ქვეიჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 21 ივლისი 2022 წელი

ერთის მხრივ, შპს „ზოომარტი“ (ს/კ 404907115) წარმოდგენილი მისი დირექტორის თორნიკე ელიზბარაშვილის სახით (შემდგომში – “ქვემოიჯარე“ ან „მოიჯარე“) და მეორეს მხრივ შპს „ფროფერთი მენეჯმენტი“ (ს/კ 204513847), წარმოდგენილი ელისო შენგელიას (01017028462) სახით (შემდგომში – „ქვემეიჯარე“ ან “მეიჯარე“), შემდგომში ერთად წოდებული როგორც „მხარეები“ და ცალკ-ცალკე „მხარე“ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში – „ქვეიჯარის ხელშეკრულება“) და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

მეიჯარე დროებით სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს ქირის გადახდევინებით, მის სარგებლობაში არსებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში – „საიჯარო ფართი“) მდებარე ქ. თბილისი, აღმაშენებლის გამზ. №61-ში – პირველ სართულზე 74.26 კვ.მ. (ს.კ 01.16.05.003.069) ფართი, ხოლო მოიჯარე იღებს დროებით სარგებლობაში ზემოაღნიშნულ ქონებას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით.

2. მხარეთა უფლება-მოვალეობები:

2.1. მოიჯარე

2.1.1. ვალდებულია გამოიყენოს საიჯარო ფართი დანიშნულებისამებრ და უზრუნველყოს მისი სათანადო მოვლა დაიცვას შიდა კომუნიკაციების მოხმარებისა და ხანძარსაწინააღმდეგო წესები;

2.1.2. ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს, თუ საიჯარო ფართს აღმოაჩნდება რაიმე ნაკლი, აბ წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხისაგან, საიჯარო ფართის დასაცავად საჭირო იქნება აუცილებელი ზომების მიღება;

2.1.3. მოიჯარეს არ შეუძლია გასცეს საიჯარო ფართი ქვეიჯარით, მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე;

2.1.4 ვალდებულია ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, შეინარჩუნოს საიჯარო ფართი იმ მდგომარეობაში, როგორც იგი გადაეცა იჯარის ხელშეკრულების დადების მომენტში;

2.1.5 ვალდებულია გადაიხადოს ყოველთვიური ქირა;

2.1.6 ვალდებულია გადაიხადოს საიჯარო ფართის გამოყენებისას დაგროვილი ყველა კომუნალური გადასახადი (ელექტროენერგია, გაზი, წყალი და ა.შ);

2.1.7 ვალდებულია გადაიხადოს საერთო სარგებლობის ფართების გადასახადი (ლიფტი, დაცვა, დასუფთავება, გაგრილება, გათბობა, გენერატორი და განათება).

2.1.8 ვალდებულია საიჯარო ფართში იქონიოს ცეცხლმაქრები.

2.2. მეიჯარე

2.2.1 ვალდებულია გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ფართი. მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის საიჯარო ფართის გადაცემა დასტურდება ორივე მხარის მიერ ხელმოწერილი მიღება-ჩაბარების აქტით.

2.2.2. ვალდებულია მიიღოს ქმედითი ზომები, რათა მოიჯარეს მიეწოდოს ელექტროენერგია, წყალი და გაზი თბილისში არსებული ელექტრომომარაგების, წყალმომარაგების და გაზმომარაგების მდგომარეობის გათვალისწინებით, მოიჯარე პასუხს არ აგებს მუნიციპალური ან სხვა კერძო წყაროებიდან მოწოდებული ელექტრო ენერგიის, წყლის და გაზის ხარისხზე.

2.2.3. უფლება აქვს მოითხოვოს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური ქირა.

2.2.4. უფლება აქვს მეიჯარის თანდასწრებით თვითონ ან/და სათანადო სპეციალისტების დახმარებით შეამოწმოს საიჯარო ფართის მდგომარეობა, მოვლის პირობები და მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ფართის სათანადო მოვლისათვის საჭირო ზომების მიღება.

2.2.5. ვალდებულია უზრუნველყოს მოიჯარის და მისი პერსონალის დაუბრკოლებელი დაშვება საიჯარო ფართზე შეუზღუდავად

3.1. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დასრულების დღიდან 60 კალენდარულ დღეში. იჯარის ხელშეკრულებია ძალაშია 2027 წლის აგვისტოს თვის ჩათვლით (შემდგომში – „საწყისი პერიოდი“).

3.2. საწყისი პერიოდის დასრულების შემდეგ, მოიჯარეს უფლება აქვს გააგრძელოს ხელშეკრულება დამატებითი არანაკლებ 1 (ერთი) წლით (შემდგომში "მომდევნო პერიოდი").

3.3. მხარეებს უფლება აქვთ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების მომდევნო პერიოდით გაგრძელების შემთხვევაში გადახედონ იჯარის ხელშეკრულების პირობებს, რის შემდეგაც შესაძლებელია ყოველთვიური ქირის ცვლილება.

3.4. იჯარის ხელშეკრულება ვადაზე ადრე შეიძლება შეწყდეს:

3.4.1 თუ მოიჯარე აუარესებს საიჯარო ფართის მდგომარეობას (ნორმალური ცვეთა მხედველობაში არ მიიღება);

3.4.2 თუ ერთ-ერთი მხარე სისტემატიურად არღვევს ხელშეკრულების პირობებს;

3.4.3. წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში;

3.4.4 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მოიჯარეს, უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება ფორს-მაჟორული გარემოებების გარეშეც, რაზედაც მოიჯარე სულ მცირე 6 (ექვსი) თვით ადრე წერილობით აცნობებს მეიჯარეს. ამ პირობის დაუცველად ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია თავის ნაცვლად შესთავაზოს მეიჯარეს პოტენციური მოიჯარე, რომელიც თანახმა იქნება მეიჯარესთან გააფორმოს იჯარის ხელშეკრულება წინამდებარე ხელშეკრულების მსგავსი პირობებით.

3.4.5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განახლების ან შეწყვეტის შესახებ განზრახვას მოიჯარე მეიჯარეს აცნობებს საწყისი პერიოდის დასრულებამდე **6 (ექვსი)** თვით ადრე.

4. ქირა

4.1. წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად ყოველთვიური ქირის გადასახადი იჯარით გადაცემული საიჯარო ფართის სარგებლობისათვის შეადგენს ერთი წლის განმავლობაში შეადგენს 1113.9 აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ლარში, დღგ-ს გარეშე (შემდგომში – "ყოველთვიური ქირა") ხოლო მეორე წლიდან ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე 1485.2. აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ლარში, დღგ-ს გარეშე . ყოველთვიური ქირის დააბგარიშება განხორციელდება ყოველი თვის ბოლო კალენდარულ დღისთვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის კურსის შესაბამისად.

4.2. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დასრულების დღეს მოიჯარე გადაიხდის 2 (ორი) თვის „ყოველთვიურ ქირას" ავანსის სახით **3 066,94** აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ლარში, დღგ-ს ჩათვლით (პირველი და ბოლო თვის საიჯარო ქირა), ხოლო ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდის განმავლობაში „მოიჯარის" მიერ ყოველთვიური ქირის გადასახადის გადახდა იწარმოებს ყოველი მომდევნო 10 (ათი) რიცხვის ჩათვლით. მეიჯარის საანგარიშსწორებო ანგარიშზე GE40PC0133600100068767 სს პროკრედიტ ბანკი "მეიჯარის" მიერ გამოწერილი ანგარიშის ფაქტურის შესაბამისად

4.3. ყოველთვიური ქირის გადასახადი იჯარით გადაცემული საიჯარო ფართით სარგებლობისათვის არ მოიცავს მუნიციპალური და კერძო წყაროებიდან მიღებული კომუნალური მომსახურების გადასახადებს და სხვა დამატებითი მომსახურების გადასახადებს, რომელსაც ფაქტობრივად მიიღებს მოიჯარე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში): ელექტროენერგია, წყალი, გაზი, ინტერნეტი (სურვილის შემთხვევაში) საკაბელო სატელევიზიო ანტენა, ტელეფონი, ფაქსი, ელექტრო გენერატორი და სხვა. ამგვარ გადასახადებს მოიჯარე გადაიხდის ყოველთვიურად, მომდევნო თვის 10 რიცხვის ჩათვლით, ქ. თბილისში ამგვარი მომსახურებისათვის დადგენილი ფასებისა და ტარიფების შესაბამისად წარმოდგენილი ანგარიშ-ფაქტურის საფუძველზე.

5. ქონების დაბრუნების წესი

5.1. მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს საიჯარო ფართი იჯარის ხელშეკრულებუს ვადის გასვლის ან იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტისთანავე.

5.2. საიჯარო ფართი უნდა დაუბრუნდეს მეიჯარეს ნორმალურ მდგომარეობაში, ცვეთის გათვალისწინებით.

5.3. თუ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულების ან შეწყვეტისთანავე მოიჯარე არ გაათავისუფლებს იჯარით აღებულ ფართს, მაშინ იგი ჩაითვლება უნებართვოდ მყოფად და გადაიხდის ხელშეკრულების პირობებით გათვალისწინებულ ყოველთვიური ქირის 150 %, შესაბამისი პროპორციით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6. ფორს-მაჟორი

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შეუსრულებლობისას, თუ ეს გამოწვეულია გადაულახავი ძალის შედეგად, კერძოდ წყალდიდობით, მიწისძვრით, ხანძრით, გაფიცვით, სამხედრო მოქმედებით, ბლოკადით, სახელმწიფო ორგანოების აქტებით, ქმედებებით (ფორს-მაჟორული გარემოებები).

6.2. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომისას მხარეები ვალდებულნი არიან მიიღონ მათ ხელთ არსებული ყველა ზომა ასეთ გარემოებათა შედეგების აღმოსაფხვრელად და დაუყოვნებლივ წერილობით შეატყობინონ მეორე მხარეს ამის შესახებ.

6.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომისას მხარეების მიერ „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების დასრულებამდე.

7. მხარეთა პასუხისმგებლობა და დავის გადაწყვეტის წესი

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობაზე მხარეთა პასუხისმგებლობა განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობითა და ამ ხელშეკრულების შესაბამისად.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1, 4.2 და 4.3 პუნქტებში აღნიშნული თანხის გადახდის ვადის გადაცილების შემთხვევაში, "მეიჯარეს", უფლება აქვს დააროცხოს ყოველთვიური

ქირის 0.5%-ის (ნული მთელი ხუთი მეათედი) ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის;

7.3. ამასთან, წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1, 4.2 და 4.3 პუნქტებში აღნიშნული თანხის გადახდის ვადის გადაცილების შემთხვევაში, 7.2 მუხლით გათვალისწინებული სანქციის გარდა, მეიჯარეს უფლება აქვს, საკუთარი შეხედულებისამებრ მოიჯარეს შეუჩეროს/შეუწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ერთ-ერთი კომუნალური მომსახურების (ელ.ენერგია, წყალი, გათბობა-კონდიცირება) მიწოდება.

7.4. ამასთან, მოიჯარის მხრიდან 4.1, 4.2 და 4.3 პუნქტებში მოცემული პირობების სამი თვის განმავლობაში დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება მოიჯარის წერილობითი გაფრთხილებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში.

7.5. წინამდებარე ხელშეკრულების 7.2, 7.3 და 7.4 პუნქტებით გათვალისწინებული უფლებებით მეიჯარემ შეიძლება ისარგებლოს მხოლოდ და მხოლოდ საკუთარი შეხედულებისამებრ და იგი არ წარმოადგენს მის ვალდებულებას. აღნიშნული უფლებით სარგებლობის შესახებ მეიჯარე მოიჯარეს აცნობებს წერილობით.

7.6. მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის წინამდებარე ხელშეკრულების 2.2.1. და 2.2.2. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულების საიჯარო ფართის გადაცემის ვადის დაყოვნების შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შესაბამისად, 4.2 პუნქტის თანახმად გადახდილი პირველი თვის ყოველთვიური ქირის ავანსის სახით გადაანგარიშდება და გადაიწევა მეიჯარის მიერ საიჯარო ფართის გადაცემის დღემდე,

7.7. თუ იჯარის ხელშეკრულების პირობებთან დაკავშირებული დავა, რომელიც წარმოიშვა მხარეებს შორის, ვერ გადაიჭრება ურთიერთმოლაპარაკების გზით, მაშინ დავა გადაწყდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

8. ხელშეკრულების სხვა პირობები:

8.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარე შენობის პირველ სართულზე მეიჯარის მიერ მითითებულ ადგილზე უზრუნველყოფს სარეკლამო აბრის განთავსებას და მის შეთანხმებას მერიის შესაბამის სამსახურში, მის მიერ ასეთის შეუძლებლობის შემთხვევაში, მოიჯარე სრულ დოკუმენტაციას გადასცემს მეიჯარეს რათა მან უზრუნველყოს აბრის განტავსების

ნებართვის მიღება, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ ამგვარი შეთანხმება ვერ განხორციელდება მხარეები შეთანხმებიან, რომ აბრის განთავსება მოხდება ალტერნატიულ ადგილზე, სადაც სხვა კომერციული ფართების აბრებია განთავსებული.

8.2.წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ცვლილება და დამატება ძალაში შედის, თუ ის გაფორმებულია წერილობით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ. ასეთი შეტყობინება სათანადო გაგზავნილად ითვლება, თუ იგი ადრესატს გადასცა კურიერმა. გაგზავნილია დაზღვეული წერილით, ფაქსით ან ტელექსით უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე.

8.3. ამ შეთხვევების არსებობისას რაც არ არის გათვალისწინებული იჯარის ხელშეკრულებაში გამოიყენება შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმები საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

8.4. კანონმდებლობაში მომხდარი ცვლილებების გამო, რის შედეგადაც იჯარის ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის მოქმედება შეწყდა, ხელშეკრულების დანარჩენი მუხლები რჩება ძალაში.

8.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ყოველგვარი შესწორებების შეტანის აუცილებლობის შესახებ მხარეებმა უნდა აცნობონ ერთმანეთს მხოლოდ წერილობითი ფორმით. ზეპირ გარიგებებს ძალა არა აქვთ. მხარეთა მიერ გაკეთებული ყველა სახის წერილობითი შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება მათ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ ელ.ფოსტის მისამართზე გაგზავნის შედეგად.

8.6 წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ იდენტურ ეგზემპლიარად, რომლიდანაც ერთი რჩება საჯარო რეესტრში, ხოლო დარჩენილი ორი ექვზემპლარი ინახება მხარეებთან. მოიჯარე ვალდებულია დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება და გაიღოს შესაბამისი ხარჯები.

9. მხარეთა მისამართები და ხელმოწერები:

მეიჯარე

შპს "ფროფერი მენეჯმენტი"

ს.კ. 204513847

მის. ქ. თბილისი, კოტე აფხაზის ქ. №44

ელისო შენგელია

eliso@meidan.ge

ბოიჯარე

შპს „ზოომარტი"

ს.კ. 404907115

მის: სოფელი დიღომი, ნესტან-დარეჯანის ქ. №31

e-mail : Mikheil.Lasurashvili@Zoomart.Ge

თორნიკე ელიზბარაშვილი

დირექტორი