ქვეიჯარის ხელშეკრულება

ხელშეკრულების თარიღი: 2023 წლის 10 ივლისი

მხარეები: **ქვემოიჯარე ან/და ბანკი** სს ,,თიბისი ბანკი'' ს/კ 204854595 მისამართი: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის N7 წარმომადგენელი: ლოგისტიკის განყოფილების სატრანსპორტო უზრუნველყოფის ჯგუფის უფროსი არჩილ მინდიაშვილი პ/ნ 01017013414
შპს "რითეილ ჯგუფი" ს/კ 436041659 წარმომადგენელი: გენერალური დირექტორი შალვა ჩოჩელის მინდობილი პირი ლაშა ხურებიანი (პ/ნ 62013001964) საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები: GE35TB7868036080100005
ქვეიჯარის საგანი: ქვეიჯარის საგანია შპს „რითეილ ჯგუფის" სარგებლობაში არსებული მის: თბილისი, ფალიაშვილის N65; საკადასტრო კოდი - 01.14.11.020.011.01.03.500 ; საოფისე ფართი N1 სადარბაზო 1 სართული 1-ის 154.34 კვ.მ-დან მის: **2 (ორი) კვადრატული მეტრი არასაცხოვრებელი ფართი.**
ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღი: წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დასრულებისთანავე (ასეთის ვალდებულების არსებობის შემთხვევაში). **ხელშეკრულების დასრულების თარიღი:** 2024 წლის 31 მაისის ჩათვლით

საქართველოს კანონმდებლობისა და საკუთარი ნამდვილი ნების შესაბამისად მხარეები ვაფორმებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ქვემეიჯარემ ქვეიჯარით გადასცა, ხოლო ქვემოიჯარემ ბანკომატის დამონტაჟების მიზნით იქირავა უძრავი ქონება (შემდგომში „ქვეიჯარის საგანი").

1.2 ქვემეიჯარე ქვემოიჯარეს ანიჭებს ქვეიჯარის საგნის დაქირავების (იჯარით აღების) უპირატეს უფლებას, რაც ნიშნავს იმას, რომ ამ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან მისი მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ (თუ შეწყვეტა მოხდება ქვემეიჯარის ინიციატივით ვადამდე ან ხელშეკრულება შეწყვდება ვადის გასვლის გამო) 6 (ექვსი) თვის გასვლამდე, ქვეიჯარის საგნის მესამე პირისთვის მიქირავების (იჯარით გადაცემის) სურვილის არსებობის შემთხვევაში, ქვემეიჯარე ვალდებული იქნება ქვეიჯარის საგნის დაქირავება (იჯარით აღება) შესაბამისი პირობების მითითებით წერილობით შესთავაზოს ქვემოიჯარეს და ამ უკანასკნელის თანხმობის შემთხვევაში შეთავაზებაში აღნიშნული პირობებით დადოს მასთან შესაბამისი ხელშეკრულება. იმ შემთხვევაში, თუ წერილობითი შეთავაზების მიღებიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში ქვემოიჯარე არ გამოთქვამს თანხმობას, ქვემეიჯარეს უფლება ექნება მიაქირაოს (იჯარით გადასცეს) ქვეიჯარის საგანი მესამე პირს, შეტყობინებაში მითითებული პირობებით.

2. ქვეიჯარის საგნით სარგებლობის ვადა

2.1 იმ შემთხვევაში, თუ ქვეიჯარის საგნით სარგებლობის ვადის გასვლამდე 30 (ოცდაათი) დღით ადრე არც ერთი მხარე მეორე მხარის წინაშე წერილობით არ გამოთქვამს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის შეწყვეტის სურვილს, მაშინ ხელშეკრულება ჩაითვლება გაგრძელებულად 1 წლის ვადით. იგივე წესი იმოქმედებს ქვეიჯარის საგნით სარგებლობის ვადის ყოველი შემდგომი გაგრძელებისას.

2.2 ქვემოიჯარეს ნებისმიერ დროს შეუძლია ცალმხრივად შეწყვიტოს ქვეიჯარის საგნით სარგებლობა (შეწყვიტოს ვადამდე წინამდებარე ხელშეკრულება) 60 (სამოცი) დღით ადრე ქვემოიჯარესთვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის მეშვეობით. ამ შემთხვევაში ქვემოიჯარე აღადგენს ქვეიჯარის საგნის დაქირავებამდელ მდგომარეობას.

ქვემეიჯარე

ქვემოიჯარე

2.3 ქვემეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს ქვემოიჯარეს ქვეიჯარის საგნით სარგებლობის შეწყვეტა (შეწყვიტოს ვადამდე წინამდებარე ხელშეკრულება) 60 (სამოცი) დღით ადრე წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის მეშვეობით. ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან 10 (ათი) თვის მანძილზე ხელშეკრულების გაუქმება არ განიხილება.

2.3.1 ქვემეიჯარეს უფლება აქვს დაუყოვნებლივ წინასწარ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, იმ შემთხვევაში თუ ქვემეიჯარეს საიჯარო ფართის მესაკუთრე ვადამდე შეუწყვეტს საიჯარო ხელშეკრულებას (ხელშეკრულება - მესაკუთრესა და ქვემეიჯარეს შორის). ამ შემთხვევაში ქვემეიჯარეს არ დაეკისრება არანაირი სახის სანქცია, მათ შორის არ იმოქმედებს ხელშეკრულების 5.2 პუნქტი.

2.4 ქვემეიჯარის მიერ ქვეიჯარის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში მხარეთა შორის ურთიერთობა დარეგულირდება წინამდებარე ხელშეკრულების 5.2 პუნქტით.

3. ქირის ოდენობა და გადახდის წესი

3.1 ამ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ყოველთვიური ქირა განისაზღვრება 400 (ოთხასი) ლარის ოდენობით, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადების ჩათვლით.

3.2 ქირის ათვლა დაიწყება მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერის მომენტიდან და გადახდილი იქნება არაუგვიანეს ყოველი მომდევნო თვის ხუთი რიცხვისა, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, უნაღდო ანგარიშწორებით, ქვემეიჯარის საბანკო ანგარიშზე თანხების ჩარიცხვის გზით.

4. მხარეთა ვალდებულებები და უფლებები

4.1 ქვემეიჯარე ვალდებულია:

4.1.1 მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის განმავლობაში გადასცეს ქვემოიჯარეს ქვეიჯარის საგანი.

4.1.2 გადასცეს ქვემოიჯრეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი.

4.1.3 ამ ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში გადაიხადოს ქვეიჯარის საგანთან და ქირასთან დაკავშირებული ყველა სახის გადასახადი მათ შორის ელ.ენერგიის გადასახადი. ქვემოიჯრის მიერ ამ ხელშეკრულების 4.3.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენების შემთხვევაში, ყველა საჭირო საშუალებით (მათ შორის შესაბამისი საბუთების ხელმოწერით) დაეხმაროს ქვემოიჯარეს შესაბამისი ნებართვ(ებ)ის მიღებაში.

4.1.4 არ ჩაერიოს ქვემოიჯარის საქმიანობაში, ხელი შეუწყოს ქვემოიჯარეს ქვეიჯარის საგნის შეუფერხებელ/შეუზღუდავ გამოყენებაში და უზრუნველყოს ბანკის ტექნიკური ჯგუფის/სანკასაციო სამსახურის შეუფერხებელი დაშვება ბანკომატთან ინკასაციის განსახორციელებლად. ამ მიზნით სავალდებულოა ნებისმიერი ინვენტარი და სხვა საგნები დაშორებულ უნდა იქნეს ბანკომატიდან არანაკლებ ნახევარი მეტრით, რათა ხელი არ შეეშალოს ინაკსაციის პროცესს. თუ ამ პუნქტში აღწერილი ვალდებულებების დარღვევის გამო, შეფერხდა ბანკომატის ჩვეულებრივი ფუნქციონირება ან/და ბანკს წაერთვა ქვეიჯარის საგნით მიზნობრივი სარგებლობის სრულყოფილი შესაძლებლობა, ამ პერიოდის განმავლობაში ბანკი გათავისუფლდება ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან.

4.1.5 იმ შემთხვევაში თუ, ფართის მესაკუთრე გაასხვისებს ფართს, ქვემეიჯარე აცნობებს ფართის მესაკუთრის ცვლილების შესახებ ქვემოიჯარეს, 2 (ორი) კვირის ვადაში მას შემდეგ რაც ქვემეიჯარე შეიტყობს მესაკუთრის ცვლილების შესახებ.

4.1.6 დაუყოვნებლი აცნობოს ქვემოიჯარეს შემდეგ სატელეფონო ნომრებზე: 822 911 140 – ცხელი ხაზი და 899 38 77 44 – მალხაზ გორგაძე, ნებისმიერი ბანკომატთან დაკავშირებული საეჭვო და საგულისხმო ფაქტის შესახებ, რაც დაკავშირებული არ არის ბანკომატის პირდაპირი დანიშნულების გამოყენებასთან. საეჭვო და საგულისხმო ფაქტში იგულისხმება მათ შორის, მაგრამ არასრულად: ქურდობა ან ასეთის მცდელობა, ძარცვა ან ასეთის მცდელობა, ბანკომატის დაზიანება ან ასეთის მცდელობა, ბანკომატის განადგურება ან საეჭვო და საგულისხმო ფაქტის შესახებ ბანკომატთან გადამეტებული ძალის გამოყენება ან ასეთის მცდელობა, ბანკომატის ელექტრონული საშუალებით მიერთება ან ჩართვა და სხვა ან ასეთის მცდელობა, ბანკომატის მთლიანობის ნებისმიერი ფორმით დაზიანება ან შეცვლა ან ზემოქმედება ან ასეთის მცდელობა.

4.1.7 ქვეიჯარის საგნის გადაცემამდე, უზრუნველყოს საკუთარი ხარჯებით დენის დამიწებული წყაროს მიყვანა ბანკომატამდე შესაბამისი სტანდარტის კაბელით და ხელშეკრულების საგნისათვის 24 საათიანი რეჟიმით ელ.ენერგიის მიწოდება; ბანკომატამდე დენის დამიწებული წყაროს მიყვანის ფაქტს და მის ვარგისიანობას სტანდარტების მიხედვით, დამატებით შეამოწმებს ბანკის ელექტრიკოსთა ჯგუფი ან/და ბანკის

ქვემეიჯარე

ქვემოიჯარე

მიერვე შერჩეული სხვა გარე კომპანია. თუ შემოწმების შედეგად დადგინდა, რომ შესრულებული სამუშაო ხარვეზიანი, ქვემეიჯარე ვალდებულია საკუთარი ხარჯებით აღმოფხვრას ეს ხარვეზი.

4.1.8 გადაუდებელ შემთხვევებში (ღამის საათებში და არასამუშაო დღეებში) უზრუნველყოს ქვემოიჯარის დაშვება ხელშეკრულების საგანთან (ბანკომატთან). ამ შემთხვევაშიც იმოქმედებს ხელშეკრულების 4.1.4 პუნქტი.

4.1.9. ხელშეკრულების 4.1.5 პუნქტში გათვალისწინებული ვალდებულება ქვემეიჯარის უფლებამონაცვლებზეც.

4.1.10. მისი არ ყოფნის შემთხვევაში, ამ ხელშეკრულების 4.1.4 და 4.1.8. პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვანი შესრულებისათვის, გამოყოს ბანკთან შესაბამისი 2 (ორი) საკონტაქტო პირი, რომელიც შეასრულებს ქვემეიჯარის სახელით ნაკისრ ვალდებილებებს და რომლის საკონტაქტო რეკვიზიტებიც მოცემულია ქვემეიჯარის გრაფაში. თუ ამ პუნქტში აღწერილ საკონტაქტო პირებთან ვერ მოხდება დაკავშირება ან/და დაკავშირების მიუხედავად ქვემოიჯარეს ისინი ვერ გაუწევენ დახმარებას არსებული პრობლემის მოგვარებაში, რის გამოც, შეფერხდა ბანკომატის ჩვეულებრივი ფუნქციონირება ან/და ბანკს წაერთვა ქვეიჯარის საგნით მიზნობრივი სარგებლობის სრულყოფილი შესაძლებლობა, ამ პერიოდის განმავლობაში ბანკი გათავისუფლდება ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან.

4.1.11. საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს ქვექირავნობის საგანში შესაბამისი სანიტარული წესების და პირობების დაცვა, რისთვისაც წელიწადში არანაკლებ 2-ჯერ, განახორციელოს ქვექირავნობის საგნის სადეზინფექციო, სადეზინსექციო და სადერატიზაციო სამუშაოების ჩატარება. თუ რომელი ვალდებულების დარღვევის შედეგად დამდგარი ფაქტის გამო (მაგ: რომელიმე მღრღნელი ცხოველის მოქმედების შედეგად) დაზიანდება ბანკომატი ან მისი რომელიმე ნაწილი (მაგ: კაბელები), ასეთ შემთხვევაში ქვეგამქირავებელი ვალდებულია აღმოფხვრას დაზიანება და აანაზღაუროს დამდგარი ზიანი სრულად.

4.1.12. ხელშეკრულების შეწყვეტის ან/და ვადის გასვლის შემთხვევში, ქვემეიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების რეგისტრაციის გაუქმებისათვის დადგენილი ხარჯი. ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯები (არსებობის შემთხვევაში) ეკისრება ქვემოიჯარეს.

4.2 ქვემოიჯარე ვალდებულია:

4.2.1 ქვეიჯარის საგანი შეინახოს ნორმალურ და გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს შენობის ნორმალური ცვეთა და დაუძლეველი ძალით ზიანის მიყენება.

4.3 ქვემოიჯარეს უფლება აქვს:

4.3.1 საკუთარი შეხედულებისამებრ და საკუთარი ხარჯებით შეაკეთოს და გაარემონტოს ქვეიჯარის საგანი.

4.3.2 ქვემეიჯარესთან შეთანხმებით დაკიდოს და გამოაკრას აბრები (მათ შორის სარეკლამო ინფორმაციის შემცველი) ქვეიჯარის საგნის შიდა და გარე კედლებზე.

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1 ქვემეიჯარეს უფლება აქვს ვადამდე შეწყვიტოს ამ ხელშეკრულების მოქმედება ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში. ამ შემთხვევაში ქვემეიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს ქვემოიჯარეს წინასწარ გადახდილი ქირა, აანაზღაუროს ბანკომატის ტრანსპორტირების ხარჯი. ქვემოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში დაუბრუნოს იჯარის ობიექტი პირვანდელ მდგომარეობაში, საკუთარი რესურსითა და ხარჯით.

5.2 იმ შემთხვევაში თუ ქვემეიჯარე ხელშეკრულებას შეწყვეტს მე-2 მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით და ქვემოიჯარეს ჩაანაცვლებს სხვა ბანკით ან/და ფინანსური ორგანიზაციით, მაშინ ქვემეიჯარე დაჯარიმდება 500 (ხუთასი) ლარით.

5.2.1 იმ შემთხვევაში თუ ქვემოიჯარე ხელშეკრულებას შეწყვეტს მე-2 მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით, ქვემოიჯარე დაჯარიმდება 500 (ხუთასი) ლარით.

5.3 ქვემეიჯარე გამოთქვამს უპირობო და გამოუთხოვად თანხმობას და ქვემოიჯარეს უფლება აქვს ქვემოიჯარის მხრიდან არასწორად ჩარიცხული თანხების, უაქცეპტო წესით განახორციელოს თანხების ჩამოჭრა ქვემეიჯარის ნებისმიერი ანგარიშიდან.

6. სხვა პირობები

6.1 ეს ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან (ასეთის ვალდებულების არსებობის შემთხვევაში) და მოქმედებს 2024 წლის 31 მაისის ჩათვლით.

ქვემეიჯარე

ქვემოიჯარე

6.2 ამ ხელშეკრულების ყველა დამატება და ცვლილება ძალაშია, თუ იგი შესრულებულია ამ ხელშეკრულების ფორმის დაცვით.
6.3 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა უფლება-მოვალეობა ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე და წარმომადგენლობაზე.
6.4 ეს ხელშეკრულება წესრიგდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.5 მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილ დავებს განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო.
6.6 ამ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა პუნქტების ბათილობას.
6.7 ეს ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლარად, თითო ყოველი მხარისათვის.

7. ხელმოწერები

ქვემოიჯარე ან/და ბანკი
სს ,,თიბისი ბანკი''
ს/კ 204854595
მისამართი: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის N7
წარმომადგენელი: ლოგისტიკის განყოფილების სატრანსპორტო უზრუნველყოფის ჯგუფის უფროსი არჩილ მინდიაშვილი პ/ნ 01017013414

ხელმოწერა:

ქვემეიჯარე
შპს "რითეილ ჯგუფი"
ს/კ 436041659
წარმომადგენელი: გენერალური დირექტორი შალვა ჩოჩელის მინდობილი პირი ლაშა ზურებიანი (პ/ნ 62013001964)
საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები: GE35TB7868036080100005

ხელმოწერა:

ქვემეიჯარე

ქვემოიჯარე

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.14.11.020.011.01.03.500**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882020191186 - 09/03/2020 17:56:07

მომზადების თარიღი
12/03/2020 16:09:31

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	კოდი
თბილისი	ვაკე			
01	**14**	**11**	**020/011**	**01/03/500**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ფალიაშვილი , N 65

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **თანასაკუთრება**
ნაკვეთის ფუნქცია: **არასასოფლო სამეურნეო**
დაზუსტებული ფართობი:916.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:
შენობა-ნაგებობები: **N1 საერთო ფართობი 8074.39 კვ.მ მათ შორის: საცხოვრებელი ფართობი 4536.18 კვ.მ საოფისე ფართობი 122.25 კვ.მ კომერციული ფართობი 313.49 კვ.მ სამაფხულო ფართობი 1203.5 კვ.მ კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი 585.65 კვ.მ დამხმარე ფართობი 14.78 კვ.მ ავტოსადგომის ფართობი 1298.54 კვ.მ**

მესაკუთრეები

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882017716834 , თარიღი 09/08/2017 09:51:45
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 10/08/2017

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- შ.პ.ს "დემორის" (ს/კ 405028018) პარტნიორის ერთპიროვნული გაღაწყვეტილება N151270884 , დამოწმების თარიღი:20/11/2015 ,ნოტარიუსი თ. ღევღარიანი

მესაკუთრეები:
შპს დემორი , ID ნომერი:405028018

მესაკუთრე:	საკუთრების ტიპი:	საკუთრება:		ფართი:	წილი:
შპს დემორი	საკუთრება	**საოფისე ფართი N1**	**სადარბაზო1,სართული1,**	154.34 კვ.მ.	

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

იპოთეკა
სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882020191186 თარიღი 09/03/2020 17:56:07	**მოიჯარე**: **შპს "რითეილ ჯგუფი"** 436041659; საგანი:საოფისე ფართი N1 სადარბაზო1,სართული1, 154.34 კვ.მ. ; ვადა:10 წელი; **უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი09/03/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 12/03/2020	**უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი10/03/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,**

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

უძრავი ქონების იჯარის

ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

09 მარტი 2020 წელი

ერთის მხრივ შპს „დემორი" ს/კ 405028018, წარმოდგენილი დირექტორის დავით კობახიძის (პ/ნ01008007446) სახით (შემდგომში „მეიჯარე") და

მეორე მხრივ შპს „რითეილ ჯგუფი", შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, დაფუძნებული და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საიდენტიფიკაციო კოდი:436041659 (შემდგომში „მოიჯარე"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლაშა ჩოჩელის მინდობილი პირის ნიკოლოზ პაიაშვილის (პ/ნ 01013026515) სახით,

„მეიჯარე" და „მოიჯარე" შემდგომში ერთობლივად მოიხსენიებიან როგორც „მხარეები", ხოლო ცალ-ცალკე როგორც „მხარე"

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ამ ხელშეკრულების თანახმად მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს 10 (ათი) წლიან სარგებლობაში მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ სამეურნეო (კომერციულ) ფართს (შემდგომში „იჯარის ობიექტი"), ხოლო მოიჯარე კისრულობს ვალდებულებას გადაიხადოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი საფასური.

1.2. მეიჯარე იჯარით გადაბარებს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებ(ებ)ას, რომლის მოწაცემებია:

- ს.კ 01.14.11.020.011.01.03.500

მის.:ქალაქი თბილისი, ქუჩა ფალიაშვილი N65, ზონა: თბილისი 01, სექტორი: ვაკე 14 , კვარტალი: 11 ნაკვეთი: 020/011, კოდი:01/03/500. ნაკ ვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო. საკუთრება: საოფისე ფართი N1 სადარბაზო 1, სართული 1 , ფართი: 154.34 კვ.მ. მოიჯარისათვისთვის ცნობილია, რომ აღნიშნული ფართიდან სახაფხულო ფართი წარმოადგენს ამავე ქუჩაზე მცხოვრებ მაცხოვრებლებთან საერთო სარგებლობის ფართს.

- ს.კ 01.14.11.020.011.01.03.501

მის.:ქალაქი თბილისი, ქუჩა ფალიაშვილი N65, ზონა: თბილისი 01, სექტორი: ვაკე 14 , კვარტალი: 11 ნაკვეთი: 020/011, კოდი:01/03/501, საკუთრება: კომერციული ფართი, სადარბაზო 1, სართული 1, ფართი: 126.64 კვ.მ

იჯარის საგანს მოიჯარე გამოიყენებს კომერციული საქმიანობისთვის.

1.3. „საიჯარო ფართის" გადაცემასთან ერთად, „მეიჯარე" ვალდებულია გადასცეს „მოიჯარეს" შესაბამისი დოკუმენტაცია, რომელიც დაადასტურებს ამ ქონებაზე კომუნალური გადასახადების (ელექტროენერგია, წყალი, ბუნებრივი აირი, დასუფთავება, ინტერნეტი და სხვა) სრულად გადახდისა და დავალიანების არ არსებობის ფაქტს.

2. იჯარის ფასი და გადახდის პირობები

მეიჯარე

მოიჯარე

2.1 წინამდებარე ხელშეკრულების „მოიჯარე" ვალდებულია გადაუხადოს „მეიჯარეს" საიჯარო ქირა ყოველთვიურად 2950 (ორი ათას ცხრაას ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით. საიჯარო ქირა მოცემულია დამატებითი ღირებულების გადასახადის ჩათვლით.

2.2 საიჯარო ქირით გათვალისწინებული თანხის გადასახადების გადასახადზე ბიუჯეტთან ანგარიშსწორების ვალდებულება ეკისრება „მეიჯარეს". მოცემული პუნქტი შეიძლება შეიცვალოს ურთიერთშეთანხმებით ან კანონმდებლობის ცვლილებების შებამისად.

2.3 საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 (თხუთმეტი) რიცხვისა, ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

2.4 საიჯარო ქირის ათვლა დაიწყება ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან 1 (ერთი) თვის შემდეგ საშუალვადო პერიოდის გათვალისწინებით.

2.5 ხელშეკრულების გაფორმებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის განმავლობაში მოიჯარე აგასწის სახით გადაუხდის მეიჯარეს გადასახდელი პირველი და ბოლო თვის საიჯარო ქირას.

3. მხარეთა ვალდებულებები

3.1. მოიჯარე ვალდებულია:

3.1.1. გამოიყენოს იჯარის ობიექტი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისთვის;

3.1.2. გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით;

3.1.3. მოუაროს იჯარის ობიექტს, მკაცრად დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები, სანიტარული მოთხოვნები და სხვა;

3.1.4. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა იჯარის ობიექტის დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ მეიჯარეს და მისი მითითების შესაბამისად აღმოფხვრას დაზიანება თავისი ხარჯებით; აღნიშნული ვალდებულება ვრცელდება მესამე პირებთან ურთიერთობაზეც.

3.1.5. დროულად გადაიხადოს დაკავებული ფართის კომუნალური გადასახდელები არსებული ტარიფებით.

3.1.6. იჯარის ობიექტის შიდა და გარე ფასადზე არ განათავსოს სარეკლამო ნიშნები, აბრა, ბანერები თუ არ ექნება აღნიშნულისათვის შესაბამისი ორგანოებისგან ნებართვა. (ასეთი ნებართვის კანონით გათვალისწინებული ვალდებულების შემთხვევაში) აღნიშნული ნებართვის გარეშე განთავსების შემთხვევაში, მოიჯარე თავად არის პასუხისმგებელი ნებისმიერ ჯარიმაზე.

3.1.7. მეიჯარის თანხმობის გარეშე არ გასცეს იჯარის ობიექტი სრული ფართით მესამე პირებზე ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით. მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის თანხმობის გარეშე გასცეს იჯარის ობიექტის არაუმეტეს 40%-ისა ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით, რაზეც წინასწარ აცნობებს მეიჯარე თანხმობას.

3.1.8. დაუბრუნოს იჯარის ობიექტი მეიჯარეს პირვანდელი მდგომარეობის შესაბამისად, ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით.

3.1.9. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.2. „მეიჯარე" ვალდებულია:

3.2.1. ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რომელიც შეიძლება მოითხოვონ ხელისუფლების, მათ შორის მაკონტროლებელმა ორგანოებმა, იჯარის

მეიჯარე _____ მოიჯარე _____

საგნით სარგებლობის პროცესში, მათ შორის მეიჯარესთან შეთანხმებული რეკონსტრუქციის ან სხვა გადაკეთების განხორციელებისას;

3.2.2. ეწარმოებინა მოიჯარის მიერ საიჯარო ობიექტით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში;

3.2.3. ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, მისცეს მოიჯარეს 20 (ოცი) დღიანი ჰერიოდი, იჯარის ობიექტის დასაცლელად, რა პერიოდშიც მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადასახადისაგან

3.2.4. არ შეუშალოს ხელი მოიჯარეს გადააკეთოს (გაარემონტოს) საიჯარო ქონება,შენობის გარეთ და შიგნით განახორციელოს სამღებრო სამუშაოები, გამათავსოს სარეკლამო ნიშნები, აბრა ბანერი, და სხვა. მეიჯარე წინასწარ უგუბადებს მოიჯარეს თანხმობას აღნიშნული ცვლილებების განხორციელებაზე. მხარეები ვთანხმდებით, რომ პირველადი პროექტი მეიჯარესთან შეთანხმებული იქნება წერილობით.

3.2.5. მეიჯარე ვალდებულებას იღებს და იძლევა გარანტიას, რომ იჯარის საგნის მისამართზე (იმავე საკადასტრო კოდზე არსებულ ფართში), ასევე მომიჯნავე უძრავ ქონებაში ან/და მისგან 100 მეტრის ფარგლებში არსებულ ფართებში (ამ ქონების/ფართების მეიჯარის საკუთრების ამ მფლობელობის შემთხვევაში) არც თვითონ არ განახორციელებს მოიჯარის მსგავს საქმიანობას და არც მესამე პირებს გადასცემს ამგვარი საქმიანობის განხორციელებისათვის.

3.2.6. იჯარის ობიექტის დათვალიერების სურვილის შემთხვევაში, წინასწარ აცნობოს მოიჯარეს აღნიშნულის შესახებ და მოიჯარის წარმომადგენლის თანდასწრებით დაათვალიეროს იგი. მეიჯარე უფლებამოსილია დაათვალიეროს მთლიანი ფართი, გარდა საწყობისა.

3.2.7. ყოველი საანგარიშო თვის ანგარიშ ფაქტურა გამოწერილი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 5 (ხუთი) რიცხვამდე. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოიჯარეს უფლება აქვს არ გადაიხადოს საიჯარო თანხა მანამ სანამ არ მოხდება ანგარიშ- ფაქტურის გამოწერა. გადახდის ვალდებულება მოიჯარეს დაუდგება ანგარიშ-ფაქტურის გამოწერიდან და ამის შესახებ მოიჯარისთვის წერილობით ცნობებიდან 2 (ორი) სამუშაო დღის ვადაში. ამ პუნქტში მითითებული მიზეზით მოიჯარის მხრიდან თანხის გადაუხდელობა არ აძლევს უფლებას მოიჯარეს გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და კანონმდებლობით გათვალისწინებული საწქციები გადახდის დაგვიანებისთვის (მათ შორის არ აძლევს უფლებას დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო ამ/და ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება საიჯარო თანხის გადაუხდელობის გამო).

3.2.8. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები;

4. მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით. ხელშეკრულების პირობების დამრღვევმა მხარემ უნდა აუნაზღაუროს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი.

4.2. მოიჯარე პასუხს აგებს საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადახდაზე.

4.3. მხარეები ვალდებულებას იღებენ დაუყოვნებლივ მიაწოდონ ერთმანეთს ყოველგვარი მნიშვნელოვანი ინფორმაცია, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს აღნიშნულ საიჯარო ურთიერთობებზე. ჯერჯერობით აცნობონ

მეიჯარე _____

მოიჯარე _____

ურთმანეის ნებისმიერი უფლებრივი თუ სხვა სახის რისკების შესახებ, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს ქონების განადგურება, დაზიანება, სამოვთო ან/და სხვა უფლებებით დატვირთვა, გასხვისება ან/და სხვაგვარი შედეგი რაც შეუძლებელს გახდის ან/და გაართულებს იჯარის ობიექტით სარგებლობას.

4.4. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს შეეზღუდება იჯარის ობიექტით სარგებლობის უფლება მეიჯარის ბრალით, იგი უფლებამოსილია შეზღუდვის მთელ პერიოდზე არ გადაიხადოს შესაბამისი პერიოდის საიჯარო ქირა და ამასთანავე დაეკისროს მეიჯარეს პირგასამტეხლო, ერთი თვის საიჯარო ქირის 0.5%-ის ოდენობით შეზღუდვის ყოველი დღისათვის, რაც არ ართმევს მოიჯარეს უფლებას ამავე დროს მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

4.5 მეიჯარე პასუხისმგებელია კომუნალური სისტემის (წყალი,დენი) ხაქართველოს კანონმდებლობასთან შესაბამისი წორმების დაცვით დამონტაჟება-გაყვანა/ფუნქციონირებაზე საიჯარო ფართის გადაცემის მომენტისათვის.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულება იჯარის ვადის ნაწილში ძალაშია ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 10 (ათი) წლის ვადით, ხოლო მზარეთა სხვა ვალდებულებების შესრულების ნაწილში, ამ ვალდებულებების შესრულებამდე.

5.2. მეიჯარის ინიციატივით ვადამდე ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია წინასწარ წერილობით 03 (სამი) თვით ადრე (შემდგომში „შეტყობინების ვადა") აცნობოს მოიჯარეს ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე. ამასთანავე, მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს ხელშეკრულების ვადამდე მოშლისთვის პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს 12 (თორმეტი) თვის საიჯარო ქირა, ამგრეთვე, მეიჯარე ვალდებულია , მოიჯარეს დაუბრუნოს აგანსის თანხა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მოთხოვნის წარდგენიდან 01 (ერთი) თვის ვადაში.

5.3. მეიჯარის შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე

5.6. ხელშეკრულების შეწყვეტისას, თუ აღნიშნული ხდება რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების უხეში ან არაერთგზის დარღვევის გამო, დამრღვევმა მხარემ სრულად უნდა აანაზღაუროს ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებული ტექნიკური ხარჯები (იჯარის ობიექტის დაცლა, იჯარის შეწყვეტის რეგისტრაცია და სხვა მსგავსი ხარჯები).

5.7. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე 30 (ოცდაათი) დღით ადრე მხარეები წერილობით არ გამოთქვამენ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულება ყოველ ასეთ შემთხვევაში ვადაგრძელებულად ჩაითვლება იმავე ვადით, იმავე პირობებით.

6. ფორს - მაჟორი

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, ომი და სხვა) ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ამ თავიდან აცილება აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს და შესაძლებლობებს. დაუძლეველ ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება ისეთ მოვლენებს, რომლთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს არ შეუძლიათ ზეგავლენის მოხდენა (ფორს-მაჟორი).

6.2. მხარე, რომელსაც ზიზღზად დაუძლეველი ძალის მოვლენები მოჰყვა, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს წერილობით ასეთი მოვლენების დადგომის თაობაზე. ამასთან, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, უნდა წარმოადგინოს დაუძლეველი ძალის მოვლენების არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ის საყოველთაოდ აღიარებული არ არის. თუ ასეთი მოვლენები გაგრძელდა 30 (ოცდაათი) დღეზე მეტი ვადით მხარეები უფლებამოსილნი არიან მოშალონ ხელშეკრულება.

7. დავის გადაწყვეტა

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.2. მხარეთა შორის დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით.

7.3. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა განსახილველად გადაეცემა საქართველოს საერთო სასამართლოებს .

8. სხვა პირობები

8.1. იჯარის ობიექტის მთლიანად ან ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, ან მისი მესაკუთრის სხვა გზით შეცვლის შემთხვევაში, ახალი მესაკუთრე ავტომატურად დაიკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს შესაბამის იჯარის ხელშეკრულებაში და მასზე გადაა შესაბამისი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ძველი მესაკუთრის ყველა ვალდებულება და უფლება. ამასთან, მესაკუთრის შეცვლამ არ უნდა იქონიოს ნეგატიური გავლენა „მოიჯარის" უფლებებზე, ხოლო „მეიჯარე" ვალდებულია წინასწარ გააცნოს აღნიშნული ხელშეკრულება იჯარის ობიექტის სავარაუდო შემძენს/მოშავალ მესაკუთრეს.

მეიჯარე _____

მოიჯარე _____

8.2. მხარეთა შორის წერილობითი კომუნიკაცია ხორციელდება ხელშეკრულებაში მითითებული მისამართების მიხედვით. ვადის ათვლა იწყება შეტყობინების ჩაბარების დღიდან.

8.3. მხარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ ნიშნავს ამ უფლების უარყოფას.

8.4. ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემთხვევაში, ყველა სახის გაუმჯობესება და რემონტი ობიექტზე, რომლის მოცილებაც შეუძლებელია დაზიანების გარეშე რჩება მეიჯარეს, ყოველგვარი ანაზღაურების გარეშე.

8.5. თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პირობა გახდა ბათილი, ეს არ გამოიწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა პირობების ბათილობას. ბათილი პირობის ნაცვლად მოქმედებს წესი რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ პირობით დასახული მიზანი.

8.6. ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე.

8.7. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია გონივრული განსჯის შედეგად და მასზე ხელმომწერ პირებს აქვთ სათანადო უფლებამოსილება.

8.8. წინამდებარე ხელშეკრულება შეიცავს მხარეებს შორის არსებულ ყველა წინასწარ შეთანხმებას. ყოველი დამატება, ცვლილება ან შესწორება მოკლებულია იურიდიულ ძალას, თუ არ არის შედგენილი წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ.

8.9. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ ეგზემპლარად. თითეულ მხარეს გადაეცა თითო ეგზემპლარი ხოლო ერთი ეგზემპლარი, კანონმდებლობის ან რომელიმე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, რეგისტრაციის მიზნით წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

9. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს „დემორი"	შპს „რითეილ ჯგუფი"
ს/კ 405028018	ს/კ 436041659
მის.:თბილისი, გამსახურდიას გამზ N3, ბინა N1 ტ: 59777771	ფ/მის.:თბილისი, აღმაშენებლის ხეივანი 18 ი/ მის.: მცხეთის რაიონი, სოფელი წეროვანი
საბანკო რეკვიზიტები: ბანკი: სს „ვითიბი ბანკი" ბანკის კოდი: UGEBGE22 ანგარიშის ნომერი: GE48VT1400131189913605	საბანკო რეკვიზიტები: ბანკი: სს „თიბისი ბანკი" ბანკის კოდი: TBCBGE22 ანგარიშის ნომერი: GE35TB7868036080100005
ხელმომწერი პირი: დავით კობახიძე	ხელმომწერი პირი: ნიკოლოზ პაიაშვილი

მეიჯარე

მოიჯარე

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №776
თარიღი "10" ... 20.. წ.
ხელმოწერა