იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი *10 ივნისი 2013 წ.*

მუხლი 1. ხელშეკრულების მხარეები

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების (შემდგომში "ხელშეკრულება") მხარეები არიან:

1.1. *მეიჯარე* – შპს "შაორი", საიდენტიფიკაციო კოდი №209446562, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, წეროწისის ქ. №114, წარმოდგენილი მისი დირექტორის დადუნა სამადაშვილის მიერ;

1.2. *მოიჯარე* – ნოტარიუსი ნუნუ კაკოჩაშვილი, საიდენტიფიკაციო კოდი №18001015529, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი თემქა მე-4-ე მკრ. 13ა კორპუსი ბინა 18.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. ხელშეკრულებით მეიჯარე იჯარით გასცემს და მოიჯარე თანხმობას აცხადებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით და ქირის გადახდის სანაცვლოდ, იჯარით ტროებით სარგებლობაში აიღოს საიჯარო ქონება.

მუხლი 3. საიჯარო ქონება

3.1. საიჯარო ქონებას წარმოადგენს (ა) კომერციული ფართი 27.1 კვ.მ. ოდენობით ქ. თბილისში, წეროწისის ქ. №144-ში მდებარე შენობაში მესამე სართულზე, საკადასტრო კოდი № 01.12.14.044.008 და (ბ) ინვენტარი, რომელთა ჩამონათვალი დანართი №1-ის სახით თან ერთვის ამ ხელშეკრულებას.

3.2. მეიჯარის განცხადებით, საიჯარო ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მას, რაც დასტურდება 14/11/2012წ. ამონაწერით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან (განაცხადის რეგისტრაციის № 892012102208).

3.3. ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მოიჯარე ადასტურებს, რომ მან შეამოწმა საიჯარო ქონება, რომელიც არის კარგ მდგომარეობაში, დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად ვარგისი და ფუნქციონალური და მოიჯარეს საიჯარო ქონების ნივთობრივ მდგომარეობასთან პრეტენზია არ აქვს.

3.4. ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მეიჯარე ადასტურებს, რომ საიჯარო ქონების უფლებრივი მდგომარეობა შეესაბამება ხელშეკრულების 3.2 პუნქტში მითითებულ ამონაწერში არსებულ მდგომარეობას.

3.5. მეიჯარე საიჯარო ქონებას მოიჯარეს გადასცემს არაუგვიანეს 2013 წლის 6 ივნისისა, რა დროსაც მხარეები აფორმებენ მიღება-ჩაბარების აქტს, რომლითაც დასტურდება, რომ ერთის მხრივ, მოიჯარემ მიიღო აქტში ჩამოთვლილი ქონება, ხოლო მეიჯარემ გადასცა ეს ქონება.

მუხლი 4. საიჯარო ქონებით სარგებლობა

4.1. მოიჯარემ საიჯარო ქონება უნდა გამოიყენოს სამეწარმეო საქმიანობისათვის, კერძოდ. სანოტარო ბიუროს ფუნქციონირებისათვის.

მუხლი 5. ქირა და სხვა გადასახადები

5.1. საიჯარო ქირა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2013 წლის 17ივლისამდე შეადგენს 300 (სამას) ლარს დღგ-ს ჩათვლით, 2013წლის 17 ივლისიდან 17აგვისტომდე საიჯარო ქირის გადასახადი შეადგენს 300 (სამასი) ლარს დღგ-ს ჩათვლით. 2013 წლის 17აგვისტოდან 17სექტემბრამდე საიჯარო ქირის გადასახადი შეადგენს 400 (ოთხას) ლარს დღგ-ს ჩათვლით. 2013 წლის 17სექტემბრიდან 17 ოქტომბრამდე საიჯარო ქირის გადასახადი შეადგგენს 400 (ოთხას) ლარს დღგ-ს ჩათვლით, 2013 წლის 17 ოქტომბერიდან 17 ნოემბრამდე საიჯარი ქირის გადასახადი შეადგენს 500 (ხუთასი) ლარს დღგ-ს ჩათვლით. 2013 წლის 17 ნოემბრიდან 17 დეკემბრამდე საიჯარი ქირის გადასახადი შეადგენს 500 (ხუთასი) ლარს დღგ-ს ჩათვლით., ხოლო 2013 წლის 17 დეკემბრიდან საიჯარო ქირის ყოველთვიური გადასახადი შეადგენს 600 (ექვსასი) ლარს დღგ-ს ჩათვლით.

5.2. მოიჯარე ვალდებულია იჯარის მოქმედების მთელი პერიოდისათვის გადაუხადოს მეიჯარეს საიჯარო ქონების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული კომუნალური გადასახადები (ელექტროენერგია და დასუფთავება). ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ელექტრო მრიცხველის B1B-SA2SC №2862768/2012 ჩვენება შეადგენს 0000031.

5.3. საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ყოველთვიურად უნაღდო ანგარიშსწორებით ყოველი თვის არაუგვიანეს 20 რიცხვისა, ხელშეკრულებაში მითითებულ მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

5.4. საიჯარო ქირასთან ერთად მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს ასევე 5.2 პუნქტით განსაზღვრული თანხა შესაბამისი დღგ-ს ანგარიშფაქტურის გამოწერიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) კალენდარული დღისა.

5.5. თუ ქირის გადახდაზე ბოლო დღე დაემთხვა არასაბანკო დღეს ან საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ უქმე დღეს, გადახდა უნდა მოხდეს მომდევნო სამუშაო დღეს.

მუხლი 6. იჯარის ვადა

6.1. ხელშეკრულებით შეთანხმებული იჯარის საერთო ვადაა 2014 წლის 01 მაისამდე. საიჯარო ვადის ათვლა დაიწყება 3.5 პუნქტით განსაზღვრული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან.

მუხლი 7. მეიჯარის უფლებები და მოვალეობები

7.1. მეიჯარე ვალდებულია გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება ამ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;

7.2. მეიჯარე უფლებამოსილია:

7.2.1. მოსთხოვოს მოიჯარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

7.2.2. დააყენოს ახალი ან დამატებითი საზოგადო სარგებლობის კომუნიკაციები, ინვენტარი, მოწყობილობები და სხვა საშუალებები მთელს შენობაში მოიჯარის თანხმობის გარეშე;

7.2.3. შევიდეს საიჯარო ქონების ნებისმიერ ნაწილში საიჯარო ქონების მდგომარეობის შემოწმების მიზნით;

7.2.4. მოსთხოვოს მოიჯარეს იმ ნაკლოვანებების აღმოფხვრა, რომელიც გამოწვეულ იქნა მოიჯარის მიერ. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე არ აღმოფხვრის ამ ნაკლოვანებებს შესაბამისი მოთხოვნის მიღებიდან 10 (ათი) დღეში და თუ მოიჯარის უმოქმედობამ შეიძლება გამოიწვიოს ზიანი ან ხელი შეუშალოს მეიჯარეს სხვა ქონებით სარგებლობაში, მეიჯარე უფლებამოსილია შევიდეს საიჯარო ქონებაში და აღმოფხვრას აღნიშნული ნაკლი. ნაკლის აღმოფხვრის ხარჯები ანაზღაურებულ იქნება მოიჯარის მიერ;

7.2.5. საგანგებო მდგომარეობის ან გადაუდებელი აუცილებლობის დროს (მაგ. ხანძარი, აფეთქება, წყლის დაზიანება) დღისა და ღამის ნებისმიერ მონაკვეთში შევიდეს საიჯარო ქონებაში. მოიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს მეიჯარის შესვლა საიჯარო ქონებაში, მისცეს გასაღები და აღმოუნთოს ყველანაირი დახმარება.

მუხლი 8. მოიჯარის უფლებები და ვალდებულებები

8.1. მოიჯარე ვალდებულია:

8.1.1. გადაიხადოს საიჯარო ქირა და კომუნალური გადასახადები;

8.1.2. გაიღოს საიჯარო ვადის განმავლობაში ყველა ხარჯი, რაც დაკავშირებულია საიჯარო ქონების გამართულ მდგომარეობაში შენარჩუნებასთან;

8.1.3. უზრუნველყოს საიჯარო ქონების სათანადოდ და დანიშნულებისამებრ გამოყენება შესაბამისი პირების მიერ;

8.1.4. დაიცვას უსაფრთხოების, ხანძარსაწინააღმდეგო და სანიტარული ნორმები და წესები;

8.1.5. დაუშვას მეიჯარე ან მის მიერ მითითებული პირი საიჯარო ქონებაში მისი მდგომარეობის შემოწმების მიზნით;

8.1.6. არ დააბინძუროს შენობა;

8.1.7. უზრუნველყოს საიჯარო ქონების ფუნქციონირება მხოლოდ ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში გათვალისწინებული მიზნით;

8.1.8. აცნობოს მეიჯარეს საიჯარო ქონების დაზიანებითა თუ გაუარესებით (გარდა ნორმალური ცვეთისა, რომელიც მხედველობაში არ მიიღება), გამოწვეული ზიანი და ხარჯები;

8.1.9. დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს საზოგადო სარგებლობის კომუნიკაციების გათიშვის ან გაუმართაობის შესახებ და მიიღოს ყველა ზომა, რათა უზრუნველყოს შესაძლო ზიანის მინიმუმამდე შემცირება;

8.2. მოიჯარე უფლებამოსილია:

8.2.1. მეიჯარესთან შეთანხმებით და კანონმდებლობით დადგენილი წესით საიჯარო ქონებაზე გააკეთოს რეკლამა, საიჯარო ქონებაში გამოიყენოს ბანერები და სხვა საშუალებები, დაამონტაჟოს სხვადასხვა სახის ინვენტარი და მოწყობილობები; მოიჯარე ასევე უფლებამოსილია საიჯარო ფართში განათავსოს ტელეფონი და ინტერნეტ კომუნიკაციები.

8.2.2. საკუთარი ხარჯით განახორციელოს საიჯარო ქონების მიმდინარე რემონტი ხელშეკრულების 4.1 მუხლში მითითებული მიზნებით გამოყენებისათვის.

მუხლი 9. იჯარის შეწყვეტა

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი იჯარა წყდება მხოლოდ შემდეგ შემთხვევებში:

9.1.1. იმ ვადის გასვლისთანავე, რომელიც აღნიშნულია მე-6 მუხლში;

9.1.2. მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით ნებისმიერ დროს;

9.1.3. მოიჯარის მიერ ქირის გადაუხდელობისას, თუ ამგვარი გადაუხდელობა გაგრძელდება 14 დღეზე მეტ ხანს;

9.1.4. საიჯარო ვადის ამოწურვამდე ნებისმიერ დროს მოიჯარისათვის გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე მეიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება. ამ შემთხვევაში, ხელშეკრულება შეწყვეტილად ჩაითვლება შეტყობინების გაგზავნიდან 2 (ორი) კვირის ვადის ამოწურვის შემდეგ.

9.1.5. საიჯარო ვადის ამოწურვამდე ნებისმიერ დროს მეიჯარისათვის გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე მოიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერი მიზეზით ცალმხრივად მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება. ამ შემთხვევაში, ხელშეკრულება შეწყვეტილად ჩაითვლება შეტყობინების გაგზავნიდან ორი კვირის ვადის ამოწურვის შემდეგ. აღნიშნული ორი კვირის განმავლობაში მოიჯარე ვალდებულია იხადოს საიჯარო ქირა ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესითა და ოდენობით.

მუხლი 10. საიჯარო ქონების დაბრუნება

10.1. მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულებით დადგენილი იჯარის ვადის გასვლიდან ან მისი ვადამდე შეწყვეტიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) დღისა მეიჯარეს დაუბრუნოს საიჯარო ქონება იმ მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც იყო საიჯარო ქონება მოიჯარისათვის გადაცემის მომენტში ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით.

10.2. იმ შემთხვევაში თუ ხერხდება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებაზე დაშენებული ინვენტარისა და მოწყობილობის განცალკევება საიჯარო ქონებისათვის ზიანის მიყენების გარეშე, მოიჯარე უფლებამოსილია გამოაცალკევოს ინვენტარი და მოწყობილობა და გაიტანოს საიჯარო ქონების ტერიტორიიდან. თუ შეუძლებელია მოიჯარის მიერ დაყენებული ინვენტარისა და მოწყობილობის განცალკევება საიჯარო ქონებისათვის ზიანის მიყენების გარეშე, მაშინ მოიჯარე უფლებამოსილია გამოაცალკევოს ინვენტარი და მოწყობილობა მეიჯარის უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით და აუნაზღაუროს მეიჯარეს მიყენებული ზიანი.

10.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ვადის ამოწურვისას ან ამ ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებაზე გაწეული ხარჯები არ ანაზღაურდება მეიჯარის მიერ.

მუხლი 11. პასუხისმგებლობა

11.1. მხარეები ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში პასუხს აგებენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

11.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არ შეასრულებს ხელშეკრულებით ნაკისრ გადახდის ვალდებულებებს, მეიჯარის შესაბამისი მოთხოვნის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.07%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

მუხლი 12. დავების გადაწყვეტა

12.1 მხარეთა შორის წამოჭრილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმებით.

12.2 თუ მხარეები ერთ-ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის დავის წამოჭრის შესახებ შეტყობინების გაგზავნის თარიღიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის განმავლობაში მოლაპარაკების გზით ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, მაშინ დავას განიხილავს და წყვეტს საქართველოს საერთო სასამართლოები. მხარეები თანხმდებიან, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1 ნაწილის თანახმად პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მეიჯარის სასარგებლოდ გამოტანილი გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

მუხლი 13. დასკვნითი დებულებები

13.1 მხარეთა შორის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე ხელშეკრულებაში შეიძლება შეტანილ იქნეს ცვლილებები და დამატებები.

13.2 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეტყობინებები უნდა ჩაბარდეს მხარეს პირადად ან გაიგზავნოს ხელშეკრულებაში მითითებულ მხარეთა შესაბამის

მისამართებზე. მხარეები ვალდებულნი არიან ერთმანეთს დროულად მიაწოდონ შეტყობინებები მათი მისამართის, ტელეფონის ნომრების ცვლილების შესახებ და აგრეთვე მათი შესაბამისი საბანკო ანგარიშების ცვლილების შესახებ.

13.3 ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისთანავე და ძალაშია მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

13.4 ხელშეკრულების ხელმოწერით ძალადაკარგულად ცხადდება მხარეებს შორის ხელშეკრულების გაფორმებამდე არსებული ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებული ყველა ზეპირი მოლაპარაკება ან/და წერილობითი შეთანხმება.

13.5 ხელშეკრულება, აგრეთვე მისი ყველა დანართი, ცვლილება დამატება და სხვ. (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), წარმოადგენს ერთიან და განუყოფელ ხელშეკრულებას და სრულად გამოხატავს მხარეთა ნებას.

13.6 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე ოთხ ეგზემპლარად, რომელთაგან ოთხივეს თანაბარი იურიდიული ძალა აქვს.

13.7

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

მყიდველი
შპს "შარიო"
მისამართი: ქ. თბილისი, წერონისის ქ. 114
ბანკის რეკვიზიტები: სს საქართველოს ბანკი ა/ნ 10 0000000510735700

_____

სახელი: დავით სამადაშვილი (პირადი №01019017728)
თანამდებობა: დირექტორი

მოიჯარე
ნოტარიუსი ნუნუ კაკოშაშვილი
მისამართი: ქ. თბილისი თემქა მე-4-ე მკრ. 13ა კორპუსი ბინა 18.

_____

სახელი: ნუნუ კაკოშაშვილი (პირადი №18001015529)