იჯარის ხელშეკრულება N230323/001

ქ. თბილისი 23 მარტი, 2023 წელი

1. მხარეები

1. მეიჯარე: შპს „ბაჯითი“ (ს/ნ: 401948041), წარმოდგენილი მისი დირექტორის მიხეილ კვეტენაძის (პ/ნ: 18001002857) მიერ;
2. მოიჯარე: შპს ფ.ე.ს (ს/ნ: 405606508), წარმოდგენილი მისი დირექტორის - სახიბ ომაროვის (პ/ნ: 10001064267) მიერ; თანხმდებიან შემდეგზე:

2. ხელშეკრულების საგანი

მეიჯარე მოვალეა მოიჯარეს სარგებლობაში გადასცეს უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზ. N17; არასაცხოვრებელი ფართი 64.00 კვ.მ. (ს/კ: 01.14.14.011.022.01.503). მოიჯარე მოვალეა მიიღოს და გამოიყენოს აღნიშნული ფართი ხელშეკრულებისა და თავისი კანონიერი საქმიანობის შესაბამისად. მოიჯარეს აღნიშნული ფართი გადაეცემა კომერციული საქმიანობისათვის.

3. ხელშეკრულების ფასი და გადახდის პირობები

3.1 საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება თვეში ერთხელ, საანგარიშო თვის დასაწყისში 5 რიცხვამდე, ქირის ფასი შეადგენს 4000 (ოთხი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში გადასახადების ჩათვლით.

3.2 მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 დღის ვადაში პირველი თვის საიჯარო ქირასთან ერთად, საგარანტიო თანხის სახით დამატებით გადაიხადოს 4000 აშშ დოლარი, რომელიც იქნება გამოყენებული ხელშეკრულების მოქმედების ბოლო თვის საიჯარო ქირის მიზნებისათვის, თუ მოიჯარეს არა აქვს შესასრულებელი ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა რომელიმე ვალდებულება.

3.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან გარკვეული პერიოდი დასჭირდება მოიჯარის მხრიდან საიჯარო ფართში საკუთარი ხარჯით ჩასატარებელ სარემონტო სამუშაოებს, ამის გათვალისწინებით, პირველ სააგნარიშო თვეს წარმოადგენს 2023 წლის ივნისი, რომლის საიჯარო ქირა მოიჯარეს უკვე გადახდილი ექნება 3.2 პუნქტის შესაბამისად, შემდეგი გადახდები კი ყოველთვიურად გაგრძელდება 3.1 პუნქტის მიხეგვით.

3.4 ანგარიშსწორება მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, ეროვნულ ვალუტაში, იმ დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის შესაბამისად.

3.5 ქირის ფასის გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს 0.5% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლოს სახით.

3.6 ყოველი 3 წლის შემდეგ საბანკო კონიუნქტურისა და საბაზრო ფასებიდან გამომდინარე გადაიხედება ქირის ფასი.

4. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

4.1 მეიჯარე ვალდებულია გადასცეს მოიჯარეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ქონება,

4.2 მოიჯარე ვალდებულია მიიღოს ხელშეკრულების საგანში აღნიშნული ქონება, უზრუნველყოს მისი მოვლა–პატრონობა, დაიცვას სანიტარული და უსაფრთხოების წესები და ნორმები. მოუაროს “იჯარის ობიექტს”, მკაცრად დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები, სანიტარული მოთხოვნები, შენობაში არსებული მოწყობილობების და არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლუატაციის წესები.

4.3 მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს გადაუხადოს ქირა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებისა და პირობების დაცვით. აგრეთვე გადაიხადოს კომუნალური გადასახადები.

4.4 მოიჯარე ვალდებულია იჯარის ხელშეკრულების დასრულებისას აღნიშნული ფართი ჩააბაროს იმავე მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც გადაეცა. ამ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების 3.2 პუნქტში მითითებული თანხა გაქვითოს ბოლო თვის საიჯარო ქირაში. წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარე დაიტოვებს საგარანტიო თანხას და მოიჯარეს მოთხოვს ბოლო თვის საიჯარო ქირას.

4.5 მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონების შიდა გადაკეთების და მოპირკეთების სამუშაოები აწარმოოს მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმებით.

4.6 მოიჯარე უფლებამოსილია ქვეიჯარით გადასცეს აღნიშნული ფართი მესამე პირებს, მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების საფუძველზე.

4.7 მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ დაუყოვნებლივ გაათავისუფლოს აღნიშნული ფართი, თუ მხარეთა შორის არ მოხდება სხვა სახის შეთანხმების გაფორმება.

5. მოქმედების ვადა

5.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის 2023 წლის 23 მარტს და მოქმედებს 7 წლის განმავლობაში.

5.2 მხარეები უფლებამოსილნი არიან, ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ ურთიერთშეთანხმებით გააგრძელონ წინამდებარე ხელშეკრულება, იმავე პირობებით.

5.3 ხელშეკრულება ვადაზე ადრე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა წინასწარი შეთანხმების საფუძველზე ან ვადის გასვლით.

5.4 მეიჯარის მიერ აღნიშნული უძრავი ქონების გაყიდვის შემთხვევაში ახალ მესაკუთრეზე ყოველგვარი დამატებითი პირობების გარეშე გადადის წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები და ვალდებულებები.

5.5 მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია მოიჯარეს სამი თვით ადრე შეატყობინოს ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი ვალდებულია გადაიხადოს ჯარიმა ქირის საფასურის სამმაგი ოდენობით. მეიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტისთვის გადაიხადოს ჯარიმა ქირის საფასურის ხუთმაგი ოდენობით

5.6 მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია მეიჯარეს სამი თვით ადრე შეატყობინოს ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი ვალდებულია გადაიხადოს ჯარიმა ქირის საფასურის სამმაგი ოდენობით. მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტისთვის გადაიხადოს ჯარიმა ქირის საფასურის ხუთმაგი ოდენობით

5.7 მეიჯარეს უფლება აქვს, ვადის გასვლამდე მოშალოს ხელშეკრულება, თუ მოიჯარე:

ა) არ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მოვალეობებს;

ბ) დანიშნულებისამებრ არ იყენებს აღნიშნულ ფართს;

გ) არ იხდის საიჯარო ქირის ფასს;

დ) განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს აღნიშნული ქონების მდგომარეობას.

5.8 მოცემული ხელშეკრულების შეწყვეტა მხარეებს არ ათავისუფლებს მის შეწყვეტამდე წარმოშობილი ვალდებულებებისაგან.

6. ფორს–მაჟორი

6.1 მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით ან არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან იმ შემთხვევაში, თუ დამტკიცდა, რომ ვალდებულებების შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულება განპირობებული იყო დაუძლეველი ძალის (სტიქიური უბედურება, საგანგებო ან საომარი მდგომარეობა, სამოქალაქო მღელვარება, აგრეთვე მთავრობის მხრიდან ისეთი ნორმატიული ან ადმინისტრაციული შეზღუდვის დადგენა, რომელიც ზეგავლენას ახდენს ვალდებულების შესრულებაზე) ანუ კონკრეტულ პირობებში საგანგებო, გადაულახავი და გარდაუვალი მოქმედებით.

6.2 მხარეები ვალდებულნი არიან დაუყოვნებლივ, წერილობით შეატყობინონ ერთმანეთს ფორსმაჟორული გარემოების დადგომის და დასრულების შესახებ.

7. დასკვნითი დებულებები

7.1 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამ ეგზემპლარად, რომელთაგანაც თითოეულს თანაბარი იურიდიული ძალა გააჩნია, ერთი ეგზემპლიარი უნდა წარედგინოს საჯარო რეესტრს რათა მოხდეს ხელშეკრულების რეგისტრაცია რეესტრში, ხოლო თითო ეგზემპლარი რჩება მხარეებთან.

7.2 წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.3 წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეულ მხარე იღებს ვალდებულებას დაიცვას და არ გაახმაუროს ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ინფორმაცია მეორე მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

7.4 დავის წარმოშობის შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ შეთანხმდებიან მოლაპარაკების გზით, მაშინ დავა განიხილება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268–ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად, ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავასთან დაკავშირებული სარჩელის სრულად ან ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შემთხვევაში, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, მიქცეულ იქნეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

7.5 ნებისმიერი ცვლილება რომელსაც მოჰყვება ხელშეკრულების ფასის გაზრდა ან დამქირავებლისათვის პირობების გაუარესება, დაუშვებელია გარდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 398–ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

7.6 ამ ხელშეკრულებაში ცვლილებების ან/და დამატებების შეტანა შესაძლებელია მხოლოდ წერილობითი ფორმით, რომელიც ძალაში შევა თითოეული მხარის მიერ მასზე ხელმოწერის მომენტიდან.

8. მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე
შპს „ბაჯითი“
ს/ნ: 401948041
მის.: თბილისი, ივ ჯავახიშვილის N100
ანგარიშის ნომერი: თბს ბანკი
GE64TB7994836020100001

წარმომადგენელი: მ კვეტენაძე

მოიჯარე
შპს ფ.ე.ს
ს/ნ: 405606508
მის.: თბილისი, საბურთალოს რ-ნი, ვაშლიჯვარი
ვასო გოძიაშვილის IV ჩიხი N 7

წარმომადგენელი: ს. ომაროვი