იჯარის ხელშეკრულება №18

ქ. თბილისი „01" აპრილი 2013წ.

1. მხარეების შესახებ

1.1 ერთის მხრივ მესაკუთრე, შემდგომში „მეიჯარედ" წოდებული შპს „ლეგი", ს/კ212152980, მისამართი: ქალაქი თბილისი, გლდანის VI მ/რაიონი, ტიულენევის ქ. №11, დირექტორი: ბორის კუკავა, (ვ/ნ 01024006172)

1.2 მეორეს მხრივ, „მოიჯარედ" წოდებული შ.პ.ს. „ნიკ-2" ს/კ 406068632 მისამართი: ქალაქი თბილისი ზ. ჭავჭავაძის ქ. კოხაძის 16ა კორპ N1 დირექტორი: თამაზი ქორნიძე (ვ/ნ 180010038 33)

1.3 მხარეთა მიერ ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე და მხარეთა ორმხრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1 მეიჯარე" წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით მფლობელობაში და სარგებლობაში (იჯარით) გადასცემს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებულ არასაცხოვრებელ 54 კვ.მ. ფართს (შემდგომში „საიჯარო ქონება") მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, გლდანის VI მ/რაიონი, ტიულენევის ქ. №11, მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის 1 სართულზე.

2.2 საიჯარო ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 21.03.2012 წლის ამონაწერით.

2.3 საიჯარო ქონება წარმოადგენს შემდეგ უძრავ ქონებას:

2.3.1 უძრავი ქონების სარეგისტრაციო №882012119058

2.3.2 საკადასტრო კოდი: 01.11.10.008.037

2.3.3 შენობის პირველი სართულის, გენგემის „5" „3" და „3" „4" ღერძებს შორის მდებარე ფართი.

2.3.4 ფართობი; 54 კვ.მ. (ოთახები 6,7,8,9,10)

2.4 მოიჯარეს საიჯარო ქონება გადაეცემა კომერციული საქმიანობის მიზნით.

2.5 „მეიჯარე“ ვალდებულია მოთხოვნის შემთხვევაში, წარუდგინოს „მოიჯარეს“ ყველა ის საბუთი, რომელიც ადასტურებს, რომ საიჯარო ფართი ნამდვილად წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას. სხვა პირს არ შეუძლია წამოაყენოს რაიმე უფლება საიჯარო ფართზე, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი უფლებისა.

3. საიჯარო ქირის ოდენობა და გადახდის წესი.

3.1 საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს 700 აშშ დოლარს. (შვიდასი)

3.2 მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან, პირველი თვის საიჯარო ქირასთან ერთად ასევე გადაიხადოს ბოლო თვის საიჯარო ქირა, რომელიც მოიჯარეს ჩაეთვლება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის ბოლო თვის გადასახადში.

3.3 საიჯარო ქირასთან დაკავშირებულ ყველა სახის სახელმწიფო ბიუჯეტში გადასახდს იხდის მეიჯარე.

3.4 მხარეები თანხმდებიან იმაზე, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1 პუნქტში გათვალისწინებული საიჯარო ქირა არის მხარეთა შორის მყარად განსაზღვრული თანხა და ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 3 (სამ) წელიწადში განმავლობაში დაუშვებელია მისი ცალმხრივი შეცვლა (გაზრდა ან შემცირება).

3.5 ხელშეკრულების ძალაში შესვლასთან 3 (სამი) წელიწადის შემდეგ ხელშეკრულების მხარეები წერილობით შეთანხმებით ადგენენ ახალ საიჯარო ქირის ოდენობას.

3.6 მხარეთა შორის ანგარიშსწორება წარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების გზით. უნაღდო ანგარიშსწორების დროს მოიჯარის მიერ სიჯარო ქირის გადახდა მოხდება მეიჯარის მიერ წარმოდგენილ საბანკო ანგარიშზე, რომელიც დაფიქსირებულია წინამდებარე ხელშეკრულებით მუხლი 9.2-ში.

3.7 მოიჯარეების მიერ საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება ყოველთვიურად, წინასწარ, ყოველი მომდევნო საანგარიშო თვის 1 (პირველ) რიცხვში, არაუგვიანეს 5 (ხუთი) რიცხვისა.

3.8 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ვადის (ყოველი თვის 5 რიცხვის) გადაცდენის შემთხვევაში, მოიჯარეს ეძლევა 10 (ათი) კალენდარული დღე საიჯარო ქირის დასაფარავად ჯარიმის გარეშე, ხოლო საანგარიშო თვის 15 (თხუთმეტ) რიცხვამდე თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში, ყოველი დაგვიანებული დღისთვის მოიჯარეს ეკისრება

პირგასამტეხლოს გადახდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის 0,1%-ის (ნული მთელი ერთი მეათედი პროცენტის) ოდენობით.

3.9 საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება ეროვნულ ვალუტაში, ანგარიშსწორების დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის შესაბამისად.

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

4.1 მეიჯარე“ ვალდებულია:

4.1.1 გადასცეს მოიჯარეს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნივთი (საიჯარო ფართი).

4.1.2 ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე არ შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, თუ „მოიჯარე“ პირნათლად ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს.

4.1.3 საიჯარო ფართის განკარგვის (გაყიდვის, გაჩუქების და სხვა) შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია ქონების გადაცემის აქტში გააკეთოს აღნიშვნა, რომ ფართი გადაცემულია იჯარით და წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე მოიჯარის ყველა უფლება ახალი მესაკუთრის მიმართ დარჩეს უცვლელი.

4.1.4 მეიჯარე ვალდებულია დაქირავების მომენტში დაფარული ჰქონდეს კომუნალური გადასახადები (ელ. ენერგია, წყალი, ბუნებრივი აირი, ტელეფონის სააბონენტო გადასახადი, დასუფთავების და სხვა).

4.1.5 საგადასახადო ორგანოებთან საიჯარო ფართობთან დაკავშირებულ ანგარიშსწორებას აწარმოებს მეიჯარე.

4.1.6 მეიჯარე ვალდებულია ყოველი მომდევნო თვის არაუგვიანეს 10 რიცხვისა გამოუწეროს მოიჯარეს საგადასახდო ანგარიშ-ფაქტურა ყოველი თვის საიჯარო ქირის ოდენობაზე.

4.1.7 მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს გადაცემული ფართის მდგომარეობა და მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ მოთხოვნების დაცვა, რომელიც ფართის მოვლას შეეხება, იმ პირობით, რომ ამით ხელი არ შეეშლება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელ სარგებლობას.

4.1.8 მეიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება წერილობითი შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

4.1.9 მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მოიჯარის მიერ სიაჯარო ქირის და კომუნალური გადასახდების (ელ. ენერგია, წყალი, ბუნებრივი აირი, ტელეფონის სააბონენტო გადასახდი, დასუფთავების და სხვა) დროული გადახდა. კომუნალური გადასახდების დროულად გადაუხდელობის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება ქვს მოიჯარეს დააკისროს ჯარიმა კომუნალური მომსახურეობის მომწოდებელი ორგანიზაციების საჯარიმო სანქციების პირობების შესაბამისად, ან/და შეუწყვიტოს კომუნალური მომსახურეობა.

4.1.10 მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს, საიჯარო ქონებისათვის მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის შემთხვევაში, ამ ზიანის ანაზღაურება.

4.2 „მოიჯარე“ ვალდებულია:

4.2.1 ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში დროულად გადაუხადოს მეიჯარეს მის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობიდან წარმოშობილი კომუნალური (ელ. ენერგია, წყალი, ბუნებრივი აირი, ტელეფონის სააბონენტო გადასახდი, დასუფთავების) ან სხვა გადასახადები.

4.2.2 უზრუნველყოს ფართის რემონტი საკუთარი სახრებით და მოიყვანოს იგი ოფისის სამუშაო პირობებისათვის საჭირო მდგომარეობაში.

4.2.3 გამოიყენოს იჯარით აღებული ფართი მხოლოდ დანიშნულებისამებრ (საოფისე და სხვა სამსახურეობრივი ფუნქციის შესაბამისად).

4.2.4 საიჯარო ფართზე თავისი შეცდომით, დაუდევრობით თუ სხვა სახით მიყენებული ზიანი გამოასწოროს საკუთარი სახსრებით.

4.2.5 დროულად სიტყვიერად ან წერილობით შეატყობინოს მეიჯარეს იმ გარემოების შესახებ, რომლებიც ქმნიან შენობის დაზიანების საფრთხეს.

4.2.6 მოიჯარე ვალდებულია დროულად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს საიჯარო ქირა.

4.2.7 მოიჯარემ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ უნდა დააბრუნოს საიჯარო ქონება მიღებისას არსებულ მდგომარეობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

4.2.8 მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და მხოლოდ მეიჯარის თანხმობის მიღების შემდეგ, გამოაკრას აბრები (მათ შორის სარეკლამო ინფორმაციის მქონე) საიჯარო ფართის შიდა და გარე კედლებზე.

4.2.9 სურვილისამებრ საკუთარი ხარჯებით შექმნას ერთიანი საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა, რაც მოიცავს იჯარის საგნის უზრუნველყოფას სატელეფონო ინტერნეტ-ქსელისა და სიგნალიზაციის ქსელებით.

4.2.10 ხელშეკრულების შეწყვეტისას თან წაიღოს იჯარის საგანზე მის მიერ დამონტაჟებული ნებისმიერი მოწყობილობა, დანადგარი, ავეჯი და სხვა ნივთები რომელთა დემონტაჟი შესაძლებელია. აღნიშნულ შემთხვევაში მოიჯარემ უნდა უზრუნველყოს მოწყობილობა-დანადგარების ნივთების გატანა იჯარის საგნის დაზიანების გარეშე, ხოლო დაზიანების შემთხვევაში საკუთარი ხარჯით აღმოფხვრას აღნიშნული დაზიანებები.

4.3 „მოიჯარეს“ უფლება აქვს მიაქირავოს ფართი ნებისმიერ ბანკს, ბანკომატის განთავსებისათვის და მიიღოს კუთვნილი თანხა.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

5.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის 1 აპრილი 2013წ და მოქმედებს 3 (სამი) წლის განმავლობაში.

5.2 ხელშეკრულების მოქმედების ვადა არ ექვემდებარება არანაირ ცვლილებას და გადახედვას.

5.3 ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ სახელშეკრულებო ურთიერთობის მოშლის ვადა არის ერთი თვე.

5.4 ყველა სხვა შეთანხმება ან ხელშეკრულება, რომელიც მხარეთა შორის იყო გაფორმებული მანამდე ამ საიჯარო ფართთან დაკავშირებით, ძალას კარგავს ამ ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე.

5.5 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელება შესაძლებელია ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე.

6. ფორს-მაჟორი

6.1 ხელშეკრულების პირობების, ან რომელიმე მათგანის მოქმედების შეჩერება, ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო არ იქნება განხილული, როგორც ხელშეკრულებების პირობების შეუსრულებლობა ან დარღვევა და არ გამოიწვევს საჯარიმო სანქციების გამოყენებას.

6.2 ამ მუხლის მიზნებისათვის „ფორს-მაჟორი“ ნიშნავს მხარეებისათვის გადაულახავ და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, ომი, საზოგადოებრივი არეულობა და ა.შ.), რომლებიც არ არიან დაკავშირებული მეიჯარის ან/და მოიჯარის შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, რომელსაც გააჩნია წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი.

6. მხარეების მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

7. ხელშეკრულების შეწყვეტის წესი და პირობები

7.1 ხელშეკრულება შეწყვეტილად ითვლება საიჯარო ვადის ამოწურვისთანავე.

7.2 ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა შესაძლებელია მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

7.3 მეიჯარეს უფლება აქვს ვადამდე ადრე ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება ყოველგვარი საჯარიმო სანქციების გადახდის გარეშე იმ შემთხვევაში როდესაც:

7.3.1 მოიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს სისტემატიურად არღვევს.

7.3.2 მოიჯარე მნიშვნელოვნად აზიანებს გადაცემულ ფართს ან ქმნის მნიშვნელოვანი დაზიანების საფრთხეს.

7.3.3 მოიჯარე ორი თვით ან მეტით დააგვიანებს ქირის გადახდას.

7.4 თუ ხელშეკრულება ცალმხრივად ვადაზე ადრე წყდება მეიჯარის ბრალით, გარდა 7.3 მუხლში მითითებული მიზეზებისა, მეიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის დღიდან, ერთი თვის განმავლობაში, გადაუხადოს მოიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით თანხა, მთლიანი საიჯარო ქირის 6 (ექვსი) თვის ოდენობით.

7.5 მოიჯარეს უფლება ქვს ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ დროს, მეიჯარისთვის სამი თვით ადრე წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, ამასთანავე თუ ხელშეკრულება ცალმხრივად ვადაზე ადრე წყდება მოიჯარის ბრალით, მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის დღიდან, ერთი თვის განმავლობაში, გადაუხადოს მეიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით თანხა, მთლიანი საიჯარო ქირის 6 (ექვსი) თვის ოდენობით.

7.6 მხარეები შეეცდებიან ურთიერთმოლაპარაკების გზით გადაჭრან ხელშეკრულების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებული ყველა დავა და უთანხმოება. მხარეთა შორის შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, მათ შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა განიხილება სასამართლოში საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8. ზოგადი დებულებები

8.1 ხელშეკურლებაში ცვლილებები და დამატებები შეიძლება შეტანილ იქნას მხოლოდ ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე, წერილობითი ფორმით, რომელსაც მხარეები დაადასტურებენ ხელმოწერით.

8.2 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა უფლება-მოვალეობა ვრცელდება ხელშეკრულების ორივე მხარის უფლებამონაცვლეობაზე ან წარმომადგენელზე.

8.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში არცერთ მხარეს არ აქვს უფლება, მეორე მხარისაგან წერილობითი თანხმობის გარეშე ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თავისი უფლებები ან/და ვალდებულებაში გაასხვისოს ან გადასცეს მესამე პირებს.

8.4 მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები სრულიად გადადის მხარეთა სამართალმემკვიდრეებზე, უფლებამონაცვლეებზე და იმ პირებზე, რომლებიც შეიძენენ საიჯარო ქონებას.

8.5 მხარეთა შორის ანგარიშსწორება და შეტყობინების გაგზავნა ამ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ რეკვიზიტებზე, რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში მხარეებმა დაუყოვნებლივ წერილობთ უნდა აცნობონ ერთმანეთს.

8.6 წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა პუნქტის ბათილობას.

8.7 ხელშეკრულება შედგენილია ჩვენს მიერ ქართულ ენაზე სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლიარად, ერთი ეგზემპლიარი ინახება მეიჯარესთან, მეორე მოიჯარესთან და მესამე საჯარო რეესტრში.

9. მხარეტა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

9.1 „მოიჯარე“

შპს „ნას-2“

ს/კ 406068632

დირექტორი ისაკი ძოწენიძე

ს/ნ 18001003833

9.5 „მეიჯარე“

შპს „ლეგი“ ს/კ 212152980

ქ. თბილისი, გლდანის VI მ/რ

ტიულენევის ქ. №11

ტელ.: +995 574414105

ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი“

ა/ა GE39BG0000000121302100