ქ ი რ ა ვ ნ ო ბ ი ს ხ ე ლ შ ე კ რ უ ლ ე ბ ა

ქ. თბილისი 2011 წლის 15 დეკემბერი

შპს "ჩაის სახლი" (რეგ. №4/4-835 მთაწმინდის რაიონის სასამართლოს მიერ 1996 წლის 13 ნოემბერს ს/კ 203843298) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ნელი საინიშვილის სახით (შემდგომში "გამქირავებელი"), ერთის მხრივ და *სს "სადაზღვევო კომპანია ჯიპაია ჰოლდინგი"* (რეგ. №06/5-29 კრწანისი-მთაწმინდის სასამართლოს მიერ 2001 წლის 14 ივნისს ს/კ 204426674) წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის გიორგი კვირიკაძისა და ფინანსური დირექტორის ლევან ზუროშვილის სახით, (შემდგომში "დამქირავებელი") ვმოქმედებთ რა საქართველოს კანონმდებლობისა და საზოგადოების წესდებების საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 გამქირავებელმა სარგებლობაში გადასცა (მიაქირავა), ხოლო დამქირავებელმა სარგებლობაში მიიღო (იქირავა) უძრავი ნივთი, 518.42 კვ.მ არასაცხოვრებელი, დანართი №1-ით ნახაზზე მითითებული ფართი, რომელიც მდებარეობს, ქალაქ თბილისში ჭავჭავაძის გამზირი #2 (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 01.15.02.002.002 (შემდგომში „ქირავნობის საგანი").

1.2 ქირავნობის საგნის მახასიათებლები შემდეგია:

განაცხადის რეგისტრაციის №	882011289795
მომზადების თარიღი	11.08.2011
მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო №	01.15.02.002.002
საკადასტრო ზონა	თბილისი 01
სექტორი	მთაწმინდა 15
კვარტალი №	02
ნაკვეთი	002/002
მისამართი	თბილისი, ჭავჭავაძისგამზირი #2
ნაკვეთის საკუთრების ტიპი	საკუთრება
ნაკვეთის უფლება	არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი	859 კვმ -დან (შესაბამისი წილი)
ნაკვეთის წინა ნომერი	2
შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი	1015.15 კვ მ - დან 518.42 კვ. მ.
მესაკუთრე	შპს „ჩაის სახლი" ს/კ 203843298

1.3 დამქირავებელი გამქირავებელს გადაუხდის ქირას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და ოდენობით.

გამქირავებელი

დამქირავებელი

1.4 გამქირავებელი დამქირავებელს აძლევს ქირავნობის საგნის დაქირავების (იჯარით აღების) უპირატეს უფლებას, რაც ნიშნავს იმას, რომ ამ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან მისი მოქმედების ვადის ამოწურვამდე 4 (ოთხი) თვით ადრე, ქირავნობის საგნის მესამე პირისთვის მაქირავების (იჯარით გადაცემის) სურვილის არსებობის შემთხვევაში, გამქირავებელი ვალდებული იქნება ქირავნობის საგნის დაქირავება (იჯარით აღება) შესაბამისი პირობების მითითებით წერილობით შესთავაზოს დამქირავებელს და ამ უკანასკნელის თანხმობის შემთხვევაში შეთავაზებაში აღნიშნული პირობებით დადოს მასთან შესაბამისი ხელშეკრულება. იმ შემთხვევაში, თუ წერილობითი შეთავაზების მიღებიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში დამქირავებელი არ გამოთქვამს თანხმობას, გამქირავებელს უფლება ექნება მიაქიროს (იჯარით გადასცეს) ქირავნობის საგანი მესამე პირს, შეტყობინებაში მითითებული პირობებით.

2. ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადა

2.1 ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადა განისაზღვრება 5 (ხუთი) წლით.

2.2 ვადის ათვლა იწყება 2011 წლის 15 დეკემბრიდან და მოქმედებს 2016 წლის 15 დეკემბრის ჩათვლით.

2.3 დამქირავებელს შეუძლია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ცალმხრივად შეამციროს ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადა, ან შეწყვიტოს ქირავნობის საგნით სარგებლობა და ქირის გადახდა 6 (ექვსი) თვით ადრე გამქირავებლისთვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის მეშვეობით ამ ხელშეკრულების 6.3. პუნქტით გათვალისწინებული პირობის დაცვით.

2.4 გამქირავებელს შეუძლია 6 (ექვსი) თვით ადრე დამქირავებლისთვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის მეშვეობით ცალმხრივად შეამციროს ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადა, ან მოსთხოვოს დამქირავებელს ქირავნობის საგნით სარგებლობის შეწყვეტა ამ ხელშეკრულების 6.2. პუნქტით გათვალისწინებული პირობის დაცვით.

3. ქირის ოდენობა და მისი გადახდის წესი

3.1 ყოველთვიური ჯამური ქირა შეადგენს 15,000 (თხუთმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსის შესაბამისად, რაც მოიცავს ყველა გადასახადს (მათ შორის დღგ-ს გადასახადს).

3.2 ქირის გადახდა დაიწყება 2012 წლის 1 თებერვლიდან, ანუ საშეღავათო პერიოდის გასვლის შემდეგ, რომელიც წარმოადგენს 2011 წლის 15 დეკემბრიდან 2012 წლის 1 თებერვლამდე არსებულ პერიოდს.

დამქირავებელი

გამქირავებელი

3.3 დამქირავებლის მიერ ქირის გადახდა გადახდა მოხდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს მიმდინარე თვის 15 (თხუთმეტი) რიცხვისა.

3.4 პირველი გადახდის დროს, დამქირავებელი იღებს ვალდებულებას, რომ ერთდროულად გადაიხადოს იჯარის პირველი და ბოლო თვის დირებულება.

3.5 დამქირავებელი პასუხს არ აგებს ქირავნობის საგანთან დაკავშირებული საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების გადახდაზე.

4. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობა ქირავნობის საგნის გაუმჯობესებაზე

4.1. წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად მხარეები ვთანხმდებით ასევე იჯარის საგნის გაუმჯობესებაზე.

4.2. დამქირავებელი თანახმაა, ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 2 კალენდარული დღის ვადაში, გადაუხადოს გამქირავებელს შენობის ფასადის რეკონსტრუქციის და გარე მოპირკეთების დირებულების ნაწილი 42,000 (ორმოცდაორი ათასი) ლარის ფარგლებში რაც მოიცავს ყველა გადასახადს (მათ შორის დღგ-ს გადასახადს). იგულისხმება ფასადის ის ნაწილი, რომელიც მხოლოდ მოიჯარის მიერ აღებულ ფართს შეეხება, რომელიც იქნება გამქირავებლის მიერ დაქირავებული სამშენებლო კომპანიის ანახლაურების თანხის ნაწილი.

4.3. გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას, რომ მოახდენს ქ. თბილისის მერიის მიერ დამტკიცებული პროექტით ფასადის რეკონსტრუქციას და გარე მოპირკეთებას, აღნიშნულ პროექტთან სრულ შესაბამისობაში და დაასრულებს აღნიშნულ სამუშაოს 2011 წლის 31 დეკემბრამდე. პროექტის აღწერა, დიზაინი და ხარჯთ-აღრიცხვა წარმოდგენილია დანართში №2.

4.4. იმ შემთხვევაში თუ დამქირავებელი ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში კვლავ მოითხოვს ფასადის ცვლილებას, გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას მისცეს მას კანონით გათვალისწინებული ყველა თანხმობა.

5. მხარეთა ვალდებულებები და უფლებები

5.1. გამქირავებელი ვალდებულია:

5.1.1. მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერით გადასცეს დამქირავებელს ქირავნობის საგანი წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე.

5.1.2. გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი.

5.1.3. არ გაზარდოს ქირა ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

5.1.4. არ ჩაერიოს დამქირავებლის საქმიანობაში და ხელი შეუწყოს დამქირავებელს ქირავნობის საგნის შეუფერხებელ და შეუზღუდავ გამოყენებაში;

5.1.5. დამქირავებლის მიერ ამ ხელშეკრულების 5.3.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენების შემთხვევაში, ყველა საჭირო საშუალებით (მათ შორის შესაბამისი საბუთების ხელმოწერით) დაეხმაროს დამქირავებელს შესაბამისი ნებართვ(ებ)ის ან უფლებ(ებ)ის მიღებაში;

5.1.6. იმ შემთხვევაში, თუ გაყიდის, გაასხვისებს, გააჩუქებს, ან სხვაგვარად გადასცემს თავის საკუთრების უფლებას ამ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტში აღწერილ ქირავნობის საგანზე, ფართობის გადაცემის აქტში (ხელშეკრულებაში) შეიტანოს საგარანტიო პუნქტი, რომელიც მოიცავს ამ ხელშეკრულების ყველა აუცილებელ პირობას, რაც ნიშნავს იმას, რომ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში აქ მოცემული შეთანხმებები მთელი სისრულით იმოქმედებს ახალ მესაკუთრესთან მიმართებაშიც.

5.1.7. უზრუნველყოს დამქირავებლის წარმომადგენლების – თანამშრომლების შეუფერხებელი გადაადგილება შიდა პერიმეტრზე.

5.1.8. ხელშეკრულების 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების შესრულების შემთხვევაში (გარე ფასადის შემინვისას) შესაძლოა გაიზარდოს იჯარის ფართი, მაგრამ გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას რომ ამ მომატებული ფართისათვის დამატებით რაიმე გადასახადს არ მოსთხოვს დამქირავებელს და იგი არ ისარგებლებს ამ ფართით. დამატებული ფართით სარგებლობის უფლება ექნება მხოლოდ დამქირავებელს ქირავნობის ხელშეკრულების დასრულებამდე.

5.2. დამქირავებელი ვალდებულია:

5.2.1. დროულად გადაიხადოს ქირა, ვადაგაცილების შემთხვევაში გადაიხადოს პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0.2% ოდენობით ;

5.2.2. შეინახოს ქირავნობის საგანი ნორმალურ და გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს ქირავნობის საგნის ნორმალური ცვეთა და ბუნების დაუძლეველი ძალით ზიანის მიყენება.

გამქირავებელი

დამქირავებელი

5.2.3. გადაიხადოს ქირავნობით სარგებლობისას კომუნალური და სხვა სამეურნეო გადასახადები.

5.3. დამქირავებელს უფლება აქვს:

5.3.1. საკუთარი ხარჯებით გამქირავებლის თანხმობის გარეშე შეაკეთოს და გაარემონტოს ქირავნობის საგანი მათ შორის მოახდინოს ფასადის რეკონსტრუქცია სათანადო ორგანოსთან შეთანხმებით, ისე რომ ზიანი არ მიადგეს შენობა ნაგებობას და დაცული იქნეს გამქირავებლის კანონიერი ინტერესი.

5.3.2. დაკიდოს და გამოაკრას აბრები (მათ შორის სარეკლამო შინაარსის) და სხვა მოწყობილობები ქირავნობის საგნის შიდა და გარე კედლებზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და სათანადო ნებართვით.

5.3.3. გამქირავებლის, ან მესამე პირების მიზეზით ქირავნობის საგნით სრულფასოვანი სარგებლობის შეუძლებლობის შემთხვევაში უარი განაცხადოს ქირის გადახდაზე, სრულფასოვანი სარგებლობის შესაძლებლობის აღდგენამდე.

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მხარეები ერთმანეთის წინაშე პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

6.2. გამქირავებელს უფლება აქვს ვადამდე შეწყვიტოს ამ ხელშეკრულების მოქმედება მხოლოდ ამ ხელშეკრულების 2.4 პუნქტით გათვალისწინებული პირობით და გადაუხადოს დამქირავებელს პირგასამტეხლო 150 000 (ასორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით.

6.3. დამქირავებელს უფლება აქვს ვადამდე შეწყვიტოს ამ ხელშეკრულების მოქმედება მხოლოდ ამ ხელშეკრულების 2.3. პუნქტით გათვალისწინებული პირობით და გადაუხადოს დამქირავებელს პირგასამტეხლო 150 000 (ასორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით.

6.4. იმ შემთხვევაში თუ გამქირავებლის მიერ არ იქნა შესრულებილი ხელშეკურლბის 4.3. მუხლით გათვალისწინებული პირობა, მაშინ იგი ვალდებულია არაუგვიანეს 2012 წლის 5 იანვრამდე დააბრუნოს ხელშეკრულების 4.2 მუხლის საფუძველზე მიღებული თანხა და დამქირავებელი უფლებამოსილია უარი თქვას ხელშეკრულების გაგრძლებაზე 6.3. მუხლით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს გადახდის გარეშე.

გამქირავებელი

დამქირავებელი

7. სხვა პირობები

7.1. ეს ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეებს შორის წარმოშობილი უფლებებისა და ვალდებულებების სრულ ამოწურვამდე.

7.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა შესაძლებელია მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით. ამ ხელშეკრულების ყველა დამატება და ცვლილება უნდა შესრულდეს ამ ხელშეკრულების ფორმის დაცვით.

7.3. დამჭირავებელს ნებისმიერ დროს ექნება უფლება, ამ ხელშეკრულების 2.4 პუნქტით დადგენილი ვადის დაუცველად ცალმხრივად მოშალოს ეს ხელშეკრულება და მოითხოვოს ქირავნობის საგნის გაუმჯობესებისთვის გაწეული ხარჯების სრული მოცულობით ანაზღაურება იმ შემთხვევაში, თუ:

7.3.1. დამჭირავებელს რაიმე ფორმით გამჭირავებლის ბრალით ხელი შეეშლება ქირავნობის საგნით სარგებლობაში და ხელშეშლის დაწყებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში არ აღდგება ქირავნობის საგნით სრულფასოვანი სარგებლობა.

7.4. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა უფლება-მოვალეობება ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე და წარმომადგენლობაზე.

7.5. ეს ხელშეკრულება წესრიგდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

7.6. ამ ხელშეკრულების გაფორმებამდე მხარეთა შორის არსებული ნებისმიერ ზეპირი თუ წერილობითი შეთანხმება ძალას კარგავს და ყველა ურთიერთობა რეგულირდება ამ ხელშეკრულებით.

7.7. მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილ დავებს განიხილავს ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლო.

7.8. ამ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების, ან მისი სხვა პუნქტების ბათილობას.

7.9. ეს ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი გადაეცემა დამჭირავებელს, ერთი – გამჭირავებელს და ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ სამსახურს რეგისტრაციისათვის.

გამჭირავებელი

დამჭირავებელი

8. მხარეთა რეკვიზიტები:

"გამქირავებელი" შპს "ჩაის სახლი" მის. ჭავჭავაძის გამზ. №2 ს.კ. 203843298 სს "ვითიბი ბანკი ჯორჯია" SWIFT: **UGEBGE22** **IBAN: GE04VT**7000000076263602	"დამქირავებელი" სს "სადაზღვევო კომპანია ჯიპაიაი ჰოლდინგი" მის.: ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. №67 ს.კ. 204426674
_____/(ნელი საინიშვილი)	_____/გ. კვირიკაძე/
დირექტორი	გენერალური დირექტორი
	_____/ლ. ზუროშვილი/
	ფინანსური დირექტორი

გამქირავებელი

დამქირავებელი