იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 01/07/2023

შპს „ა და კო“ (ს/კ 405224332) წარმოდგენილი მისი დირექტორის მერაბ ვაშაყმაძის სახით, (შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორეს მხრივ სს „ნიკორა ტრეიდი“ წარმოდგენილი მისი წარმომამდგენლის ნათია მუმლაძის პ/ნ 60001056168 სახით, რომელიც მოქმედებს დირექტორის მიერ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე (იხ. საქმე #882023006442), (შემდგომში „მოიჯარე“), (ხელშეკრულებაში ერთობლივად მოხსენიებულნი, როგორც „მხარეები“), მხარეთა ორმხრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე ვდებთ ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. პრეამბულა

1.1 მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მათ ნებას და იცავს ორივე მხარის უფლებებს.

1.2 მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

1.3 მხარეები არაორაზროვნად და სრული პასუხისმგებლობით აცხადებენ, რომ თითოეული მათგანი მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

1.4 მხარეები იძლევიან გარანტიას და ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის არსებული მათი წარმომადგენლობა და გარანტიები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

1.5 მხარეები იძლევიან გარანტიას და ადასტურებენ, რომ მათ გააჩნიათ სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება აღნიშნული ხელშეკრულების გასაფორმებლად.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1 მეიჯარე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით მფლობელობაში და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებული ფართს, კერძოდ:

- ქ. თბილისი, გიორგი ჭყონდიდელის ქ. #36 - კომერციული ფართი #3 - სართული 1 – 215.80 კვ.მ ს/კ 01.12.12.024.213.01.02.003 (შემდგომში მოხსენებული როგორც საიჯარო ქონება“ ან „იჯარის საგანი“).

2.1 მოიჯარე თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა.

3. ქირის ოდენობა და გადახდის წესი

3.1 მხარეთა შეთანხმებით საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება შემდეგი წესით:

- 01/07/2023-31/07/2022 წწ. ჩათვლით პერიოდში - ამშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით.
- 01/08/2023 წლიდან - თვეში საიჯარო ფართში არსებული მაღაზიის/სავაჭრო ობიექტის მიერ საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში ნავაჭრი თანხის ოდენობით დღგ-ს ჩათვლით, მაგრამ არანაკლებ ამშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

ნავაჭრი თანხა გამოანგარიშდება როგორც, საანგარიშო თვის განმავლობაში, ყოველი სამუშაო დღის ბოლოს მაღაზიის/სავაჭრო ობიექტის სალარო აპარატებიდან ამოღებული Z ანგარიშების ჯამი.

3.2 საიჯარო ქირის გადახდა წარმოებს ყოველი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის არაუგვიანეს 15 რიცხვისა. ანგარიშსწორება ხორციელდება მხარეთა მიერ ყოველი საანგარიშო თვის ბოლო შედგენილი აქტის საფუძველზე, სადაც დაფიქსირდება შესაბამის საანგარიშო თვეში, მაღაზიის მიერ ნავაჭრი თანხის ოდენობა.

3.3 საიჯარო ქირის გადახდა წარმოებს ყოველი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის არაუგვიანეს 15 რიცხვისა. ანგარიშსწორება ხორციელდება მხარეთა მიერ ყოველი საანგარიშო თვის ბოლო შედგენილი აქტის საფუძველზე, სადაც დაფიქსირდება შესაბამის საანგარიშო თვეში, მაღაზიის მიერ ნავაჭრი თანხის ოდენობა.

3.4 წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის საფუძველზე დაანგარიშებული თანხას მოიჯარე სრულად გადასცემს მეიჯარეს. მხარეები დამოუკიდებლად ასრულებენ თავიანთ საგადასახადო ვალდებულებებს.

3.5 მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების გზით. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში ქირის გადახდა ჩაითვლება ხელშეკრულების ბოლოში მითითებულ საბანკო რეკვიზიტებზე.

3.6 საიჯარო ქირის ათვლა იწყება 01/07/2023 წლიდან.

4. მხარეთა უფლება–მოვალეობები

4.1 *მეიჯარის უფლება–მოვალეობები:*

4.1.1 მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის და გახარჯული კომუნალური გადასახადების დროული გადახდა ან/და საიჯარო ქონებაში არსებული კომუნალური მომსახურებების აბონენტების მოიჯარის სახელზე გადაფორმება.

4.1.2 მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებისათვის მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

4.1.3 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.

4.1.4 მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების კომერციული საქმიანობისთვის გამოყენებას.

4.1.5 მეიჯარეს უფლება არ აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, თუ საიჯარო ქირის გადახდა ვერ ხერხდება მეიჯარის ბრალით.

4.1.6 მეიჯარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

4.1.7 მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების შესრულება.

4.1.8 მეიჯარე უზრუნველყოფს საიჯარო საგანზე სასმელი წყლის და კანალიზაციის ქსელის მოწყობა და ჭაზე დაერთებას მოიჯარის მიერ საცალო ობიექტის გახსნამდე.

4.2 *მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:*

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

4.2.2 მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს მის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობის განმავლობაში გახარჯული კომუნალური გადასახადები.

4.2.3 ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება.

4.2.4 მოიჯარემ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ უნდა დააბრუნოს საიჯარო ქონება ბუნებრივი ცვეთის და ამორტიზაციის გათვალისწინებით.

4.2.5 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს საჭირო მოქმედებების განხორციელება, რათა მას არ შეეშალოს ხელი ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონებით სარგებლობაში. მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მეიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება.

4.2.6 მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქონება გამოიყენოს, მისი კომერციული საქმიანობის შესაბამისად, სავაჭრო ობიექტის და მისი საწყობის მოსაწყობად.

4.2.7 მოიჯარეს უფლება აქვს აღჭურვოს საიჯარო ქონება საჭირო ინვენტარით, მოწყობილობით ან/და დანადგარებით, რომელიც უპირობოდ წარმოადგენს მოიჯარის საკუთრებას და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ექვემდებარება დემონტაჟს და უკან წამოღებას.

4.2.8 მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონება ან მისი ნაწილი.

4.2.9 მოიჯარეს უფლება აქვს (ხოლო მეიჯარე აცხადებს თანხმობას) მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, შეასრულოს მიმდინარე და კაპიტალური რემონტი, განახორციელოს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები და სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას;

4.2.10 მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯით მეიჯარის თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, ინტერნეტით, გაზით, წყლით, ელექტროენერგიით ან/და სხვა სახის მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება.

4.2.11 მოიჯარე უფლებამოსილია განაგრძოს ფართით სარგებლობა და არ მოახდინოს მეიჯარისთვის უკან დაბრუნება იმ მემთხვევაში, თუ მეიჯარის მხრიდან ადგილი ექნება ხელშეკრულების 7.2.3 პუნქტის 1 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევას.

4.2.12 მოიჯარეს უფლება აქვს რომ ისარგებლოს 01/05/2023 წლის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული ნოტარიული თანხმობით #230650499 (ინდ. ნომერი 34518587293723) ამ ხელშკრულების მოქმედების ფარგლებში, რასაც ეთანხმება და ადასტურებს მეიჯარე.

4.2.13 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების შესრულება.

5. ფორს-მაჟორი

5.1 არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება დაუძლეველი ძალის გამო, კერძოდ ისეთი გარემოებების გამო, როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი/შემზღუდავი წორმები, აგრეთვე გარემობები, რომელთა დადგომის და მოქმედება აღემატება მხარეთა კონტროლს, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები.

5.2 მხარე, რომლისთვისაც 5.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის და დამთავრების მომენტიდან არაუგვიანეს 5 დღისა წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

5.3 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/ჯარიმის გადახდის და დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

5.4 მხარეების მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს–მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

6. დავების რეგულირება და პასუხისმგებლობა

6.1 მხარეებს შორის არსებული დავა უნდა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით. თუ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმება არ იქნა მიღწეული, დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო.

6.2 იმ საკითხებთან დაკავშირებით, რომელიც არ არის დარეგულირებული ამ ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ნორმებით.

7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და შეწყვეტის პირობები

7.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის 01/07/2023 წლიდან და მოქმედებს 30/06/2033 წლის ჩათვლით. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

7.2.1 ხელშეკრულების ვადის გასვლის გამო;

7.2.2 მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით;

7.2.3 ერთ-ერთი მხარის მიერ შემდეგი პირობებით:

1. მეიჯარის მიერ, ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია, გააფრთხილოს მოიჯარე თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების ჩაბარების საფუძველზე.
2. მოიჯარე უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ, ცალმხრივად, ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია, გააფრთხილოს მეიჯარე თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის საფუძველზე.
3. მოიჯარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება, მეიჯარისთვის თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების ჩაბარების საფუძველზე, თუ მოიჯარეს შეეზღუდა იჯარის საგნით სარგებლობა ან/და საიჯარო ქონების მიმდებარედ განხორციელდა ისეთი ქმედება (მათ შორის მშენებლობა), რომელმაც დაფარა ან შესაძლოა დაფაროს საიჯარო ქონების ფასადი ან და საიჯარო ქონების დანიშნულებისამებრ გამოყენებამ აზრი დაკარგა (ასეთ შემთხვევაში არ მოქმედებს საჯარიმო საწყისები)

7.2.4 ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

8. სხვა პირობები

8.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით ყველა შეთანხმება, რომელიც მხარეთა შორის იყო გაფორმებული მანამდე ძალას კარგავს ამ ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე.

8.2 წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ, რომ მეიჯარემ ჩააბარა, ხოლო მოიჯარემ ჩაიბარა საიჯარო ქონება 01/05/2023 წლის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე.

8.3 ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების მეტანა შეიძლება მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

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

8.5 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე პუნქტის შეცვლა, გაუქმება ან შეწყვეტა გავლენას არ იქონიებს მხარეების მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შესრულებაზე. ყველა ის საკითხი, რომელიც არ არის დარეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.6 წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული მუხლი, პუნქტი მათ შორის თითოეული დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

8.7 მხარეები თანხმდებიან რომ ნებისმიერი სახის კორესპონდენცია (წერილი/ ფაქსი/ სატელეფონო შეტყობინება/ელ. ფოსტა და სხვა) ერთმანეთს უნდა გაუგზავნონ მე-9 მუხლში მოცემულ მისამართებზე. ამ ხელშეკრულების მე-9 მუხლში მოცემული ნებისმიერი რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში (მათ შორის საბანკო ანგარიში, მისამართი) აგრეთვე საგადასახადო რეჟიმის/სტატუსის, დღგ-ს გადამხდელად რეგისტრაციის ან რეგისტრაციიდან მოხსნის შესახებ მხარეებმა დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობონ ერთმანეთს.

8.8 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, 2 თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად და ხელმოწერის შემდეგ თითო-თითო ცალი გადაეცემა მხარეებს.

ხელმოწერები და რეკვიზიტები

„მეიჯარე“
შპს „ა და კო“
ს/კ 405224332
მისამართი: თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, მედეა ჩახავას ქ., N7, ბ. N1
დირექტორი
მერაბ ვ.შაყმაძე
პ/ნ 01017001026

ხელმოწერა: _____

„მოიჯარე“
სს "წიკორა ტრეიდი" - ს/კ: 206255808;
მისამართი: ქ. თბილისი, მ. ქავთარაძის ქ # 11
ბანკი: სს „თიბისი ბანკი“;
ბანკის კოდი: TBCBGE22
ა/ა GE03TB1123936020100003

წარმომადგენელი: ნათია მუმლაძე
(პ/ნ: 60001056168)

ხელმოწერა: _____

საქართველო, თბილისი. 0177
გ. კარტოზიას ქ. 10

10 G. Kartozia Str.
0177. Tbilisi, Georgia

+ (995 32) 2 444 111
info@m2.ge | www.m2.ge

შპს ,,ოპტიმა''
,,Optima'' LLC
ს/კ 405160819 I/D

N72_OPT23

ქალაქი თბილისი 2023 წლის 19 ივლისი

თ ა ნ ხ მ ო ბ ა

შპს ,,ოპტიმა'' (ს/ნ 405160819) წარმოდგენილი დირექტორის, ნიკოლოზ მემმარიაშვილის (პ/ნ 01008013014) მიერ, როგორც ქალაქ თბილისში, გიორგი ჭყონდიდელის ქუჩა #36-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ 01.12.12.024.213) მესაკუთრე და მასზე არსებული მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის დამკვეთი (ბრძანება № 5593389) ვაცხადებ თანხმობას მასზედ, რომ 01.12.12.024.211.01.02.003 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ფართის ფასადზე, მოეწყოს სარეკლამო აბრა და კონდიციონერის აგრეგატები AR1978556 და AR1977895 განაცხადზე თანდართული ფოტომონტაჟის შესაბამისად, სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის შეტყობინების/თანხმობის საფუძველზე.

შპს ,,ოპტიმა''

დირექტორი,

ნიკოლოზ მემმარიაშვილი

„OPTIMA" LLC
405160819