცხვამდე).

2.4 საბაზრო პირობების შეცვლის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს გადახედოს საიჯარო ქირის ოდენობას.

2.5. მეიჯარეს უფლება აქვს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის (მათ შორის მოიჯარის მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიისა და კომუნალური გადასახადების) გადახდის ვადაგადაცილებისათვის დაარიცხოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0,1 %-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მასზე ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე ერთი კვირით ადრე არცერთი მხარე წერილობით არ განაცხადებს მისი შეწყვეტის შესახებ, ხელშეკრულება გაგრძელდება იმავე ვადითა და პირობებით.

3.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ურთიერთობა ძალაში შედის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სარეკლამო ბანერის გაგანთავსებაზე თანხმობის შემდეგ.

მუხლი 4. მხარეთა ვალდებულებები

4.1. მეიჯარე უფლებამოსილია: –

ა. მოსთხოვოს მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების სრული დაცვა.

ბ. მოიჯარე მეიჯარის ზეპირი გაფრთხილების მიუხედავად განაგრძობს იჯარის საგნის დაზიანებას და/ან საფრთხეს აყენებს მას, მაშინ მეიჯარეს უფლება აქვს გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა და მიყენებული ზარალის ანაზღაურება.

„მეიჯარე"

„მოიჯარე"

4.2. მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის და/ან წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე გადასახადის 1 (ერთი) თვით გადახდის ვადაგადაცილების შემთხვევაში ხელშეკრულების მე-5 მუხლის „დ“ პუნქტში განსაზღვრული პირობით ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

4.3. მეიჯარე არ არის პასუხისმგებელი მოიჯარესათვის გადაცემული საიჯარო ქონების დაცვაზე.

4.4. მეიჯარე არ არის პასუხისმგებელი მოიჯარის საქმიანობაზე.

4.5. მეიჯარე ადასტურებს, რომ:

ა. მოიჯარეს გადასცემს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქონებას.

4.6. მოიჯარე ვალდებულია:

ა. ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში დროულად გადაიხადოს ქირა.

ბ. გამოიყენოს საიჯარო ფართი საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული საქმიანობისათვის.

გ. განახორციელოს იჯარის საგნის მოვლა-პატრონობა, იჯარის საგანთან მიმართებაში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, , უსაფრთხოების (მათ შორის, ხანძარსაწინააღმდეგო) წესები და ნორმები;

დ. მეიჯარის წერილობითი ნებართვის გარეშე არ დაუშვას საიჯარო საგნის მესამე პირზე გადაცემა – ქვეიჯარა.

თ. იკისროს ყველა ვალდებულება, როგორც საიჯარო საგნის დროებითმა მფლობელმა.

ი. მეიჯარეს საჭიროების შემთხვევაში წერილობით ჩააბაროს ინფორმაცია გადაცემული ქონების შესახებ.

კ. დაუბრუნოს მეიჯარეს იჯარის საგანი იგივე მდგომარეობაში, როგორშიც ჩაიბარა, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

ლ. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების სხვა პირობები.

4.7. მოიჯარე უფლებამოსილია:

ა. იჯარის საგნის ტერიტორიაზე, მეიჯარის ნებართვის გარეშე განათავსოს მესამე პირების საქმიანობის საგანტან დაკავშირებული სარეკლამო საშუალებები/მასალები.

4.8. მოიჯარე ადასტურებს, რომ:

ა. ის თავის საქმიანობას ახორციელებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

4.9. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ ერთ-ერთი მხარის მიერ დასტურდება წერილობითი შეტყობინების - გზავნილის მეორე მხარისათვის გაგზავნა, მიუხედავად ადრესატის წერილობითი შეტყობინების მიუღებლობისა და/ან არ გაცნობისა, გზავნილი ჩაითვლება ჩაბარებულად.

მუხლი 5. ხელშეკრულების შეწყვეტა

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულება წყდება შემდეგ შემთხვევებში:

ა. წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლით.

ბ. მხარეთა შეთანხმებით;

გ. ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობისას, მე-6 მუხლის შესაბამისად;

დ. მეიჯარის მიერ ცალმხრივად, მოიჯარისათვის გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით, იმ შემთხვევაში, თუ:

- “მოიჯარე” არღვევს “ხელშეკრულებით” ნაკისრ რომელიმე ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება “მეიჯარის” წერილობითი შეტყობინებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში.
- მეიჯარის მიერ საიჯარო გადასახადის ოდენობის შეცვლის შემთხვევაში, ვერ იქნება მიღწეული შეთანხმება მხარეებს შორის.

ე. მოიჯარის მიერ ცალმხრივად, მეიჯარისათვის გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით, იმ შემთხვევაში, თუ:

“მეიჯარე” არღვევს “ხელშეკრულებით” ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება “მოიჯარის” წერილობითი შეტყობინებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში.

ვ. ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

5.2. ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა არ ათავისუფლებს მხარეებს დაუსრულებელი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

მუხლი 6. ფორსმაჟორული გარემოებები

6.1. მხარეთა პასუხისმგებლობას გამორიცხავს ფორსმაჟორული გარემოებებით გამოწვეული ვალდებულებათა შეუსრულებლობა (არაჯეროვანი შესრულება). ფორსმაჟორულ გარემოებად ითვლება ომი, სტიქიური უბედურება, მასობრივი არეულობა, რომელიც ზღუდავს ან აბრკოლებს ვალდებულებათა შესრულებას, აგრეთვე ხელისუფლების მიერ გამოცემული ნორმატიული აქტები, რომლებიც ზღუდავს ან აბრკოლებს მხარეთა ვალდებულებათა შესრულებას.

6.2. თუ ფორსმაჟორულ გარემოებებს აქვთ დროებითი ხასიათი, მათზე მითითება დაიშვება მხოლოდ იმ პერიოდში, როცა ისინი გავლენას ახდენდნენ მხარეთა ვალდებულებების შესრულებაზე.

6.3. თითოეული მხარე ვალდებულია ფორსმაჟორული გარემოებების შესახებ დაუყოვნებლივ, მაგრამ ამ გარემოებების დადგომიდან არა უგვიანეს 3 დღისა აცნობოს მეორე მხარეს.

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“

6.4. შეუტყობინებლობის ან დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში მხარე უფლებას კარგავს დაეყრდნოს ფორსმაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების საფუძველს. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები შემდგომში უნდა დასტურდებოდეს.
6.5. მხარეებს უფლება აქვთ, ფორსმაჟორული გარემოებების გამო ურთიერთშეთანხმებით გადასინჯონ ამ ხელშეკრულების პირობები.
6.6. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი ნორმები არ გამორიცხავს მხარეთა მიერ ვალდებულებათა შესრულებას ან ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებას.

მუხლი 7. <u>კანონმდებლობა და დავების მოწესრიგება</u>
7.1. წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
7.2. ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა ან უთანხმოება წყდება მხარეებს შორის მოლაპარაკების გზით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავა განსახილველად გადაეცემა სასამართლოს.

მუხლი 8. <u>დასკვნითი დებულებები</u>

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება, მასში გათვალისწინებული უფლებებითა და ვალდებულებებით, სრულად გავრცელდება მხარეთა შესაბამის სამართალმემკვიდრეებსა და უფლებამონაცვლეებზე.
8.2 ხელშეკრულების ცვლილებები და დამატებები ძალაში შედის მხარეთა უფლებამოსილი წარმომადგენლების მიერ ხელმოწერის შემდეგ და ხდება ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილი.
8.3. ამ ხელშეკრულების რომელიმე დებულების ბათილად ცნობა, მიუხედავად ბათილობის საფუძვლისა არ გამოიწვევს მთელი ხელშეკრულების ბათილობას. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულების დარჩენილი დებულებები მოქმედებს ბათილი დებულების გარეშე.
8.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს.
8.5. მხარეები ვალდებულნი არიან დაუყოვნებლივ შეატყობინონ ერთმანეთს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-9 მუხლში გათვალისწინებული რეკვიზიტების შეცვლის შესახებ.

მუხლი 9. <u>მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერა</u>

<u>სს "კრისტალი- 1887"</u>
ქ. თბილისი, მეველეს ქ. №20;
ს.კ:206025610; ტელ: (032) 2707195
სს „საქართველოს ბანკი"-ს
ცენტრალური ფილიალი
არიშის №GE75BG0000000890723300
ბანკის კოდი BAGAGE22

<u>შპს „სტაგი"</u>
ქ. თბილისი, არსენას ქ. №10
ს.ნ 404544310
საბანკო მონაცემები :

კონსტანტინე დონაძე
გენერალური დირექტორი

თამარი ანჯაფარიძე
დირექტორი

„მეიჯარე"

„მოიჯარე"