იჯარის ხელშეკრულება

თბილისი 14 მარტი 2022 წ.

ერთის მხრივ შპს „ჯანმრთელობის ცენტრი“ (ს/კ 211381994; მის: ქ. თბილისი, ა.ყაზბეგის N14ბ) შემდგომში „მეიჯარედ“ წოდებულმა, რომელსაც წარმოადგენს მისი გენერალური დირექტორი, ლალი გუჯაბიძე (პ/ნ 01024001985) (შემდგომში მეიჯარე) და მეორეს მხრივ, შპს „ენცო 77“ (მის: დუშეთის რაიონი სოფ. ზანდუკი) ს/კ 429 328 328) მისი დირექტორი თეონა წიკლაურის პ/ნ 16001025684 (შემდგომში „მოიჯარე“) ვდებთ ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი:

1.1. ხელშეკრულებაში მითითებული ფართი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს. საიჯარო ქონება მდებარეობს ქ. თბილსში, ალ. ყაზბეგის გამზირი N14ბ, პირველ სართულზე. ის წარმოადგენს:

1.2. გარემონტებულ, სამუშაო კონდენციამდე მიყვანილ არასაცხოვრებელ ფართს, სულ 232,72 კვ/მ (ორას ოცდათორმეტ) კვ მეტრი (შემდგომში მოხსენიებული როგორც „საიჯარო ფართი“) მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01 10 14 015/03801/503.

1.3. რა მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე დროებით სარგებლობაში იღებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებას (საიჯარო ქონებას).

1.4. „საიჯარო ფართი“ „მოიჯარეს“ გადაეცემა კომერციული საქმიანობისათვის.

1.5. საიჯარო ქონება არ არის იპოთეკით დატვირთული, ყადაღადადებული, ან სხვა მხრივ უფლებრივად დატვირთული.

1.6. მეიჯარე მოიჯარეს დროებით სარგებლობის უფლებით გადასცემს იჯარით აღებულ ფართზე განთავსებულ ინვენტარს, რომლის ჩამონათვალიც მოცემულია დანართი N1 -ის სახით და შეადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

1.7. საიჯარო ქონება არ არის იპოთეკით დატვირთული, ყადაღადადებული, ან სხვა მხრივ უფლებრივად დატვირთული.

2. საიჯარო ქირა და გადახდის წესი:

2.1. იჯარით აღებული ქონებით სარგებლობისთვის საიჯარო ქირა თვეში შეადგენს 3186 (სამი ათას ასოთხმოცდა ექვსი) დოლარის ექვივალენტს ლარებში, გადახდის დღისათვის არსებული კურსით.

2.2. საიჯარო ქირის გადაიხდევინება ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან ყოველთვიურად, ყოველი თვის 14 (თოთხმეტ) რიცხვამდე, უნაღდო ანგარიშსწორების გზით;

2.3. საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება ხელშეკრულების დადებიდან 2 (ორი) დღის ვადაში, 2 თვის ქირის წინსწრებით გადახდით, სოლო მე-3-ე თვე მოიჯარეს მიეცემა ე.წ. საშეღავათო თვე და ერთი თვის განმავლობაში გათავისუფლება ქირის გადახდის ვალდებულებისგან. ხელშეკრულების შემდგომი პერიოდი, მისი მოქმედების ვადის განმავლობაში საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება წინსწრებით, ყოველი თვის 14 რიცხვამდე, რომლის შეუსრულებლობის შემთხვევაში მეიჯარე იტოვებს უფლებას მოიჯარეს შეუზღუდოს საიჯარო ფართით სარგებლობის უფლება.

2.4. გარდა საიჯარო ქირისა, მოიჯარე იხდის ასევე მიმდინარე გადასახადებს. (დენი, გაზი, წყალი დასუფთავება, დაცვა, საწვავი, ტელეფონი, ინტერნეტი, კონდიცირება).
2.5 საიჯარო ქირა შეიცავს დღგ–ს.

3. მეიჯარის უფლება-მოვალეობები:

3.1. მეიჯარე უფლებამოსილია:

3.1.1. საჭიროების შემთხვევაში, მოიჯარესთან წინასწარი შეთანხმებით და მოიჯარის თანდასწრებით შევიდეს და შეამოწმოს იჯარით აღებული ფართი.
3.1.2. მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების გაუარესების შემთხვევაში, მის მიერ განსაზღვრულ ვადაში მოიჯარეს მოსთხოვოს საიჯარო ქონების აღდგენა, ზიანის ანაზღაურება;
3.1.3. საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით არ დადოს ისეთი გარიგება, რამაც შეიძლება გააძნელოს ან შეუძლებელი გახადოს მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების შესრულება.
3.1.4. მიიღოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „ქირა“ ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში.
3.1.4 გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებები.
3.1.5. საკუთარი ხარჯებით განახორციელოს „საიჯარო ფართის“ მიმდინარე რემონტი, ისე რომ არ შეცვალოს ხელშეკრულების მიზანი. ხელშეკრულების ვადის დამთავრების შემდეგ „მოიჯარის“ მიერ „საიჯარო ფართის“ იმ ნაწილების დატოვების საკითხი, რითაც მან „საიჯარო ფართი“ აღჭურვა და რომელთა გამოყოფა შეიძლება „საიჯარო ფართის“ დაუზიანებლად, მათი ღირებულების ანაღზაურების საკითხი გადაწყდება მხარეთა შეთანხმებით.

3.2. მეიჯარე ვალდებულია:
3.2.1. გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სარგებლობისათვის სათანადო მდგომარეობაში, მხარეთ მიერ შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად
3.2.2. აცნობოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება საიჯარო ქონების უკეთ გამოყენების მიზნით;
3.2.3. საიჯარო ქონების ნაკლი, რომელიც არ აცნობა მოიჯარეს ან მოიჯარის ბრალისგან დამოუკიდებლად წარმოოშობილი გარემოებები, რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის საიჯარო ქონების გამოყენებას, აღკვეთოს იმდენად სწრაფად, რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ფაქტობრივი გარემოებები. ან აუნაზღაუროს მოიჯარეს ამ ნაკლის გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები და ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რისი საჭიროებაც მოიჯარეს წარმოეშობა იჯარით აღებული ქონებით სარგებლობისას;
3.2.4. არ გაერიოს მოიჯარის საქმიანობაში და უზრუნველყოს მის მიერ საიჯარო ქონებით შეუფერხებელი სარგებლობა;
3.2.5. მოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში საიჯარო ქონების გამუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯები უნდა აუნაზღაუროს მოიჯარს მთლიანად.

4. მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:

4.1 მოიჯარეს უფლება აქვს:

4.1.1. გამოიყენოს საიჯარო ქონება მისი დანიშნულებისა და ამ ხელშეკრულების შესაბამისად კომერციული საქმიანობისათვის. სათანადო ლიცენზიისა დ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. მიიღოს ყველა ზომა საიჯარო ქონების ნორმალურ მდგომარეობაში შენარჩუნებისათვის;

4.1.2. დაკიდოს და გამოაკრას აბრები (მათ შორის სარეკლამო ინფორმაციის მქონე) მხოლოდ საიჯარო ფართისთვის გამოყოფილ შიდა და გარე კედლებზე.

4.1.3 მოშალოს იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე, 1 თვით ადრე გაკეთებული წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე;

4.1.4.საკუთარი ხარჯებით განახორციელოს „საიჯარო ფართის“ მიმდინარე რემონტი, ისე რომ არ შეცვალოს ხელშეკრულების მიზანი. ხელშეკრულების ვადის დამთავრების შემდეგ „მოიჯარის“ მიერ „საიჯარო ფართის“ იმ ნაწილების დატოვების საკითხი, რითაც მან „საიჯარო ფართი“ აღჭურვა და რომელთა გამოყოფა შეიძლება „საიჯარო ფართის“ დაუზიანებლად, მათი ღირებულების ანაღზაურების საკითხი გადაწყდება მხარეთა შეთანხმებით.

4.2. მოიჯარე ვალდებულია:

4.2.1. მიღება – ჩაბარების აქტის საფუძველზე მიიღოს „საიჯარო ფართი“ სარგებლობისათვის ვარგისს მდგომარეობაში და ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში არ გააუარესოს ეს მდგომარეობა. კაპიტალური რემონტის განხორციელება საჭიროებს „მეიჯარის“ წერილობით თანხმობას.

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

4.2.3. მეიჯარეს, მისი მოთხოვნის საფუძველზე წარუდგინოს საჯრაო ქონებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია;

4.2.4. მოუაროს საიჯარო ფართს და დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო, და სხვა უსაფრთხოების წესები. ასევე უზრუნველყოს სანიტარული მოთხოვნების წესების დაცვა.

4.2.5 ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ მეიჯარის მოთხოვნიდან 5 დღის განმავლობაში გაათავისუფლოს საიჯარო ქონება და ჩააბაროს მოიჯარეს;

4.2.6. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები;

4.2.7. მოუაროს იჯარით აღებულ ფართზე განთავსებულ ინვენტარს, რომლის ჩამონათვალიც მოცემულია დანართი N1 -ის სახით და მათი დაზიანების შემთხვევაში აანაზღაუროს შეკეთების ან ახლით ჩანაცვლების ღირებულება.

5. საიჯარო ქონების გადაცემა,
საიჯარო ქონების დაბრუნების პირობები:

5.1. საიჯარო ქონების გადაცემა ხორციელდება მხარეთ მიერ შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების მეშვეობით, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები. მიღება-ჩაბარების აქტში გათვალისწინებული უნდა იქნეს საიჯარო ქონების მდგომარეობა და მხარეთა შენიშვნები;

5.2. საიჯარო ქონება მოიჯარეს გადაეცემა ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დღიდან;

5.3. საიჯარო ქონების დაბრუნება ხორციელდება ხელშეკრულების შეწყვეტისას მეიჯარის მოთხოვნიდან 5 დღის განმავლობაში და ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტით.

6. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა:

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მასზე ხელმოწერის მომენტიდან;
6.2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა 2 (ორი) წელი;
6.3. მხარეები უფლებამოსილნი არიან ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ ურთიერთშეთანხმებით გააგრძელონ ხელშეკრულება ამ ხელშეკრულების პირობებში;
6.4. მხარეები უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმების შემთხვევაში მოშალონ ხელშეკრულება ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე;
6.5. მოიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა, თუ საიჯარო ქონება გამოუსადეგარი გახდება იმ გარემოებათა გამო, რისთვისაც მოიჯარეს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება;
6.6. ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ თუ მხარეები განაცხადებენ თანხმობას, ხელშეკრულება გაგრძელდეს მათ მიერ შეთანხმებული ვადით.
6.7. თუ ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე 1 (ერთი) თვით ადრე მხარეები არ გამოთქვამენ სურვილს შეწყვიტონ ხელშეკრულება ან ცვლილებები შეიტანონ მასში, იგი ავტომატურად გრძელდება იგივე ვადით და პირობებით. აღნიშნული გაგრძელების მექანიზმი მოქმედებს ვადის ყოველი ამოწურვისას.

6.ფორს-მაჟორი:

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა პასუხისმგებლობა არ დგება დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობიდან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში.
6.2 „დაუძლეველი ძალის" ქვეშ მხარეები გულისხმობენ გარემოებებს (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, საომარი მდგომარეობა, საკანონმდებლო ცვლილებები და ა.შ), რომლებიც არ არსებობდა წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.
6.3 მხარე, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებების შეუსრულებლობის მიზეზად დაასახელებს ფორს-მაჟორულ გარემოებებს (დაუძლეველი ძალა), ვალდებულია მათი დადგომისთანავე აცნობოს მეორე მხარეს აღნიშნულის შესახებ დადაასტუროს მათი არსებობა შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოების მიერ გაცემული დოკუმენტებით, გადა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ფორს-მაჟორული გარემოებების შესახებ გამოცხადებული იქნება სახელმწიფო ორგანოების მიერ საჯაროდ, საინორმაციო და მასობრივ საშუალებებში.

7. დავის გადაწყვეტის წესი:

7.1. ხელშეკრულების მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდეს ურთიერთმოლაპარაკების გზით;
7.2. მხარეთ შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავა განსახილველად გადაეცეს სასამართლოს.

8. სხვა პირობები:

8.1. თითოეული მხარე ვალდებულია დაიცვას სრული კონფიდენციალურობა ნებისმიერ ინფორმაციასთან დაკავშირებით, რომელიც ეხება წინამდებარე ხელშეკრულებას.

8.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი დანართი ნამდვილია იმ შემთხვევაში, თუ ისინი გაფორმებულია წერილობითი სახით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

8.3. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები შესაძლებელია შეიცვალოს ან შეივსოს მხოლოდ ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, რაც ხელმოწერილი იქნება ორივე მხარის მიერ.

9. გარდამავალი და დასკვნითი დებულებები:

9.1. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლარად და ინახება ხელშეკრულების მხარეებთან;

9.2. ურთიერთობები, რომლებიც არ რეგულირდება ამ ხელშეკრულებით, დარეგულირდეს ხელშეკრულების დადების მომენტში მოქმედი კანონმდებლობით.

10. მხარეთა რეკვიზიტები:

10.1. მეიჯარე: შპს „ჯანმრთელობის ცენტრი“–გენ. დირექტორი ლალი გუჯაბიძე

- მისამართი: ალ. ყაზბეგის N 14 ბ
- ტელეფონი: 2 14 44 01
- საბანკო რეკვიზიტები : სს „ბაზისბანკი“ GBASGE 22
- ანგ. № GE54BS 00 0000 0041 1360 18

- 9.2. მოიჯარე: მხრივ, შპს „ ენცო 77“
- დირექტორი თეონა წიკლაურის პ/ნ 16001025684
- ს/კ 429 328 328)
- ტელეფონი. 598 91 01 01
- მისამართი: დუშეთის რაიონი სოფ ზანდუკი
- საბანკო რეკვიზიტები: ს.ს.
- ანგ. N