იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

2023 წლის 03 მაისი

ერთის მხრივ, სსიპ თბილისის სახელმწიფო სამედიცინო უნივერსიტეტი, (შემდგომში წოდებული „მეიჯარედ") წარმოდგენილი მინდობილი პირის კონსტანტინე გეგელიძის (პ/ნ01018001308) მინდობილობის N MES 0 23 0000472683 გაცემის თარიღი 28.04.2023წ) სახით და მეორეს მხრივ, შპს „კაპიტალ გრუპი" (შემდგომში წოდებული „მოიჯარედ"), წარმოდგენილი მინდობილი პირის გიორგი გოშხოთელიანის (პ/ნ01026007472) მინდობილობა. რეგისტრაციის ნომერი: N211326575. თარიღი: 29,11,2021წ) სახით, ვმოქმედებთ რა საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობითა და საქართველოს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ გამოცხადებული N32761 ელექტრონული აუქციონის 2023 წლის 21 მარტის (ლოტი N872539) შედეგების საფუძველზე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ეკონომიკური საქმიანობის (სავაჭრო, საოფისე, საბანკო ან/და სამედიცინო საქმიანობა) განხორციელების მიზნით, სსიპ - თბილისის სახელმწიფო სამედიცინო უნივერსიტეტის საკუთრებაში არსებულ (ქ. თბილისი. ც. დადიანის ქ. N303. ს/კ N01.12.11.027.003.01.500) პირველ სართულზე მდებარე 355 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართის, მოიჯარისთვის სარგებლობაში გადაცემა.

2. ხელშეკრულების ფასი

2.1 იჯარით გასაცემი ფართის საიჯარო გადასახადი თვეში შეადგენს 3818 (სამი ათას რვაას თვრამეტი) ლარს დღგ-ს ჩათვლით.
2.2 საიჯარო ქირა შეიძლება შეიცვალოს, თუ მოხდა სახელმწიფო საიჯარო გადასახადის სავალდებულო ლიმიტის გაზრდა ან სხვა მიზეზის გამო მხარეების წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

3. ანგარიშსწორება მხარეებს შორის

3.1 ანგარიშსწორება მხარეთა შორის ხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების გზით.
3.2. ანგარიშსწორების ვალუტა _ ლარი.
3.3. მოიჯარე საიჯარო ქირის გადახდას უზრუნველყოფს: ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან, ყოველი მომდევნო თვის დასაწყისში, არაუგვიანეს 10 რიცხვისა მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე.
3.4. მოიჯარე მის მიერ გადახდილ 7616 (შვიდი ათას ექვსას თექვსმეტი) ლარს. ჩაითვლის საიჯარო პერიოდის საწყის ეტაპზე.

4. იჯარის ვადა

4.1. იჯარის ვადაა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 10 (ათი) წელი.
4.2. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლამდე რომელიმე მხარე დააყენებს საკითხს ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, ამის თაობაზე იგი ატყობინებს მეორე მხარეს წერილობით 3 (სამი) თვით ადრე.

5. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

5.1. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას:

5.1.1. ავარიების შემთხვევაში, რომლებიც შეიძლება მოხდეს არა მოიჯარის ბრალით, სასწრაფო ზომები მიიღოს მათი თავიდან ასაცილებლად.
5.1.2. ისარგებლოს კანონმდებლობით მინიჭებული სხვა უფლებებით.
5.2. მოიჯარე იღებს ვალდებულებას:
5.2.1. გამოიყენოს ფართი მხოლოდ საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის.
5.2.2. მეიჯარის ფუნქციონირება არ შეზღუდოს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 12 (თორმეტი) კალენდარული თვის ვადაში.
5.2.3. მეიჯარის მოთხოვნით, ხელშეკრულების გაუქმების/შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს და მეიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს, საიჯარო ფართში მოიჯარის მიერ გაწეული კაპიტალური რემონტისა და შენობა-ნაგებობაზე გაწეული სხვა დანახარჯები, (მხოლოდ იმ ნაწილის რისი გამოყენებაც შესაძლებელი იქნება მეიჯარის მიერ ძირითადი საქმიანობისას. ასანაზღაურებელი სამუშაოების ჩამონათვალი შეთანხმდება დამატებით, რაზედაც მხარეებს შორის გაფორმდება შესაბამისი დოკუმენტი, რომელიც იქნება წინამდებარე ხელსეკრულების განუყოფელი ნაწილი). ანაზღაურების მიზნით მოიჯარე ვალდებულია წარმოადგინოს როგორც გაწეული, ასევე გადახდის დღისათვის გადასახდელი დანახარჯების ღირებულების დასადგენად, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან სხვა აკრედიტებული პირის დასკვნა.
5.2.4- მოიჯარე ვალდებულია, საიჯარო ფართში გასაწევი კაპიტალური რემონტის ან/და შენობა-ნაგებობაზე გასაწევი სხვა სამუშაოები შეათანხმოს მეიჯარესთან. მეიჯარის თანხმობის მიღების საფუძველზე განახორციელოს სამუშაოები, და მეიჯარის წერილობითი მოთხოვნის შესაბამისად, წარმოადგინოს გასაწევი/გაწეული სამუშაოების ღირებულებისა და სხვა საკითხების დასადგენად, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან სხვა აკრედიტებული პირის დასკვნა.
5.2.5. უზრუნველყოს ეკოლოგიური, სანიტარულ-ჰიგიენური და ხანძარსაწინააღმდეგო პირობების დაცვა;
5.2.6. კომუნალური გადასახადების აღრიცხვის მიზნით, შიდა აღრიცხვის კვანძის მოწყობა (საჭიროების შემთვევაში);
5.2.7. კომუნალური გადასახადების გადახდის მიზნით, უზრუნველყოს დროებით აბონენტად რეგისტრაცია და მასთან დაკავშირებული ხარჯების დაფარვა.
5.2.8. გადაიხადოს საიჯარო ქირა ხელშეკრულების მე-3 მუხლის შესაბამისად, საიჯარო ქირაში არ შედის კომუნალური გადასახადები.
5.2.9. უზრუნველყოს საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში გაფორმებასთან დაკავშირებული ხარჯების დაფარვა.

6. ხელშეკრულების შესრულების უზრუნველყოფის გარანტია.

6.1. იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული რისკი წარმოქმნილი „მოიჯარის“ მიერ, იჯარის ხელშეკრულების შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით, „მოიჯარის“ მიერ წარმოდგენილია საბანკო გარანტია (უპირობო გამოუთხოვადი) 10 (ათი) წლის საიჯარო ქირის 20%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 91632 (ოთხმოცდათერთმეტი ათას ექვსასოცდათორმეტი) ლარს.
6.2. ხელშეკრულების შესრულების უზრუნველყოფის გარანტიის N6628842-12538036 მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2023 წლის 02 მაისიდან 2033 წლის 03 ოქტომბრის ჩათვლით.
6.3. „მოიჯარისგან“ დამოუკიდებელი მიზეზების გამო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, „მეიჯარე“ ვალდებულია „მოიჯარის“ მოთხოვნისთანავე დაუბრუნოს მას ხელშეკრულების შესრულების უზრუნველყოფის გარანტია.
6.4. საბანკო გარანტიის წარმოდგენის ეტაპზე, საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა 5 (ხუთი) კალენდარული თვით უნდა აღემატებოდეს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადას.
6.5. საბანკო გარანტია გაცემული უნდა იყოს ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის“ („OECD”) მხრიდან ლიცენზირებული საბანკო დაწესებულების მიერ.

6.6. გამარჯვების პრეტენდენტი უფლებამოსილია საბანკო გარანტიის წარმოდგენის სანაცვლოდ წინმსწრებით გადაიხადოს პირველი 2 (ორი) წლის საიჯარო ქირა. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მას დაუბრუნდება იმ ეტაპისთვის წინმსწრებით გადახდილი თანხა პირგასამტეხლოს გამოკლებით (არსებობის შემთხვევაში).

7. მხარეთა პასუხისმგებლობა

7.1. მხარეებს ეკისრება ქონებრივი პასუხისმგებლობა ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებისთვის, შესასრულებელი ვალდებულების 0,1%-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე (პირგასამტეხლო).
7.2. მხარეებს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძლება დაეკისროთ სხვა ქონებრივი პასუხისმგებლობა მეორე მხარისათვის მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით მიყენებული ზიანისთვის.
7.3. ხელშეკრულების ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, მხარეებს ეკისრებათ პირგასამტეხლო დარჩენილი საიჯარო ქირის ჯამურად არაუმეტეს 10% - ის ოდენობით.

8. ფორს-მაჟორი

8.1. ხელშეკრულების მოქმედება ჩერდება და არცერთი მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისთვის, თუ აღნიშნული გამოწვეულია მხარეთათვის დაუძლეველი გარემოებებით (ფორს-მაჟორი), რის თაობაზეც მხარემ, რომელსაც წარმოეშვა ეს გარემოებები, დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობოს მეორე მხარეს.
8.2. ფორს-მაჟორულია ისეთი სიტუაცია, როდესაც დადგება მხარეებისთვის წინასწარ უცნობი, გადაულახავი და მათი კონტროლისაგან (ნებისაგან) დამოუკიდებელი გარემოებები, რომლებიც არ არიან დაკავშირებული მხარეთა ბრალეულ ქმედებებთან და რომლებსაც გააჩნიათ წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი. ასეთ გარემოებებს მიეკუთვნება ომი, სტიქიური მოვლენები, ეპიდემია, კარანტინი, სამთავრობო (სახელმწიფო) გადაწყვეტილებები და სხვა მისთანანი.
8.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების აღმოფხვრის შემთხვევაში, გრძელდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, თუ მხარეთა შორის არ მიიღწევა სხვაგვარი შეთანხმება.

9. დავების გადაწყვეტა

9.1. მხარეები ეცდებიან ხელშეკრულების პირობების შესრულებასთან დაკავშირებული ყველა დავა გადაჭრან ურთიერთშეთანხმების გზით, ხოლო შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში სასამართლო წესით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

10. ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა

10.1. ხელშეკრულების დამდებ არცერთ მხარეს არა აქვს უფლება ცალმხრივად შეცვალოს ხელშეკრულების პირობები.
10.2. თუ რაიმე მიზეზების გამო წარმოიშობა ხელშეკრულების პირობების შეცვლის აუცილებლობა, ცვლილებების შეტანის ინიციატორი ვალდებულია წერილობით შეატყობინოს მეორე მხარეს შესაბამისი ინფორმაცია და ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოხდეს ხელშეკრულების პირობების ცვლილება.

11. დამატებითი პირობები

11.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მასზე ხელმოწერის დღიდან.
11.2. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში არც ერთ მხარეს არ აქვს უფლება თავისი უფლებები და ვალდებულებები გაასხვისოს ან გადასცეს მესამე პირს მეორე მხარის

თანხმობის გარეშე. ამასთან მეიჯარის მიერ ფართის გასხვისების შემთხვევაში, გასხვისდება მოიჯარის შენარჩუნების პირობით.

11.3. წინამდებარე ხელშეკრულების გაუქმება შესაძლებელია, თუ ერთ-ერთი მხარე არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებს და ზიანს აყენებს მეორე მხარეს. გაუქმების გადაწყვეტილების შესახებ ერთ-ერთი მხარე ატყობინებს მეორე მხარეს წერილობით.

11.4. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად.

12. მხარეთა იურიდიული მისამართები და საბანკო რეკვიზიტები:

„მეიჯარე“
თსსუ
მისამართი: ქ. თბილისი.
ვაჟა-ფშაველას N33
ს/ნ 211328703
საბანკო რეკვიზიტები:
სახელმწიფო ხაზინა.
კოდი TRESGE22
ა/ა 708987519

„მოიჯარე“
შპს „კაპიტალ გრუპი“
მისამართი: ქ. თბილისი
ჩიქოვანის ქუჩა N22 ბინა N30
ს/ნ 405296255
საბანკო რეკვიზიტები:
საბანკო კოდი: BAGAGE22
სს „საქართველოს ბანკი“
ა/ა GE81BG0000000103091922

კონსტანტინე გეგელიძე
მინდობილი პირი
(პ/ნ01018001308)

გიორგი გოშხოთელიანი
მინდობილი პირი
(პ/ნ01026007472)

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №1464
თარიღი "3" მაისი 2023წ.
გვ.რაოდენობა 4 ხელმოწერა

სამინისტრო
სააგენტო
201 წ.