იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

01 მარტი 2013წ.

ერთის მხრივ **ს.ს. "თბილლითონნაწარმი"** (შემდგომში „მეიჯარე") წარმოდგენილი დირექტორის ბ-ნ. სოლომონ ადუაშვილის მიერ, რომელიც მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობისა და წესდების საფუძველზე და

მეორეს მხრივ **შპს "ELAN"** (შემდგომში – „მოიჯარე") წარმოდგენილი დირექტორის ბ-ნ. მერაბ მუნჯიშვილის მიერ, რომელიც მოქმედებს წესდებისა და საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე,

ვაღიარებთ და ვადასტურებთ, რომ სრული და კანონიერი უფლებამოსილება გაგვაჩნია იჯარის ხელშეკრულების გასაფორმებლად და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებებისა და ვალდებულებების შესაძენად და ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1
<u>ხელშეკრულების საგანი</u>

1.1. მეიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის ვადით დროებით სარგებლობაში და მფლობელობაში გადასცემს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებულ ფართს, რომელიც მდებარეობს შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისი, მეველის ქ. №7/9 ფართით 20 კვ.მ. და უზრუნველყოფს გადაცემული ფართით შეუფერხებელ სარგებლობას და ფლობას, ხოლო მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა.

1.2. საიჯარო ფართი მდებარეობა მონიშნულია თანდართულ საკადასტრო რუქაზე, მიწის ნაკვეთის კოდი: №01.17.12.014.024;

მუხლი 2
<u>ხელშეკრულების მოქმედების ხანგრძლივობა</u>

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან.

2.2. იჯარის ვადა შეადგენს 4 (ოთხი) თვეს და მისი ათვლა იწყება წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღიდან.

2.3. იჯარის მოქმედების ვადა ავტომატურ გაგრძელებას არ ექვემდებარება და იჯარის ვადის ამოწურვისას ხელშეკრულება დამთავრებულად ითვლება.

2.4. იმ შემთხვევაში თუ იჯარის ხელშეკრულება ვადაზე ადრე წყდება მეიჯარის ინიციატივით, მეიჯარე ვალდებულია ზემოაღნიშნულის შესახებ 2 კვირით ადრე წერილობით აცნობოს მოიჯარეს და მოსთხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ფართის განთავისუფლება, (2.4. პუნქტით განსაზღვრული მიზეზით ხელშეკრულების შეწყვეტისას მოიჯარეს უფლება არა აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს, მისთვის მიყენებული ან სავარაუდოდ მომავალში მისაყენებელი ზიანის და ზარალის ანაზღაურება). ასეთი გაფრთხილების მიღების შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია გაფრთხილების მიღებიდან არაუგვიანეს 2 კვირისა გაანთავისუფლოს და გადასცეს მეიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ფართი.

2.5. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ხელშეკრულება ვადაზე ადრე წყდება მოიჯარის ინიციატივით, მოიჯარე ვალდებულია 1 თვით ადრე გააფრთხილოს მეიჯარე (წერილობითი ფორმით) წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე.

2.6. იჯარის ვადის გასვლისას და/ან წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისას მოიჯარე ვალდებულია გამოანთავისუფლოს დროებით სარგებლობაში გადაცემული წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ფართი და ამისათვის არ არის აუცილებელი მეიჯარის წინასწარი წერილობითი ან ზეპირი მოთხოვნა და გადასცეს იგი მეიჯარეს იჯარის ვადის გასვლიდან და/ან წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 1 კალენდარული დღის განმავლობაში.

2.7. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე გადააცილებს ქონების დაბრუნების 2.6. პუნქტით გათვალისწინებულ ვადას, იგი ვალდებული იქნება გადაიხადოს იჯარის ვადის გასვლიდან ქონების ფაქტიურ გადაცემამდე გასული დროისათვის შესაბამისი საიჯარო ქირა.

მუხლი 3
საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

3.1. მოიჯარე, 1 მუხლში აღნიშნული ქონებით სარგებლობისათვის და ფლობისთვის მეიჯარეს ყოველთვიურად უხდის საიჯარო ქირას 1000 ლარს დღგ-ს ჩათვლით, ყოველ 1 კვ.მეტრზე 50 ლარის გაანგარიშებით.

3.2. საიჯარო ქირის გადახდა იწყება წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღიდან.

3.3. საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება წინასწარ არაუგვიანეს ყოველი მიმდინარე თვის 1 ან 2 რიცხვისა, ხოლო კომუნალური გადასახადების გადახდა ხორციელდება არაუგვიანეს ყოველი მიმდინარე თვის 1 ან 2 რიცხვისა წინა თვეში მოხმარებული ოდენობების შესაბამისად.

3.4. საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ნაღდი ან/და უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე.

3.5. მხარეები თანხმდებიან რომ საიჯარო ქირის ოდენობა არ შეიცვლება და არ გადაიხედება სახელშეკრულებო პერიოდის განმავლობაში გარდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული შემთხვევებისა და საქართველოს საგადასახადო კოდექსში მომავალში განხორციელებული ცვლილებებისა რომლითაც მეიჯარეს ეკისრება უფრო მეტი გადასახადები ვიდრე წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღეს.

3.6. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო ქირაში არ შედის კომუნალური გადასახდელები. მსგავს გადასახდელებს მოიჯარე ცალკე უხდის მეიჯარეს საიჯარო ქირასთან ერთად, მომწოდებელი ორგანიზაციების მიერ დადგენილი ტარიფების მიხედვით, ფაქტიურად მოხმარებული ელექტროენერგიისა და წყლის რაოდენობების შესაბამისად.

3.6.1. ელექტროენერგიის გადასახდელი იანგარიშება ყოველ მოხმარებულ 1 კვტ-ზე 0.1489 ლარის ოდენობით, მრიცხველიდან ანათვალის აღება ხდება მიმდინარე თვის 28 ან 29 რიცხვში და მიეწოდება მოიჯარეს წერილობითი ფორმით.
წყლის გადასახდელი იანგარიშება ყოველ მოხმარებულ 1 მ3-ზე 4.40 ლარის ოდენობით, მრიცხველიდან ანათვალის აღება ხდება მიმდინარე თვის 28 ან 29 რიცხვში და მიეწოდება მოიჯარეს წერილობითი ფორმით.

მუხლი 4
მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას 2013 წლის 01 მარტიდან მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში და მფლობელობაში გადასცეს წინამდებარე ხელშეკრულების 1 მუხლში გათვალისწინებული საიჯარო ფართი.

4.2. მეიჯარე აცხადებს და გარანტიას იძლევა, რომ ფართი და მისი შიგთავსი არ არის დაყადაღებული და მასზე არ ვრცელდება მესამე პირთა უფლებები.

4.3. მეიჯარე უფლებამოსილია მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 3.3. პუნქტით განსაზღვრული ვადის დარღვევის შემთხვევაში მეორე დღიდან შეუწყვიტოს მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ საიჯარო ფართში ელექტროენერგიის მიწოდება და დალუქოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ საიჯარო ფართი (მოიჯარის კუთვნილი მასალებიანად და ინვენტარითურთ) და მისი შიგთავსით და არ შეუშვას მოიჯარე აღნიშნულ საიჯარო ფართში.

მეიჯარე მოიჯარე

4.4. მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადებში და წესით.

4.5. მოიჯარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად გაუფრთხილდეს მისთვის დროებით სარგებლობაში გადაცემულ საიჯარო ფართს.

4.6. მოიჯარე უფლებამოსილია საჭიროების და სურვილის შემთხვევაში, საკუთარი ხარჯებით ჩაატაროს ამ ხელშეკრულების 1 მუხლში აღნიშნულ დროებით სარგებლობაში გადაცემული ქონების სარემონტო სამუშაოები (მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულება არც გაქვითვას და არც ანაზღაურებას არ ექვემდებარება მეიჯარის მხრიდან). მოიჯარეს უფლება არ აქვს მეიჯარის თანხმობის გარეშე არსებითად შეცვალოს დროებით სარგებლობაში გადაცემული ქონების ფასადი (ოთახების, სველი წერტილების, დერეფნის) განლაგება. მოიჯარე ვალდებულია დაიცვას სახანძრო, სამშენებლო უსაფრთხოებისა და სანიტარიის ნორმები, როგორც სარემონტო სამუშაოების მიმდინარეობისას, აგრეთვე, ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდში, ასევე ვალდებულია გაუფრთხილდეს ქონებას.

4.7. მოიჯარეს უფლება აქვს საკუთარი შეხედულებისამებრ და საჭიროებისამებრ მოაწყოს საიჯარო ფართი. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია დაუბრკოლებლად, საიჯარო ფართის დაუზიანებლად გაიტანოს საიჯარო ფართში განთავსებული მის საკუთრებაში არსებული ინვენტარი, აპარატურა, მოწყობილობები, მასალები და ა.შ.

4.8. მოიჯარე უფლებამოსილია აღჭურვოს საიჯარო ფართი თავისი საქმიანობის მიზნების შესაბამისად; საიჯარო ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის ან ვადის გასვლის შემდეგ საიჯარო ფართის მოუცილებელი გაუმჯობესებანი რჩება მეიჯარეს, დანარჩენი კი განიკარგება მოიჯარის სურვილისამებრ.

4.9. ელექტროსადენის (მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზი) და/ან წყალსადენი მილის დაზიანების შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია დამატებით გაიღოს მათი სარემონტო სამუშაოების ხარჯები მის მიერ მოხმარებული ოდენობების პროპორციულად.

4.10. საიჯარო ფართის მდგომარეობა მოიჯარისთვის ცნობილია (შესწავლილია) და მას არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით.

4.11. მოიჯარეს უფლება არა აქვს ქვეიჯარით გასცეს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის საგანი ან/და მისი ნაწილი მეიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე.

მუხლი 5
<u>მხარეთა პასუხისმგებლობა</u>

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

მუხლი 6
<u>ქონებით სარგებლობა</u>

6.1. მეიჯარისათვის ცნობილია და თანახმაა, რომ მოიჯარემ საიჯარო ფართი გამოიყენოს ხილ-ბოსტნეულის სავაჭრო ობიექტის საქმიანობისათვის.

მუხლი 7
<u>ფორს-მაჟორი</u>

7.1. ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობის შემთხვევაში (როგორიცაა ხანძარი, სტიქიური უბედურება, ომი, სამხედრო მოქმედებები და დაუძლეველი ძალის მქონე მხარეთაგან დამოუკიდებელი სხვა გარემოებები), რომლებიც მთლიანად ან ნაწილობრივ შეუძლებელს ხდიან ერთ-ერთი მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი

"თბილთონნაწარმი" 206027155 JSCo. "TBILLITONNATSARMI"
"ELAN" 406063
შპს მუნჯიშვილი

ვალდებულებების შესრულებას, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა შესრულების ვადები გადაიწევს აღნიშნულ გარემოებათა მოქმედების ვადით.

7.2. იმ შემთხვევაში, თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები მოქმედებს ორ თვეზე მეტი ხნის განმავლობაში, ნებისმიერ მხარეს უფლება აქვს ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება. ამ დროს არც-ერთ მხარეს არა აქვს უფლება მოითხოვოს მეორე მხარისაგან ზიანის ანაზღაურება.

7.3. ის მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული გარემოებები ხელს უშლიან ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაში, ვალდებულია დაუყოვნებლივ შეატყობინოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოებების დადგომის და/ან მათი მოქმედების შეწყვეტის შესახებ. შეტყობინება იგზავნება დაზღვეული წერილით, ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე.

მუხლი 8
<u>იჯარის ხელშეკრულებისა და იჯარის ვალდებულებების შეწყვეტა</u>

8.1. ეს ხელშეკრულება შეიძლება ვადაზე ადრე შეწყდეს შემდეგი საფუძვლებით:

8.1.1. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე ან მოიჯარე არსებითად არღვევენ ხელშეკრულებით მათზე დაკისრებულ ვალდებულებებს;

8.1.2. მეიჯარის მიერ, იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე დააგვიანებს საიჯარო ქირის გადახდას 7 კალენდარულ დღით ან მეტით ან/და წინამდებარე ხელშეკრულების 2.4. პუნქტით განსაზღვრული გარემოების არსებობისას.

8.1.3. ხელშეკრულება ასევე შეიძლება დასრულდეს ორივე მხარის შეთანხმების საფუძველზე.

მუხლი 9
<u>დავის მოგვარება.</u>

9.1. ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოქმნილი ნებისმიერი დავა, მათ შორის თვით ამ ხელშეკრულების არსებობის, ნამდვილობის, შეწყვეტის ან ბათილობის საკითხი განსახილველად და საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად გადაეცემა მხოლოდ თბილისის საარბიტრაჟო პალატას (ს/კ 204418291; მის: ქ. თბილისი, მიცკევიჩის ქუჩა №29, მე-3 სართული. (შესასვლელი ალ. ყაზბეგის გამზ. №14ბ, პირველი სადარბაზო, მე-3 სართული), რომლის დებულებაც (დანართების ჩათვლით) ამ დათქმის განუყოფელ ნაწილად ითვლება.

მუხლი 10
<u>წინამორბედი შეთანხმებები.</u>

10.1. ეს ხელშეკრულება აუქმებს და ცვლის ყველა მანამდე დადებულ წერილობით თუ სიტყვიერ შეთანხმებას მეიჯარესა და მოიჯარეს შორის და წარმოადგენს მათ შორის დადებულ სრულ, საბოლოო და უახლეს ხელშეკრულებას.

მუხლი 11
<u>შეტყობინება.</u>

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი შეტყობინება და კორესპონდენცია გადაეგზავნებათ მხარეებს შემდეგ მისამართებზე:

<u>მეიჯარე</u>: ს.ს. თბილლითონნაწარმი: ქ. თბილისი მეველის ქ. №7/9.

<u>მოიჯარე</u>: შპს "ELAN" ქ. თბილისი ისანი-სამგორის რ-ნი. ციხისძირის ქ. №22.

მხარეები ვალდებულნი არიან წერილობითი ფორმით შეატყობინონ ერთმანეთს მისამართების ცვლილების თაობაზე.

მუხლი 12
<u>დასკვნითი დებულებები</u>

12.1. ხელშეკრულება შედგენილია 5 გვედრზე და ორ (2) თანაბარი იურიდიელი ძალის მქონე ეგზემპლიარად, ყოველი მხარე მიიღებს თითო ეგზემპლარს.
12.2. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან.
12.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღეს, მეიჯარემ გადასცა მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ფართი დროებით სარგებლობაში და მფლობელობაში, ხოლო მოიჯარემ მიიღო წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ფართი დროებით სარგებლობაში და მფლობელობაში.
12.4. წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
12.5. საკითხები რომლებიც არ რეგულირდება წინამდებარე ხელშეკრულებით, რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.
12.6. წინამდებარე ხელშეკრულებას დანართის სახით თან ახლავს საიჯარო ფართის მდებარეობა საკადასტრო გეგმაზე.
12.7. ყველა ცვლილება, დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაში ხორციელდება წერილობით, ძალაში შედის მხარეთა ხელმოწერის შემდეგ და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.
12.8. წინამდებარე ხელშეკრულება ხელმოწერილი იქნა შესაბამისი წესით "მხარეების" მიერ და წარმოადგენს "მხარეებისთვის" იურიდიულად სავალდებულო დოკუმენტს.

მუხლი 13
<u>მხარეთა რეკვიზიტები და მხარეთა ხელმოწერები:</u>

<u>"მეიჯარეს" სახელით:</u>

ს.ს. "თბილლითონნაწარმი"
დირექტორი ს. ადუაშვილი
ს/კ 206027155
ბანკი: ს.ს. "საქართველოს ბანკი"-ს
ცენტრალური ფილიალი
ბანკის კოდი: **BAGAGE22**
ა/ა **GE 78 BG 0000000 344601800**
მის: ქ. თბილისი
მეველის ქ. №7/9

ხელმოწერა: _____

<u>"მოიჯარეს" სახელით</u>

შპს "ELAN"
დირექტორი მ. მუნჯიშვილი
ს/კ 406086382

მის: ქ. თბილისი
ციხისძირის ქ. №22.

ხელმოწერა: _____