იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 13 მაისი 2013 წელი

ხელშეკრულების მხარეები

ერთის მხრივ შპს "ლეგი", შემდგომში მისი დირექტორი ბორის კუკავას სახით (საიდენტიფიკაციო კოდი: 212 152 980), მის: ქ. თბილისი, ტიულენევის ქუჩა №11(შემდგომში მეიჯარე)

და მეორეს მხრივ შპს „დეა კოსმეტიკს" შემდგომში მისი დირექტორის მაილ ალიევის სახით, (საიდენტიფიკაციო კოდი: 406 051 258) მის: ქ. თბილისი, ენუქიძის ქ.11 (შემდგომში მოიჯარე) შევთანხმდით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე დროებით სარგებლობაში იღებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებას (საიჯარო ქონება), რომელიც მდებარეობს: ქ. თბილისი, ტიულენევის ქუჩა №11

1.2. საიჯარო ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, შპს "ლეგი"-ს რაც დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 30/04/2013 წლის ამონაწერით.

1.3. საიჯარო ქონება წარმოადგენს შემდეგ უძრავ ქონებას:

- უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: № 01.11.10.008/037
- უძრავი ქონების სარეგისტრაციო: № 882013188158
- რეგისტრაციის თარიღი: 15/05/2012
- სარეგისტრაციო ზონა: ქ. თბილისი, გლდანი
- მისამართი: ქ. თბილისი, ტიულენევის ქუჩა №11
- საერთო ფართობი: საზოგადოებრივი ფართი 610.69 კვ.მ.-დან 34.5 კვ.მ. ფართი.

1.4. მოიჯარეს საიჯარო ქონება გადაეცემა კომერციული საქმიანობის მიზნით.

2. საიჯარო ქირა

2.1. იჯარით აღებული ქონებით სარგებლობისათვის ყოველ თვიური საიჯარო ქირა შეადგენს **500 (ხუთასი)** დოლარის ექვივალენტი ლარი გადახდის მომენტისთვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსით. აღნიშნული საიჯარო ქირა მოიცავს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებულ ყველა სახის გადასახადსა თუ გადასახდელს სახელმწიფო ბიუჯეტში, რომელსაც მეიჯარე იხდის თავად.

2.2 მხარეები უფლებამოსილნი არიან, კანონმდებლობაში ცვლილებების, ინფლაციის, ბაზრის კონიუქტურის თუ სხვა ცვლილებების შემთხვევაში, ამავე ხელშეკრულების ვადის **3(სამი) წლის** შემდეგ მოახდინონ საიჯარო ქირის ოდენობის გადახედვის ინიცირება გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ საიჯარო ქირის გაზრდის მხრივ არაუმეტეს 5%(ხუთი)-ით, რაც განპირობებული იქნება იმ დროისათვის შესაბამისი საბაზრო ფასებთან შეფარდებით. საიჯარო ქირის ოდენობის შეცვლა წარმოებს მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით დამატებით წერილობითი შეთანხმების ხელმოწერის გზით.

2.3. საიჯარო ქირა გადაიხდევინება ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან ყოველთვიურად, ყოველი მომდევნო **თვის 01 (პირველი) რიცხვიდან 05 (ხუთი) რიცხვამდე** მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე შეტანის გზით.

2.4. გარდა საიჯარო ქირისა, მოიჯარე ასევე იხდის მიმდინარე კომუნალურ გადასახადებს საიჯარო ქონებით სარგებლობის ფარგლებში.

2.5. საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება მოიჯარეს წარმოეშობა **2013 წლის მაისიდან** შემდეგი გრაფიკით:

2.5.1 ამავე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან **5(ხუთი)** სამუშაო დღეში **500 (ხუთასი) დოლარის** ექვივალენტი ლარი, რომელიც ჩაითვლება ამავე ხელშეკრულების ბოლო თვის საიჯარო ქირის გადახდაში.

მეიჯარე: მოიჯარე:

2.5.2 2013 წლის 20(ოცი) მაისიდან **500 (ხუთასი) დოლარის** ექვივალენტი ლარი ყოველი მომდევნო თვე ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში (ცვლილებების შეტანამდე).

3. მეიჯარის უფლება-მოვალეობანი

3.1. მეიჯარე უფლებამოსილია:

ა. ნებისმიერ დროს დაათვალიეროს და შეამოწმოს საიჯარო ქონება;

ბ. მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს, მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის და კომუნალური გადასახადების (ელექტრო ენერგიის, წყლის გაზის, ტელეფონის) გადახდა.

გ. საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით არ დადოს ისეთი გარიგება, რამაც შეიძლება გააძნელოს, ან შეუძლებელი გახადოს მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების შესრულება;

დ. მეიჯარე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით (საიჯარო ქონება) გააუმჯობესოს თავის შეხედულებისამებრ.

3.2. მეიჯარე ვალდებულია:

ა. გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება **2013 წლის 14 (თოთხმეტი)** მაისს, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში, მხარეთა მიერ შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად;

ბ. აცნობოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება საიჯარო ქონების უკეთ გამოყენების მიზნით;

გ. საიჯარო ქონების ნაკლი, რომელიც შეგნებულად არ აცნობა მოიჯარეს, ან მოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი გარემოებები, რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის საიჯარო ქონების გამოყენებას, აღკვეთოს იმდენად სწრაფად, რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა მათი ხასიათი ან აუნაზღაუროს მოიჯარეს ამ ნაკლის გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები. აღნიშნული ნაკლის, ან გარემოების არსებობის განმავლობაში მოიჯარეს შეუმციროს საიჯარო ქირა 5 %-ით;

დ. ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რისი საჭიროებაც მოიჯარეს წარმოეშობა იჯარით აღებული ქონებით სარგებლობისას;

ე. არ ჩაერიოს მოიჯარის საქმიანობაში და უზრუნველყოს მის მიერ საიჯარო ქონებით შეუფერხებელი სარგებლობა.

ვ. აუნაზღაუროს მოიჯარეს საიჯარო ქონებაზე გაწეული ხარჯები მოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, აგრეთვე საიჯარო ქონების გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯები.

ზ. თუ ხელშეკრულება ცალმხრივად წყდება მეიჯარის ბრალით მეიჯარე ვალდებულია წერილობით აცნობოს ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესახებ მოიჯარეს **2 (ორი) - თვით ადრე,** ამ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს მოიჯარეს თანხა მთლიანი საიჯარო ქირის **2(ორი)-თვის** თვის ოდენობით.

4. მოიჯარის უფლება-მოვალეობანი

4.1. მოიჯარეს უფლება აქვს:

ა. საიჯარო ქონების სარგებლობით მიღებული შემოსავალი გამოიყენოს თავისი შეხედულებისამებრ როგორც მესაკუთრემ;

ბ. მოახდინოს საიჯარო ქონების გაუმჯობესება;

გ. ისარგებლოს საიჯარო ქონების უპირატესი შესყიდვის უფლებით.

დ. მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე, თავისი შეხედულებისამებრ ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ფართი ამავე ხელშეკრულების ვადის განმავლობით (საიჯარო ფართის არაუმეტეს 10 კვ.მ).

ე. მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯით, მეიჯარის თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, ინტერნეტით ან სხვა სახის მომსახურეობით სარგებლობის ხელშეკრულება და შესაბამისად უზრუნველყოს მისი გადახდა.

მეიჯარე: _____ მოიჯარე: _____

ვ. მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ, მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე, თავისი ხარჯებით შეასრულოს სარემონტო სამუშაოები. შენობის ფასადზე განათავსოს სარეკლამო და სხვა სახის აბრები, პლაკატები, საფირმო და სასაქონლო ნიშანი და სხვა. განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას.
ზ. მოიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ დროს, მეიჯარისათვის **2 (ორი) თვით** ადრე წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ, ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

4.2. მოიჯარე ვალდებულია:

ა. გამოიყენოს საიჯარო ქონება მისი დანიშნულებისა და ამ ხელშეკრულების შესაბამისად, მიიღოს ყველა ზომა საიჯარო ქონების ნორმალურ მდგომარეობაში შენარჩუნებისათვის;
ბ. აცნობოს მეიჯარეს ყველა საკითხის, ან გარემოების შესახებ, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს საიჯარო ქონებაზე;
გ. მეიჯარეს მისი მოთხოვნის საფუძველზე წარუდგინოს საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი, ან ინფორმაცია;
დ. ხელშეკრულების ვადის გასვლისას მეიჯარის მოთხოვნიდან **20 დღის** ვადაში გაათავისუფლოს საიჯარო ქონება და ჩააბაროს მეიჯარეს;
ე. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

4.3. მოიჯარე პასუხს არ აგებს საიჯარო ქონების ისეთი ცვლილების, ან გაუარესებისათვის, რაც გამოწვეულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მართლზომიერი სარგებლობით.

5. საიჯარო ქონების გადაცემა. საიჯარო ქონების დაბრუნების პირობები

5.1. საიჯარო ქონების გადაცემა ხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.2 პუნქტის თანახმად. მათ შორის მხარეთა მიერ შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების მეშვეობით, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები.
5.2. ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ საიჯარო ქონება დაბრუნდება იმ მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც იმყოფებოდა მიღების მომენტში, ხელშეკრულების შესაბამისად სარგებლობის გათვალისწინებით.
5.3. ქონების დაბრუნება ხორციელდება ხელშეკრულების შეწყვეტისას მეიჯარის მოთხოვნიდან არაუგვიანეს **20 დღის** ვადით და ფორმდება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტით.

6. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა. ხელშეკრულებაში ცვლილების და დამატების შეტანის წესი. ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა.

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეების მიერ ხელმოწერის მომენტიდან.
6.2. მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულების მოქმედების **ვადა არის 5 (ხუთი) წელი.**
6.3 თუ მხარეები ამავე ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე ერთი თვით ადრე არ გამოთქვამენ პრეტენზიებს ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, იმ შემთხვევაში ხელშეკრულების ვადა ავტომატურად იქნება გაგრძელებული იგივე ვადით.
6.4. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა შეიძლება მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.
6.5. მხარეები უფლებამოსილნი არიან, ურთიერთშეთანხმების შემთხვევაში მოშალონ ხელშეკრულება ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდეც.
6.6. მოიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს საიჯარო ქონების დაგვიანებით გადმოცემით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება ან უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

6.7. მოიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა, თუ საიჯარო ქონება გამოუსადეგარი გახდება იმ გარემოებათა გამო, რისთვისაც მოიჯარეს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება.
6.8. მეიჯარეს უფლება აქვს იჯარის ვადის გასვლამდე მოშალოს ხელშეკრულება, თუ მოიჯარე:

ა. დანიშნულებისამებრ არ იყენებს საიჯარო ქონებას;

ბ. თუ მოიჯარე ზედიზედ **3(სამი) თვის** განმავლობაში არ გადაიხდის საიჯარო ქირას.

გ. განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს საიჯარო ქონების მდგომარეობას.

7. დავათა გადაწყვეტა

7.1. ხელშკრულების მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი უთანხმოება გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.
7.2. მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადაწყვეტს სასამართლო.

8. ფორს-მაჟორი

ა. არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება ისეთი გარემოებების გამო, როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი ნორმები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები.
ბ. მხარე, რომლისთვისაც ამ მუხლის "ა" პუნქტში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის მომენტიდან არაუგვიანეს 5 დღისა წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.
გ. თუ მოიჯარისაგან და მეიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, არსებობს ისეთი გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა, მაშინ მოიჯარეს უფლება აქვს ზიანის ანაზღაურების და დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება.
დ. მხარეების მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს–მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

9. დასვნითი დებულებანი

9.1. მოიჯარე ვალდებულია დაფაროს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯი.
9.2 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ხოლო ერთი წარედგინება ქ.თბილისის საჯარო რეესტრის სამსახურს.
9.3. ურთიერთობები, რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, გადაწყდება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მეიჯარე: _____ მოიჯარე: _____

10. მხარეთა რეკვიზიტები

10.1. მეიჯარე: შპს "ლეგი"

- დირექტორი: ბორის კუკავა პ№01024006172
- იურიდიული მის: ქ. თბილისი, ტიულენევის ქუჩა №11
- საიდ. კოდი: 212 152 980
- საბანკო რეკვიზიტები: ს.ს. საქართველოს ბანკი
- ბანკის კოდი: BAGAGE22
- საბანკო ანგარიში: GE39BG0000000121302100 GEL
- ტელეფონი: 574 41 41 05; 551 57 70 66;
- ელ-ფოსტა:
- საკონტაქტო პირი: ბესიკ კუკავა პ№19001014159

10.2. მოიჯარე: შპს "დეა კოსმეტიკს"
დირექტორი: მაილ ალიევი პ№ 10001015868

- მისამართი: ქ. თბილისი, ენუქიძის ქუჩა 11
- საიდენტიფიკაციო კოდი: 406 051 258
- საბანკო რეკვიზიტები: ს.ს „ვითიბი ბანკი ჯორჯია"
- ბანკის კოდი: UGEBGE22
- საბანკო ანგარიში: GE49 VT66 0000 3600 3636 02
- ტელეფონი: 599 888 420
- ელ-ფოსტა: dinara_makharashvili@deacosmetics.ge
- საკონტაქტო პირი: დინარა მახარაშვილი

10.3. მხარეები ვალდებულნი არიან დაუყოვნებლივ შეატყობინონ ერთმანეთს ამ პუნქტში გათვალისწინებული რეკვიზიტების შეცვლის თაობაზე.

დანართები:

ხელშეკრულებას თან ერთვის შემდეგი დანართი დოკუმენტები:

1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (საიჯარო ქონების საკუთრების შესახებ);
2. მიღება-ჩაბარების აქტი;
3. მეიჯარის პირადობის მოწმობის ასლი
4. მოიჯარის პირადობის მოწმობის ასლი
5. განცხადება - საიჯარო ფართის გენ. გეგმა

/ ხელმომწერები /

მეიჯარე:
შპს "ლეგი"
დირექტორი: /ბორის კუკავა/

მოიჯარე:
შპს „დეა კოსმეტიკს"
დირექტორი: /მაილ ალიევი/

მეიჯარე:

მოიჯარე:

იჯარის ხელშეკრულება

მიღება-ჩაბარების აქტი №1

ერთის მხრივ მხრივ შპს "ლეგი" წარმოდგენილი მისი დირექტორი ბორის კუკავას სახით (შემდგომში „მეიჯარე"),
და მეორეს მხრივ შპს "დეა კოსმეტიკს" წარმოდგენილი მისი დირექტორი მაილ ალიევის სახით (შემდგომში „მოიჯარე"),

წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ვადასტურებთ, რომ:

"მეიჯარემ" ჩააბარა ხოლო "მოიჯარემ" ჩაიბარა, მხარეთა შორის 2013 წლის 13 მაისს დადებული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის საგანი საზოგადოებრივი ფართი **610.69 კვ.მ.-დან 34.5 კვ.მ.** ფართი, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ტიულენევის ქუჩა №11
მიღება - ჩაბარების დროს მხარეებმა დაადგინეს, რომ მეიჯარეს იჯარის საგანში არსებული კომუნალური მრიცხველები გადაეცა შემდეგი მაჩვენებლებით:
დენის მრიცხველის ჩვენება: 23029
წყლის მრიცხველის ჩვენება: 40
გაზის მრიცხველის ჩვენება ----------

მიღება-ჩაბარების პროცესში მხარეებს არ გამოუთქვამთ პრეტენზიები, რასაც ვადასტურებთ ჩვენი ხელმოწერებით:

„მეიჯარე"

შპს "ლეგი"
საიდ. კოდი: 212 152 980
ი/მისამართი: ქ.თბილისი, ტიულენევის ქუჩა №11
დირექტორი: ბორის კუკავას
ჰ/ნ : 01024006172

„მოიჯარე"

შპს „დეა კოსმეტიკს"
ს/კოდი: 406 051 258
ი/მისამართი: ქ. თბილისი, ენუქიძის ქ #11
დირექტორი: მაილ ალიევი
ჰ/ნ: 10001015868

ხელმოწერა:

მეიჯარე:
შპს "ლეგი"
დირექტორი: /ბორის კუკავა/

მოიჯარე:
შპს „ დეა კოსმეტიკს"
დირექტორი: /მაილ ალიევი/

მეიჯარე:

მოიჯარე: