ხ ე ლ შ ე კ რ უ ლ ე ბ ა

ქ. თბილისი 01 მაისი 2023 წელი

ერთის მხრივ შპს "ვიქტორია სითი", საიდენტიფიკაციო ნომერი №404429383 , მისი დირექტორის ხათუნა გრიგალაშვილის, პირადი ნომერი 35001026542, სახით, შემდგომში წოდებული როგორც „მეიჯარე", რომლის კანონიერი უფლებები საიჯარო ქონების ფლობაზე, სარგებლობაზე და მართვაზე აღნიშნულია საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას დანართის სახით და მეორეს მხრივ შპს "კს დისტრიბიუშენ", ს/კ 405325615, წარმოდგენილი მისი დირექტორი ქეთევან ჩოჩიას, პირადი ნომერი 01008043674, სახით, მისამართი: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის I კვარტალი, კორპუსი 26, ბინა 44, შემდგომში წოდებული როგორც „მოიჯარე", დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი და უძრავი ქონების დახასიათება

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით, „მეიჯარე" გადასცემს იჯარით სარგებლობაში, ხოლო „მოიჯარე" იღებს იჯარით სარგებლობაში სავაჭრო 54.98 კვ.მ ფართს რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ლევან მიქელაძის ქ. №19, ყოფილი თენგიზ აბულაძის ქ. №32 კორპუსი, რომლის საკადასტრო კოდია №01.14.14.003.124.04.506.

1.2. იჯარით სარგებლობაში გადასაცემ არასაცხოვრებელ 54.98 კვ.მ. ფართში დამონტაჟებულია სააბაზანოს აღჭურვილობა, 2(ორი) კონდიციონერი, ყველანარი გათბობის და ელექტრო გაყვანილობა, სიგნალიზაციის აღჭურვილობა და ჭერის სანათები, ორ ფანჯარაზე და ერთ დიდ ვიტრაჟზე დამონტაჟებულია ჯალუზები, სამზარეულო აღჭურვილია კარადებით, ნიჟარით, ონკანითა და მაცივრით.

2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

2.1. წინამდებარე წერილობითი ხელშეკრულება იდება 12 თვის ვადით, ძალაში შედის მხარეთა ხელმოწერისთანავე, თუმცა მისი საიჯარო ვადის ათვლა და საიჯარო თანხის გადახდის გამოანგარიშება დაიწყება 2023 წლის 05 მაისიდან და მთავრდება 2024 წლის 05 მაისს.

2.2. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება ავტომატურად გაგრძელდება დამატებით 12 თვით, თუკი მხარეები ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე 1 თვით ადრე წერილობით არ მიმართავენ ერთმანეთს ხელშეკრულების დასრულებისა და ავტომატურად გაგრძელებაზე უარის თქმის თაობაზე.

2.2. მხარეებს უფლება აქვთ შეწყვიტონ საიჯარო ხელშეკრულება ვადაზე ადრე, ხელშეკრულების შეწყვეტამდე 40(ორმოცი) კალენდარული დღით ადრე წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ.

3. საიჯარო თანხა და ანგარიშსწორების პირობები

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად, საიჯარო თანხა 2023 წლის 05 მაისიდან იჯარით გადაცემულ ფართზე ყოველთვიურად შეადგენს, გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული

ბანკის კურსით ექვივალენტით ლარებში, 677.96 (ექვსასსამოცდაჩვიდმეტი და 96) დღგ-ს გარეშე, ხოლო დღგ-ს თანხის ჩათვლით 800(რვაასი) აშშ დოლარს .

3.2. საჯარო თანხიდან პირველი და ბოლო თვის ქირა (ორი თვის) გადაიხდება წინასწარ ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისთანავე.

3.2. მუხლი 3.1.-ით გათვალისწინებული საიჯარო თანხა, არ ექვემდებარება ცვლილებას წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში,

3.3. ყოველთვიური საიჯარო თანხის გადახდა „მოიჯარის" მიერ იწარმოებს წინსწრებით, ყოველი თვის 05 რიცხვამდე, უნაღდო ანგარიშსწორებით მეიჯარის მიერ მითითებულ ანგარიშზე, რომლის რეკვიზიტებია **შპს "ვიქტორია სითის" საბანკო ანგარიში, სს "თიბისი ბანკის" მთაწმინდის ფილიალში, შემდეგ რეკვიზიტებზე: საბანკო კოდი TBCBG22, ანგარიშსწორების ანგარიში GE96TB76 2303 6080 1000 02.**

3.4. უძრავი ქონების საიჯარო თანხაში არ შედის მუნიციპალური წყაროებიდან მიღებული კომუნალური მომსახურების გადასახადები: წყალი, ელექტროენერგია, რადიო ხაზების, საკაბელო სატელევიზიო ანტენის, ტელეფონის, ტელექსისა და ფაქსის გამოყენება, ინტერნეტისა და სიგნალიზაციის გადასახადი, რომლებსაც, „მოიჯარე" ყოველთვიურად, მომდევნო თვის 05 რიცხვამდე, ან/და თითოეული კომუნიკაციის შესაბამისი კომპანიის მიერ მითითებულ ვადაში, იხდის ქ. თბილისში არსებული კანონიერი ფასებისა და ტარიფების შესაბამისად.

3.5. საიჯარო ვადის ამოწურვამდე "მოიჯარის" მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, "მოიჯარის" მიერ ბოლო საიჯარო თვის გადახდილი ქირის თანხა, საიჯარო ქირის ერთი თვის ოდენობით, ჩაითვლება პირგასამტეხლოდ და დაბრუნებას არ დაექვემდებარება.

4. გარანტიების და უფლებამოსილების დადასტურება

4.1. „მეიჯარე" ადასტურებს, რომ იგი არის იჯარით გაცემული შენობა-ნაგებობების ერთადერთი და კანონიერი მფლობელი, და რომ მას აქვს სათანადო რწმუნებანი და შეუძლია, გააფორმოს წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულება, მიიღოს საიჯარო ქირა და შეასრულოს თავისი ვალდებულებები.

4.2. „მეიჯარე" ეთანხმება „მოიჯარეს", რომ „მოიჯარის" მიერ საიჯარო თანხის გადახდის ვალდებულებების, ვადების, შეთანხმებებისა და პირობების დაცვისა და შესრულების შემთხვევაში, რაც უნდა იქნეს დაცული და შესრულებული „მოიჯარის" მხრივ, „მოიჯარეს" შეუძლია გამოიყენოს იჯარით გადაცემული ფართი „მეიჯარის" ყოველგვარი დაბრკოლების შექმნის გარეშე, მაგრამ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

5. „მეიჯარის" უფლება-მოვალეობანი

5.1. „მეიჯარე" ვალდებულია უზრუნველყოს „მოიჯარე" საოფისე შენობაში 24 საათიანი შეუზღუდავი შესვლის უფლებით.

ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდში არ დაუშვებს შენობის რეკონსტრუქცია–გადაკეთებასა და შენობის კომუნალური და საკომუნიკაციო სისტემების ნებისმიერ გადაკეთებას, რაც ზიანის მომტანი იქნება „მოიჯარისათვის".

5.2. „მეიჯარეს" უფლება აქვს შეამოწმოს იჯარით გადაცემული ფართის მდგომარეობა. შემოწმების დრო წინასწარ თანხმდება „მოიჯარესთან". შემოწმება იწარმოებს „მოიჯარის" უფლებამოსილი თანამშრომლის თანდასწრებით.

ქ. ჩოჩია

ნ. ჭანტურია

5.3. საგანგებო მდგომარეობის შემთხვევაში (მაგ. ხანძარი და ა.შ.) „მეიჯარე“ უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს შეიდეს იჯარით გაცემულ ფართში, მათ შორის, თუ აუცილებელია ძალისმიერი მეთოდებითაც, რა დროსაც ყოველი დღე იქნება ნახმარი „მოიჯარის“ პირადი ქონების ზარალის მინიმიზაციისათვისაც.

5.4. წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯი (თუკი ასეთი არსებობს), რაც შეუზღუდავად მოიცავს სანოტარო, სარეგისტრაციო, თარგმანის გადასახადებს, დამოწმების მოსაკრებლებისა და სხვა ფინანსურ გადასახადებს, გაიწევს „მოიჯარის“ მიერ და ამ თანხის გადახდაზე მოიჯარის დავალდებულების უფლებამოსილება გააჩნია მეიჯარეს.

5.5. თუ ადგილობრივი კანონმდებლობა „მეიჯარისაგან“ მოითხოვს წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების რეგისტრაციას, „მეიჯარე“ იძლევა გარანტიას, რომ იგი დაარეგისტრირებს ამ ხელშეკრულებას.

5.6. „მეიჯარის“ მიერ ამ ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში „მეიჯარე“ ვალდებულია „მოიჯარეს“ დაუბრუნოს მის მიერ გადახდილი ბოლო თვის ქირის თანხა.

6. „მოიჯარის“ უფლება-მოვალეობანი

6.1. „მოიჯარე“ იღებს იჯარით სარგებლობაში წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებას, მასში და მისთვის დამონტაჟებულ მოწყობილობებს (გათბობის ქვაბი, კონდიციონერი, ფარდა-ჟალუზები, სამზარეულო, სიგნალიზაციის ქსელი) გამოიყენებს მას საკუთარი შეხედულებისამებრ.

6.2. „მოიჯარე“ უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯით, გაატაროს ყველა საჭირო ღონისძიება, რაც ყოველდღიური საქმიანობის თვალსაზრისით საჭიროა მის მოსაწყობად, ამასთანავე ფართის შიდა სტრუქტურის შეცვლის თაობაზე მიიღოს წინასწარი თანხმობა მეიჯარისაგან.

6.3. „მოიჯარეს“ უფლება აქვს, იჯარით აღებულ ფართზე საკუთარი პასუხიმგებლობის ქვეშ ჩაატაროს ყველა ფუნქციონალური მოწყობილობის მონტაჟი, იმის გათვალისწინებით, რომ „მოიჯარე“ არ დააზიანებს ელექტრომომარაგების, წყალმომარაგების სისტემებს და სხვა კომუნიკაციებს, შეინარჩუნებს უძრავი ქონების გარეგნულ და შიდა პერიმეტრის იერსახესა და არქიტექტურულ ღირებულებას.

6.4. იჯარით გაცემულ ფართში არსებულ ყველა პირად ქონებას „მოიჯარე“ უვლის პირადი რისკით.

6.5. „მოიჯარე“ ვალდებულია დროულად შეატყობინოს „მეიჯარეს“ იმ გარემოებების შესახებ, რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიოს საიჯარო ქონების ან „შენობის“ დაზიანება ან მისი ხარისხის გაუფასურება.

6.6. „მოიჯარე“, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, საკუთარი სახსრებით, წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდში იქონიებს იჯარით აღებულ ფართს და მასში არსებულ მოწყობილობებს, აღჭურვილობასა და საგნებს სათანადო, გამართულ მდგომარეობაში, არ დაუშვებს საოფისე ფართის და მასში დამონტაჟებული დანადგარების ხარისხის გაუფასურებას, ან რაიმე სახით მის ცვლილებას. ხოლო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულების ან შეწყვეტისთანავე ორმხრივი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ასეთივე მდგომარეობაში, ნორმალური გამოყენებით გამოწვეული ცვეთის გათვალისწინებით,

გადასცემს და ჩააბარებს „მეიჯარეს“ აღნიშნულ ფართს (გარდა „მოიჯარის“ პირადი ნივთებისა) აგრეთვე ფართის ყველა გასაღებსა და საკეტს.

6.7. „მოიჯარეს“ უფლება აქვს საკუთარი შეხედულებისამებრ:

ა) ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში შეუზღუდავად ისარგებლოს იჯარით აღებული საოფისე ფართით და საოფისე შენობის საერთო სარგებლობის ფართით 7 (შვიდი) დღე კვირაში (სადღესასწაულო დღეების ჩათვლით);

ბ) მოათავსოს შესაბამისი ემბლემა, განმასხვავებელი ნიშნები და აბრები თვალსაჩინო ადგილზე, როგორც იჯარით აღებული ფართის გარეთ, ისე მის შიგნით, რომელთა გარეგნული იერსახე, დიზაინი და ზუსტი ადგილმდებარეობა არ ექვემდებარება დამატებით შეთანხმებას „მეიჯარესთან“;

გ) განათავსოს უსაფრთხოების აღჭურვილობა დაქირავებული ფართის შიგნით.

6.8. „მოიჯარეს“ უფლება აქვს მოახდინოს ტექნიკური დანადგარების „მოიჯარის“ ინტერესების შესაბამისად, ამ სამუშაოებისათვის „მოიჯარის“ მიერ გახარჯული თანხები არ მოიაზრება საიჯარო ქირაში, ასევე „მეიჯარის“ მიერ დამატებით არ ანაზღაურდება.

6.9. „მეიჯარის“ მიერ ამ ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში „მოიჯარეს“ უფლება აქვს მოსთხოვოს „მეიჯარეს“ გადახდილი ბოლო თვის ქირის თანხის უკან დაბრუნება.

7. განსაკუთრებული პირობები

7.1. „მეიჯარეს“ უფლება აქვს „მოიჯარის“ მიერ საიჯარო ქირის გადახდის 14(თოთხმეტი) კალენდარული დღით დაგვიანების შემთხვევაში შეცვალოს იჯარით გადაცემული ფართის გასაღები, გააღოს იჯარით გადაცემული ფართის კარი მოიჯარის ნებისგან დამოუკიდებლად და მისი ნების გარეშეც, აღწეროს ფართში არსებული ნივთები და გააერცელოს მათზე გირავნობის უფლება გადაუხდელი თანხის(ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ანგარიშში.

7.2. “მეიჯარე” იღებს ვალდებულებას, წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში საიჯარო ფართის გასხვისების შემთხვევაში აცნობოს “მოიჯარეს” და ახალ მესაკუთრეს ამ ხელშეკრულების თაობაზე და უზრუნველყოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესრულება ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე. ასეთ შემთხვევაში საიჯარო ხელშეკრულება არ შეწყდება ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე და ამ ხელშეკრულებით დადგენილი „მეიჯარის“ უფლებები და ვალდებულებები გადავა ახალ მესაკუთრეზე, ხოლო ბოლო თვის ქირის დაბრუნების ვალდებულება დარჩება „მეიჯარეზე“- შპს „ვიქტორია სითიზე.“

8. დამატებითი პირობები

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები განიმარტება საქართველოს ადგილობრივი კანონებით, რომლებიც განსაზღვრავენ იჯარით გაცემული ფართის სტატუსს.

8.2. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის ან არადროული შესრულებისათვის თუ აღნიშნული გამოწვეული იყო ფორს-მაჟორული ვითარებით.

8.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის ფორს-მაჟორულ ვითარებად მიიჩნევა გარემოება, რომელიც „მოიჯარის“ ან „მეიჯარის“ კონტროლის ფარგლებს სცილდება, და რომლის დადგომაც ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის და მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგი გარემოებებით: ომი,

ამბოხება, სამოქალაქო არეულობა, მიწისძვრა, ხანძარი, აფეთქება, ქარიშხალი, წყალდიდობა ან სხვა სტიქიური უბედურება, კონფისკაცია ან სახელმწიფო დაწესებულებების სხვა მსგავსი მოქმედება.

8.4. მხარეები ვალდებულნი არიან დაიცვან კონფიდენციალურობა და არ გაახმაურონ წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული მათთვის ცნობილი ფაქტები, თუ საწინააღმდეგოს არ მოითხოვს კანონი ან სასამართლოს გადაწყვეტილება. ეს პუნქტი არ ზღუდავს „მოიჯარის“ უნარს მიაწოდოს მოცემული ხელშეკრულების ასლი თუ იარსებებს სამართალდამცავი ორგანოების მოთხოვნა. ასეთი მოთხოვნის შემთხვევაში „მეიჯარეს“ ეცნობება ხელშეკრულების ასლის გადაცემის შესახებ „მოიჯარე“ თანახმაა მიიღოს ყველა მიზანშეწონილი ზომა, რათა უზრუნველყოს ხელშეკრულების კონფიდენციალურობა.

8.5. „მეიჯარესა“ და „მოიჯარეს“ შორის წარმოშობილი ნებისმიერი სადავო საკითხი წყდება მოლაპარაკებების გზით, საქართველოს ოფიციალურად გამოქვეყნებული და საზოგადოებისათვის მისაწვდომი მოქმედი იმ კანონებისა და წესების საფუძველზე, რომლებიც განსაზღვრავენ იჯარის საკითხებს საქართველოში და რომლებიც ძალაშია ამ შეუთანხმებლობის აღძრის მომენტისათვის. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულებასთან, აღძრულ დავასთან, შეუთანხმებლობასთან ან საჩივართან, მის დარღვევასთან, შეწყვეტასთან დაკავშირებით, საკითხი გადაწყდება სასამართლოს მეშვეობით. პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება მიექცევა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის შესაბამისად.

8.6. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების სათანადოდ შესრულებისათვის, მხარეები უფლებამოსილნი არიან იმოქმედონ მათი კანონიერი და სტატუსით განსაზღვრული უფლებების შესაბამისად.

8.7. წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების პირობების მოლაპარაკებების პროცესში წარმოებული დისკუსიები და სიტყვიერი განცხადებები, ხელშეკრულების პირობების ნებისმიერი ცვლილებები, დამატებები ან შესწორებები ქმედუნარიანი ძალის მქონედ არ მიიჩნევა, თუკი ისინი არაა წერილობით შედგენილი და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ

8.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ყოველგვარი შესწორებების შეტანის აუცილებლობის შესახებ მხარეებმა უნდა აცნობონ ერთმანეთს მხოლოდ წერილობითი ფორმით. ზეპირ გარიგებებს ძალა არა აქვთ.

8.9. ნებისმიერი ქონება, რომელიც დარჩება „მოიჯარეს“ უძრავი ქონების „მეიჯარისათვის“ გადაცემის შემდეგ, ითვლება არავისზე კუთვნილად და „მეიჯარე“ მასზე პასუხს არ აგებს.

8.10. წინამდებარე ხელშეკრულება და დანართები შედგენილია ორ პირად, ქართულ ენაზე, ტექსტები ავთენტურია და სარგებლობს თანაბარი იურიდიული ძალით. თითოეული პირი დამოწმებულია და ინახება მხარეებთან.

8.11. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა მუხლი, სათაური და დანართი წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

თან ერთვის:

დანართი ა – საჯარო რეესტრის ამონაწერი

ბ – სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერები

ზემოაღნიშნულის დასადასტურებლად, სათანადო უფლებამოსილებებით აღჭურვილმა ქვემოთ აღნიშნულმა პირებმა ხელი მოაწერეს წინამდებარე ხელშეკრულებას.

მხარეთა იურიდიული მისამართები

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს „ვიქტორია სიტის“ დირექტორი	შპს “კს დისტრიბიუშენის” დირექტორი
ხათუნა გრიგალაშვილი	ქეთევან ჩოჩია
ტელ: 577407171	ტელ:598550955
ელფოსტა: kh.grigalashvili@gmail.com	ელფოსტა: chochiaqetevan@yahoo.com
საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები:	საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები:
სს “თიბისი ბანკი”	სს “თიბისი ბანკი”
ანგარისშწორების ანგარიში	ანგარისშწორების ანგარიში
GE96TB76 2303 6080 1000 02	GE90TB7318036020100005