იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 1 ივნისი 2010 წ.

1. გარიგების მხარეები

1.1. გარიგების მხარეები არიან:

ა) მეიჯარე – შპს „მეცხრე ტალღა" (იურიდიული მისამართი: ქ.თბილისი, გოგებაშვილის 49) წარმოდგენილი დირექტორის გიორგი ნაცვლიშვილის სახით.

ბ) მოიჯარე – შპს „აუთდორ.ჯი" (იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის 17, ბ.1) წარმოდგენილი დირექტორის დიმიტრი ჩიქოვანის სახით.

2. ტერმინთა განმარტება

2.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) იჯარის საგანი – მეიჯარის საკუთრებაში არსებული ქონება, რომელიც იჯარის უფლებით გადაეცემა მოიჯარეს;

ბ) საიჯარო ქირა – ფულადი თანხა ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა სიკეთე, რომელსაც მოიჯარე უხდის (გადასცემს) მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის საზღაურად;

გ) მხარეები – მეიჯარე და მოიჯარე;

2.2. ამ ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს გააჩნიათ საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

3. ხელშეკრულების საგანი

3.1. მეიჯარე მოიჯარეს ამ ხელშეკრულების დადგენილი წესითა და პირობებით სარგებლობაში გადასცემს მის საკუთრებაში არსებულ ქონებას კერძოდ მეტრო „რუსთაველი" ზედა ვესტიბიული.

3.2. მეიჯარე ადასტურებს მოიჯარის უფლებას, იჯარის საგნის გარდა შეუზღუდავად ისარგებლოს ამ ხელშეკრულების 3.1 პუნქტში აღნიშნული უძრავი ქონების იჯარის საგნის გადაცემის დროისათვის არსებული თუ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში აღჭურვილი ყველა იმ კომუნიკაციით, რაც აუცილებელია იჯარის საგნის ჯეროვანი სამეურნეო მიზნებისათვის გამოსაყენებლად.

3.3. იჯარის საგანი უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლოა. მეიჯარემ მოიჯარეს კეთილსინდისიერად და სრულად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა. მეიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის საგანს არა აქვს დაფარული ნაკლი, რომლის არსებობაც შეამცირებდა იჯარის საგნის ღირებულებას ან საიჯარო ქირას, ან ხელს შეუშლიდა იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას. მოიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია, იჯარის საგნის ხარისხი მის მიერ მოწონებულია, რის თაობაზეც იგი გამორიცხავს შემდგომი პრეტენზიების წარმოშობას.

3.4. იმ შემთხვევაში თუ იჯარის საგანს აღმოაჩნდება ნივთობრივი ნაკლი რაც მეიჯარემ იცოდა ანდა გარემოებების გათვალისწინებით უნდა სცოდნოდა, ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხისაგან იჯარის საგნის დასავცავად საჭირო გახდება აუცილებელი ზომების მიღება, მოიჯარე ვალდებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს მეიჯარეს.

3.5. უძრავი ქონების სარემონტო და სამოდიფიკაციო სამუშაოები, აგრეთვე ნებისმიერ დანადგარის ან გაყვანილობის დამონტაჟება, რომელიც აზიანებს, ცვილს ქონების იერსახეს ან ამცირებს მის ღირებულებას, საჭიროებს დამატებითი ხელშეკრულების გაფორმების წერილობითი ფორმით.

3.6. ნებისმიერ სახის ქონების გაუმჯობესება ხელშეკრულების ბოლოს უსასყიდლოდ გადაეცემა მეიჯარეს, ან ამ უკანასკნელის ნების შესაბამისად ქონების კონკრეტული გადაკეთება ავალდებულებს მოიჯარეს ხელშეკრულების ბოლოს აღადგინოს ქონების თავდაპირველი მდგომარეობა.

4. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანი

4.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ იჯარის საგანი მოიჯარის მიერ გამოყენებულ იქნება სამეურნეო (სამეწარმეო) მიზნით.

4.2. მოიჯარემ განაცხადა, რომ იჯარის საგანი ვარგისია იმ მიზნებისათვის, რა მიზნითაც იჯარის უფლებით იღებს იჯარის საგანს.

4.3. იჯარის საგნით სარგებლობის ამ ხელშეკრულების 4.1. პუნქტით შეთანხმებული მიზნის შეცვლა ამ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში დაიშვება მხოლოდ მეიჯარის თანხმობით.

5. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

5.1. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება ძალაშია 2010 წლის 1 ივნისიდან და მოქმედებს 2011 წლის 1 აპრილამდე.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება წყდება:

ა) ამ ხელშეკრულების 5.1. პუნქტში მოცემული ვადის ამოწურვით, გარდა ამ ხელშეკრულების 5.2. და/ან 5.4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა;

ბ) იჯარის საგნის განადგურების შემთხვევაში, რაც შეუძლებელს ხდის ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზებისათვის მის გამოყენებას;

გ) ამ ხელშეკულებით ან საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლების არსებობისას.

6. საიჯარო ქირა და მისი გადახდის წესი

6.1. მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგნით სარგებლობისათვის მეიჯარეს გადაუხადოს საიჯარო ქირა თვეში 1375 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით.

6.2. საიჯარო ქირის გადახდა უნდა მოხდეს არაუგვიანეს ყოველი თვის 10 რიცხვისა.

7. ქვეიჯარა. უფლებამონაცვლეობა ხელშეკრულებაში

7.1. მოიჯარეს უფლება აქვს იჯარის საგანი ქვეიჯარით გადასცეს მესამე პირს.

7.2. მოიჯარის ლიკვიდაციის ან რეორგანიზაციის შემთხვევაში მისი უფლებამონაცვლე ხდება ამ ხელშეკრულებით დადგენილი საიჯარო ურთიერთობების მონაწილე.

8. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

8.1. მეიჯარე ვალდებულია:

ა) არ შეზღუდოს იჯარის საგნის სარგებლობის მოიჯარის უფლება, თუ ეს არ არის გამოწვეული მესაკუთრის პატივსადები ინტერესით, ან სხვა აუცილებლობით. შეატყობინოს მოიჯარეს ნებისმიერ დაზიანების შესახებ ან ქონების შეკეთების სურვილის თაობაზე; ნებისმიერი სახის შეტყობინების ან წერილის შესახებ, რაც შემოსულია უძრავ ქონებაში მოიჯარის სახელზე;

ბ) სათანადოდ 5 დღით ადრე გააფრთხილოს მოიჯარე უძრავი ქონების რემონტის ან აღდგენითი სამუშაოების განზრახვის თაობაზე.

გ) აუნაზღაუროს მოიჯარეს ზარალი, რომელიც გამოწვეულია მეიჯარის მიერ მასზე დაკისრებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით.

8.2. მოიჯარე ვალდებულია:

ა) ისარგებლოს იჯარის საგნით მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნების შესაბამისად;

ბ) გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი ჯეროვანი მოვლა-პატრონობა;

გ) დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობასა და მის ჯეროვან მოვლასთან;

დ) დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს იჯარის საგნის ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შესახებ, ან იმ საფრთხის შესახებ, რაც დაემუქრა (ან შესაძლოა დაემუქროს) იჯარის საგანს.

ე) აუნაზღაუროს მეიჯარეს ზარალი, რომელიც გამოწვეულია მოიჯარის მიერ მასზე დაკისრებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით ან არაჯეროვანი შესრულებით.
ვ) შეატყობინოს მეიჯარეს უძრავი ქონების სტრუქტურული გადაკეთების ან სხვა შეკეთების (გადაკეთების) სურვილის თაობაზე; ნებისმიერი სახის შეტყობინების ან წერილის შესახებ, რაც შემოსულია უძრავ ქონებაში ამ ქონების სარგებლობასთან დაკავშირებით ან მესაკუთრის სახელზე;
ზ) სრულად აანაზღაუროს ყველა ხარჯი იჯარის გამოყენების დროს ნებისმიერი პირისთვის მიყენებული ფიზიკური ზიანის სანაცვლოდ.
8.3. მეიჯარე უფლებამოსილია:
ა) შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგომარეობა, ან მოიჯარის მიერ უძრავი ქონებით სარგებლობის სახელშეკრულებო პირობები.
ბ) შეასრულოს სამუშაოები იჯარის საგნის მიმართ, რაც აუცილებელია და რაც მეიჯარის ვალდებულებას წარმოადგენს;
გ) აჩვენოს იჯარის საგანი შესაძლო მყიდველს ან შესაძლო მოიჯარეს.
დ) მოითხოვოს იჯარის ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა თუ მოიჯარე არღვევს ხელშეკრულების პირობებს ანდა განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს იჯარის საგნის მდგომარეობას.
8.4. მოიჯარე უფლებამოსილია:
ა) ამ ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის მანძილზე შეუზღუდავად ისარგებლოს უძრავი ქონებით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნის შესაბამისად.
8.5. მეიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების 8.3. პუნქტში გათვალისწინებული უფლებები ისე უნდა განხორციელდეს, რომ მინიმუმამდე შეიზღუდოს მოიჯარისათვის იჯარის საგნით სარგებლობისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე გამოირიცხოს მოიჯარის კომერციული საიდუმლოების დარღვევა.

9. ხელშეკრულების ვადამდელი შეწყვეტის საფუძვლები

9.1. მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადამდელი შეწყვეტა თუ მოიჯარე:
ა) მოიჯარე არადანიშნულებისამებრ იყენებს იჯარის საგანს;
ბ) განზრახ ან გაუფრთხილებლობით აუარესებს იჯარის საგნის მდგომარეობას, ან ქმნის მისი მდგომარეობის გაუარესების რეალურ საფრთხეს;
9.2. მოიჯარეს უფლება აქვს ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება, თუ მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო დაკარგა იჯარის საგნით სარგებლობის შესაძლებლობა.

10. იჯარის საგნის დაბრუნება

10.1. ამ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი გონივრულ ვადაში დაუბრუნოს მეიჯარეს, რის შესახებაც მხარეთა შორის შედგება მიღება-ჩაბარების აქტი.
10.2. იჯარის საგანი უნდა დაბრუნდეს ისეთ მდგომარეობაში, როგორი მდგომარეობაც მან მიიღო მოიჯარის მხრიდან, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, რაც გამოწვეულია იჯარის საგნით დანიშნულებისამებრ სარგებლობით.
10.3. იჯარის საგნის მოუცილებელი გაუმჯობესებანი რჩება მეიჯარეს ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, ხოლო დამონტაჟებული მოწყობილობები რჩება მოიჯარეს. ამასთან, მოწყობილობათა დემონტაჟი და მასთან დაკავშირებული სხვა სამუშაოები, რომლებიც გონივრულად აუცილებელია იჯარის საგნის პირველადი მდგომარეობის აღსადგენად, ხორციელდება მოიჯარის ხარჯით.

11. დავის გადაწყვეტის წესი

11.1. მხარეები მზადყოფნას აცხადებენ, რომ შეეცდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი დავა გადაჭრან მოლაპარაკებების

გზით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა გადაწყდება მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის „ბი დი ჯი"-ს გადაწყვეტილებით.

11.2. მხარეთა პასუხისმგებლობა გამოირიცხება, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია მხარეთა ნებისაგან დამოუკიდებელი, წინასწარ გაუთვალისწინებადი და გადაულახავი მიზეზით (ფორს-მაჟორი).

12. სხვადასხვა

12.1. დაუშვებელია ამ ხელშეკრულების რაიმე დებულების შესწორება, შეცვლა, უარყოფა ან გაუქმება მხარეთა ორმხრივი წერილობითი თანხმობის გარეშე. დამატებითი შეთანხმების დადება ნებისმიერ დროს შესაძლებელია.

12.2. ამ ხელშეკრულების ნორმებს გააჩნიათ უპირატესი იურიდიული ძალა დამატებითი ხელშეკრულების პუნქტებისა და ნორმების მიმართ.

12.3. ამ ხელშეკრულების ყველა დანართი და ცვლილება წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

12.4. თუ ეს ხელშეკრულება არ განსაზღვრავს მხარეებს შორის კონკრეტულ შემთხვევაში წარმოშობილ ვალდებულებებსა და უფლებებს, გამოიყენება კანონის ნორმა, რომელიც ყველაზე უფრო მეტად შეესაბამება რეალურად არსებულ ურთიერთობას.

12.5. თუ ამ ხელშეკრულების რომელიმე მუხლი (ან მისი ნაწილი) როდესმე ჩაითვლება ბათილად, ეს არ მოახდენს ზეგავლენას როგორც მთლიანი ხელშეკრულების, ასევე მისი ნებისმიერ სხვა მუხლების (ნორმების) იურიდიულ ძალასა თუ ნამდვილობაზე.

12.6. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალუტის კურსის ლართან მიმართებაში 15 %-იანი ცვალებადობის შემთხვევაში, მხარეები იტოვებენ ხელშეკრულების პირობების გადახედვის უფლებას.

11 იჯარის ხელშეკრულების შესრულების გარანტიები

11.1. მხარეები იღებენ ვალდებულებას, რომ სრული მოცულობით და კეთილსინდისიერად შეასრულებენ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს.

11.2. მხარეები იღებენ ვალდებულებას, რომ იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე შეწყდება ერთ-ერთი მხარის არასაპატიო ინიციატივით ან ბრალით 5.1 მუხლით განსაზღვრულ ვადაში, შემწყვეტი მხარე მეორე მხარეს მოუძებნის გონივრულ ვადაში მის შემცვლელ პირს საიჯარო ურთიერთობების გაგრძელების მიზნით.

მეიჯარე

მოიჯარე

შეთანხმება
2010 წლის 1 ივნისის ხელშეკრულების ცვლილების შესახებ

ქ.თბილისი 29.04.2011წ.

ერთის მხრივ, შპს "მეცხრე ტალღა" (შემდგომში "მეიჯარე"), მისი დირექტორის გიორგი ნაცვლიშვილის სახით
და
მეორეს მხრივ, შპს "აუთდორ.ჯი" (შემდგომში "მოიჯარე"), მისი დირექტორის დიმიტრი ჩიქოვანის სახით

ვთანხმდებით შემდეგზე:

- 2010 წლის 1 ივნისს დადებული ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გაგრძელდეს 2011 წლის 1 სექტემბრამდე;

- 2010 წლის 1 ივნისს დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურების ღირებულება 2011 წლის ივნისის თვიდან აგვისტოს ჩათვლით განისაზღვროს 600 აშშ დოლარის ექვივალენტით.

"მოიჯარე"
შპს "აუთდორ.ჯი"
დირექტორი დ.ჩიქოვანი

"მეიჯარე"
შპს " მეცხრე ტალღა"
დირექტორი: გიორგი ნაცვლიშვილი

შეთანხმება
2010 წლის 1 ივნისის ხელშეკრულების ცვლილების შესახებ

ქ.თბილისი 31.08.2011წ.

ერთის მხრივ, შპს "მეცხრე ტალღა" (შემდგომში "მეიჯარე"), მისი დირექტორის გიორგი ნაცვლიშვილის სახით
და
მეორეს მხრივ, შპს "აუთდორ.ჯი" (შემდგომში "მოიჯარე"), მისი დირექტორის დიმიტრი ჩიქოვანის სახით

ვთანხმდებით შემდეგზე:

- 2010 წლის 1 ივნისს დადებული ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გაგრძელდეს 2012 წლის 1 ოქტომბრამდე;

- 2010 წლის 1 ივნისს დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურების ღირებულება 2011 წლის სექტემბრის თვეში განისაზღვროს 600 აშშ დოლარის ექვ. ლარით.

- 2010 წლის 1 ივნისს დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურების ღირებულება 2011 წლის ოქტომბრის თვიდან 2012 წლის სექტემბრის თვის ჩათვლით თვეში განისაზღვროს 1500 აშშ დოლარის ექვ. ლარით.

"მოიჯარე"
შპს "აუთდორ.ჯი"
დირექტორი დ.ჩიქოვანი

"მეიჯარე"
შპს " მეცხრე ტალღა"
დირექტორი: გიორგი ნაცვლიშვილი