ქვეიჯარის ხელშეკრულება

თბილისი, 20 ოქტომბერი 2023 წ.

ერთის მხრივ **შპს „ფროფერთი მენეჯმენტი“ (ს/ნ 204513847)** წარმოდგენილი დირექტორის გიორგი გიგინეიშვილის (პ/ნ 01025008489) სახით (შემდგომში მეიჯარე), ხოლო მეორეს მხრივ **შპს „ქართული კალათა“ (ს/ნ: 404489022)** მისი დირექტორის ვალერიან ელისაბედაშვილის (პ/ნ 01017013063) სახით (შემდგომში - მოიჯარე) ვმოქმედებთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით მონიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგი პირობებით:

1. **ხელშეკრულების საგანი**

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე საიჯარო გადასახადის სანაცვლოდ, წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში დროებით სარგებლობაში იღებს მეიჯარის მფლობელობაში არსებულ საიჯარო ქონებას (შემდეგში „სათავსები“), რომლის მახასიათებლებია:

მისამართი: თბილისი, ბამბის რიგის ქ. N7, სართული 1 (ფართის გეგმა მოცემულია დანართი N1-ში)

ს/კ: 01.18.03.046.002

ფართობი: 22.1 კვ.მ

2. **ხელშეკრულების მოქმედების ვადა**

2.1 **წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის 2023 წლის 15 დეკემბრიდან** („ძალაში შესვლის თარიღი“).

2.2 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადა არის 05 (ხუთი) წელი („საწყისი პერიოდი“).

2.3 „საწყისი პერიოდის“ დასრულების შემდეგ მხარეებს უფლება აქვთ განაახლონ წინამდებარე ხელშეკრულება 01 (ერთი) წლის ვადით („შემდგომი პერიოდი“).

2.4 წინამდებარე ხელშეკრულება არ ექვემდებარება ავტომატურ გაგრძელებას.

2.5 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განახლების ან შეწყვეტის შესახებ განზრახვას მხარეები ერთმანეთს აცნობენ „საწყისი პერიოდის“ დასრულებამდე 03 (სამი) თვით ადრე, შესაბამისად ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღი იქნება მხარეთა მიერ წერილობითი შეტყობინებიდან 03 (სამი) თვის შემდეგ, რის შემდეგაც „მოიჯარე“ შეწყვეტს საიჯარო თანხის გადახდას. იმ შემთხვევაში თუ მხარეები წერილობით დააფიქსირებენ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს ხელშეკრულების ვადის გასვლისთვის და აღარ გააგრძელებენ ხელშეკრულებას, მაშინ მეორე მხარე იტოვებს უფლებას მოითხოვოს ჯარიმის სახით 01 (ერთი) თვის საიჯარო თანხის გადახდა.

2.6 ამასთან წინამდებარე ხელშეკრულების “საწყისი პეროდის“ მოქმედების პერიოდში მხარეებს გამონაკლისის სახით, უფლება აქვთ ვადაზე ადრე შეწყვიტონ წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულება ფორს-მაჟორული გარემოებების გარშეც, რის შესახებაც ისინი სულ მცირე 06 (ექვსი) თვით ადრე წერილობით აცნობებენ ერთმანეთს. ამ პირობის დაუცველად ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში შემწყვეტი მხარე ვალდებულია მეორე მხარეს გადაუხადოს ჯარიმა 06 (ექვსი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

06 (ექვსი) თვით ადრე წერილობით შეტყობინების ვადის დაუცველად ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში „მოიჯარე“ განთავისუფლდება ჯარიმის გადახდის ვალდებულებისგან თუ „მეიჯარეს“ თავის ნაცვლად შესთავაზებს პოტენციური „მოიჯარეს“, რომელიც თანახმა იქნება „მეიჯარესთან“ გააფორმოს საიჯარო ხელშეკრულება, წინამდებარე ხელშეკრულების მსგავსი პირობებით.

2.7 თუ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულების ან შეწყვეტის შემდეგ „მოიჯარე“ არაუგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღისა არ გაანთავისუფლებს „სათავსებს“, მაშინ იგი ჩაითვლება „სათავსებში“ უნებართვოდ მყოფად და გადაიხდის ხელშეკრულების პირობებით დაწესებული ყოველთვიური საიჯარო ქირის 150 (ასორმოცდაათი) პროცენტს, შესაბამისი პროპორციით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, რაც არ უზღუდავს მეიჯარეს უფლებას მოითხოვოს ასეთი ვადის გადაცილებით მიღებული ზიანის ანაზღაურება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

2.8 ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტა არ ართმევს მხარეებს უფლებას მოითხოვონ განუხორციელებელი ვალდებულებების შესრულება, თუკი ამგვარი ვალდებულებები არსებობდა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.

3. **საიჯარო გადასახადი და ანგარიშსწორების პირობები**

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად, ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღიიდან ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი განისაზღვრება შემდეგი სახით:

საიჯარო გადასახადი შეადგენს 884 (რვაას ოთხმოდაოთხი) აშშ დოლარს, დღგ-ს ჩათვლით (საიდანაც საიჯარო ქირა 01 კვ.მ-ზე შეადგენს 36 (ოცდათექვსმეტი) აშშ დოლარს (დღგ-ს ჩათვლით)

და „დამატებითი კომუნალური და საექსპლუატაციო მომსახურების“ გადასახადი 01 კვ.მ-ზე 04 (ოთხი) აშშ დოლარს (დღგ-ს ჩათვლით).

დამატებითი პირობა: მხარეთა შეთანხმებით წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდრული დღისა მოიჯარემ მეიჯარეს ავანსის სახით უნდა გადაუხადოს 884 (რვაას ოთხმოდაოთხი) აშშ დოლარი, დღგ-ს ჩათვლით, რომელიც ჩაითვლება ბოლო თვის საიჯარო გადასახადად.

3.2 წინამდებარე მუხლის 3.1 პუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო გადასახადი არ ექვემდებარება ცვლილებას „საწყისი პერიოდის“ განმავლობაში „მოიჯარის“ მიერ ჩატარებული მიმდინარე სარემონტო თუ გადაკეთება - განახლების სამუშაოების მიუხედავად, თუკი სხვაგვარად არ არის დადგენილი წინამდებარე ხელშეკრულების სხვა მუხლებით.

3.3 ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში „მოიჯარის“ მიერ ყოველთვიური საიჯარო გადასახადის გადახდა იწარმოებს ყოველი მომდევნო თვის 05 (ხუთი) რიცხვის ჩათვლით, ეროვნულ ვალუტაში, „მეიჯარის“ საანგარიშსწორებო ანგარიშზე გადარიცხვით თვის ბოლო დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად

მომს. ბანკი: სს „ პროკრედიტ ბანკი“

ბანკის კოდი: MIBGGE22

ა/ნ: GE40PC0133600100068767 GEL

მიმღები: შპს ფროფერთი მენეჯმენტი

3.4 ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი არ მოიცავს მოხმარებული კომუნალური მომსახურების გადასახადებს, ამგვარი გადასახადები „მოიჯარემ“ მეიჯარეს უნდა გადაუხადოს არაუგვიანეს მოხმარებული კომუნალური მომსახურების მომდევნო თვის 05 (ხუთი) რიცხვისა.

4. დამატებითი კომუნალური და საექსპლუატაციო მომსახურება საოფისე ფართისთვის

4.1 „მეიჯრის“ მიერ მიწოდებული „დამატებითი კომუნალური და საექსპლუატაციო მომსახურება საოფისე ფართისთვის „მოიჯარე“ იხდის ყოველთვიურ გადასახადს.

4.2 „მეიჯარე“ ვალდებულია დამატებითი გადასახადების გარეშე, „დამატებითი კომუნალური და საექსპლუატაციო მომსახურების“ ფარგლებში გაუწიოს „მოიჯარეს“ შემდეგი სახის მომსახურება:

-ცენტრალური გათბობა და ჰაერის გაგრილება მთელი წლის განმავლობაში და ტემპერატურული ინტერვალის ფარგლებში.

-ელექტრონათურების შეცვლა „შენობის“ მიმდებარე ბოძებზე და საერთო სარგებლობის ფართში (კორიდორები, კიბის უჯრედები სველი წერტილები) , „შენობის“ სტანდარტული განათებისათვის;

-უწყვეტი ელექტროენერგიის მიწოდება, „მეიჯარე“ უზრუნველყოფს „მოიჯარეს“ „მეიჯარის“ კუთვნილი გენერატორით გამომუშავებული ელექტროენერგიით იმ შემთხვევებში, როცა საოფისე კომპლექსს არ მოეწოდება ელექტროენერგია ქალაქის ელექტროქსელიდან, „მეიჯარე“ აგებს პასუხს მის მიერ გამომუშავებული ელექტროენერგიის ხარისხზე და არ აგებს პასუხს ქალაქის ქსელიდან მოხმარებული ელექტროენერგიის ხარისხზე;

-შენობის პერიმეტრის მონიტორინგი;

-მიმდებარე ტერიტორიის დასუფთავება; „მეიჯარე“ უზრუნველყოფს შემდეგ მომსახურებას: საოფისე შენობის ვიტრაჟების, სადარბაზოს, ჰოლის, სარდაფების, აგრეთვე მიმდებარე ტერიტორიის (ქუჩების) დასუფთავებას „მეიჯარის“ დადგენილი წესით, ყოველი კვირის ორშაბათიდან პარასკევამდე, გარდა დასვენებისა და სადღესასწაულო დღეებისა;

5. გარანტიები და უფლებამოსილების დადასტურება

5.1 „მეიჯარე“ ადასტურებს, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრესთან გაფორმებული აქვს იჯარის ხელშეკრულება და იგი არის იჯარით გაცემული „სათავსების“ ერთადერთი და კანონიერი მფლობელი და რომ მას აქვს სათანადო რწმუნებანი და შეუძლია გააფორმოს წინამდებარე ხელშეკრულება, მიიღოს ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი და შეასრულოს თავისი ვალდებულებები.

5.2 „მეიჯარე“ ეთანხმება „მოიჯარეს“, რომ „მოიჯარის“ მიერ საიჯარო გადასახადის გადახდის ვალდებულების, აგრეთვე ყველა ვადის, შეთანხმებისა და პირობების დაცვისა და შესრულების შემთხვევაში, რაც უნდა იქნეს დაცული და შესრულებული „მოიჯარის“ მხრიდან, „მოიჯარეს“ შეუძლია მშვიდად გამოიყენოს „სათავსები“ „მეიჯარის“ ან მისი სამართალმემკვიდრეების მხრიდან ყოველგვარი დაბრკოლებების შექმნის გარეშე, თუმცა ამ „ხელშეკრულების“ პირობების შესაბამისად.

6. მეიჯარის უფლება-მოვალეობანი

6.1 „მეიჯარე“ იჯარით სარგებლობაში გადასცემს „მოიჯარეს“ „სათავსებს“, რომელის მახასიათებლები მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მუხლი 1-ში.

6.2 „მეიჯარე“ ვალდებულია უზრუნველყოს „მოიჯარე“ „სათავსებში“ 24-საათიანი შეუზღუდავი შესვლის უფლებით იმ პირობით, რომ „მოიჯარე“ და მისი ბიზნეს პარტნიორები დაიცავენ „მეიჯარის“ მიერ მოიჯარეებისათვის შემუშავებულ უსაფრთხოების წესებს.

6.3 „მეიჯარე“ იღებს ვალდებულებას დროულად აცნობოს „მოიჯარეს“ ხანძარსაწინააღმდეგო, უსაფრთხოების, სანიტარული და ჯანმრთელობის დაცვის დადგენილებებში, წესებსა და ინსტრუქციებში ყოველგვარი ცვლილებების შეტანის შესახებ.

6.4 „მეიჯარე“ დახმარებას გაუწევს „მოიჯარეს“ ამ უკანასკნელის წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე „სათავსების“ ნორმალური მდგომარეობის შენარჩუნებაში, „მოიჯარის“ ხარჯზე მიმდინარე რემონტის ჩატარებით.

6.5 „მეიჯარე“ ვალდებულია „ხელშეკრულების“ მოქმედების მთელ პერიოდის განმავლობაში საკუთარი ხარჯით სათანადო, გამართულ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს „შენობის“ სტრუქტურული ნაწილები, სისტემები და ექსტერიერი, საერთო სარგებლობის ფართი და „შენობის“ კომუნალური და საკომუნიკაციო სისტემები.

6.6 „მეიჯარე“ ვალდებულია „მოიჯარისაგან“ წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 12 (თორმეტი) საათის განმავლობაში (სამუშაო დღეებში) და 24 (ოცდაოთხი) საათის განმავლობაში (შაბათ-კვირას), მაგრამ არცერთ შემთხვევაში უგვიანეს 72 (სამოცდათორმეტი) საათისა, დაიწყოს საავარიო სარემონტო სამუშაოები (ე.ი. შეაკეთოს წყალგაყვანილობა, გათბობისა და კონდიცირების სისტემები, სატელეფონო ხაზები, კანალიზაცია), საკუთარი ხარჯით ჩაატაროს „სათავსებში“ ან/და „შენობაში“ საავარიო სარემონტო სამუშაოები გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც აღნიშნული სამუშაოების ჩატარების აუცილებლობა გამოწვეულია „მოიჯარის“ დაუდევრობით ან განზრახი ქმედებით. იმ შემთხვევაში თუ „მეიჯარე“ ვერ დაასრულებს ამგვარ საავარიო სარემონტო სამუშაოებს გონივრულ ვადაში, რომელიც არცერთ შემთხვევაში არ შეიძლება იყოს 14 (თოთხმეტი) კალენდარულ დღეზე მეტი შეტყობინების მიღებიდან, მაშინ „მოიჯარე“ უფლებამოსილია, საკუთარი შეხედულებისამებრ, დაასრულოს ამგვარი საავარიო სარემონტო სამუშაოები და გამოქვითოს ამგვარი საავარიო სარემონტო სამუშაოების ღირებულება მის მიერ გადასახდელო მომდევნო თვის „საიჯარო გადასახადიდან“. იმ შემთხვევაში თუ ამგვარი სარემონტო სამუშაოები გამოწვეულია „მოიჯარის“ დაუდევრობით ან განზრახი ქმედებით, მაშინ „მოიჯარე“ აუნაზღაურებს „მეიჯარეს“ ამგვარი საავარიო სარემონტო სამუშაოების ღირებულებას შესაბამისი ანგარიშფაქტურის მიღებიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში.

6.7 იმ შემთხვევხში, თუ საავარიო სამუშაოების დასრულება შეუძლებელი იქნება 72 (სამოცდათორმეტი) საათის განმავლობაში, „მეიჯარე“ ჩაატარებს სარემონტო სამუშაოებს „მოიჯარესთან“ შეთანხმებული გრაფიკის მიხედვით.

6.8 თუ „მეიჯარის“ გონივრული შეფასებით ან დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე აღდგენითი სამუშაოების ჩატარება 3 (სამი) თვის განმავლობაში შეუძლებელია, მხარეების წერილობითი შეთანხმებით წინამდებარე ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს, ან შემცირდეს „საიჯარო გადასახადი“ აღნიშნული დაზიანების პერიოდში, რომელიც დაანგარიშდება გამოუსადეგარი საიჯარო ფართის კვ.მ შეფარდებული გამოსადეგი საიჯარო ფართის კვ.მ-ის პროპორციულად (აღნიშნული ცვლილება საჭიროებს დამატებით შეთანხმებას, რომელიც გაფორმდება მხარეებს შორის აღნიშნული დაზიანების აღმოჩენიდან ერთი თვის ვადაში).

6.9 „მეიჯარე“ მიიღებს ქმედით ზომებს, რათა „სათავსებს“ მიეწოდოს ელექტროენერგია და წყალი ცენტრალური მუნიციპალური მომწოდებლებიდან, ქ. თბილისში არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. „მეიჯარე“ პასუხს არ აგებს, მის კონტროლს დაუქვემდებარებელი მუნიციპალური წყაროებიდან კომუნალური მომსახურების შეწყვეტისათვის.

6.10 „მეიჯარე“ დროულად და ხარისხიანად უზრუნველყოფს „მოიჯარეს“ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „დამატებითი კომუნალური და საექსპლუატაციო მომსახურებით“.

6.11 „მეიჯარე“ ვალდებულია უზრუნველყოს „შენობის“ კონსტრუქციის დაზღვევა ხანძრის, მიწისძვრის, წყალდიდობისა და/ან სხვა სახის სტიქიური უბედურებისაგან წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში. ამასთან, იგი თავისუფალია „სათავსების“, მისი ინტერიერის, მასში მყოფი ინვენტარისა და „მოიჯარის“ პირადი ქონების დაზღვევისაგან, რაც „მოიჯარეს“ შეუძლია უზრუნველყოს პირადი რისკითა და ხარჯით.

„მოიჯარე“, ასევე ვალდებულია, იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება სადაზღვევო შემთხვევას, „მეიჯარის“ წერილობითი მოთხოვნიდან 02 (ორი) კვირის ვადაში, წარმოადგინოს შესაბამისი დოკუმენტაცია, წინააღმდეგ შემთხვევაში, „მეიჯარე“ იტოვებს უფლებას, არ აანაზღაუროს სადაზღვევო შემთხვევის შედეგად მიყენებული ზარალი.

6.12 „მეიჯარე“ პასუხს აგებს „მეიჯარის“ ან მისი წარმომადგენლების და/ან თანამშრომლების შეცდომითა თუ დაუდევრობით „სათავსებისათვის“ მიყენებულ ზარალზე. „მეიჯარე“ აგრეთვე პასუხს აგებს მისივე ბრალეული ქმედებით „მოიჯარისათვის“ მიყენებულ ზარალზე.

6.13„მეიჯარეს“ უფლება აქვს წელიწადში ორჯერ შეამოწმოს „სათავსების“ მდგომარეობა. შემოწმების დრო წინასწარ თანხმდება „მოიჯარესთან“. შემოწმება იწარნმოებს „მოიჯარის“ უფლებამოსილი წარმომადგენლის თანდასწრებით.

საგანგებო მდგომარეობის შემთხვევაში (მაგ. ხანძარი, ა.შ.) „მეიჯარე“ უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს შევიდეს იჯარით გაცემულ „სათავსებში“, მათ შორის, თუ აუცილებელია, ძალისმიერი მეთოდებითაც, რა დროსაც ყოველი ღონე იქნება ნახმარი „მოიჯარის“ პირადი ქონების დაზიანების მინიმიზაციისათვის.

6.14„მეიჯარე“ იტოვებს უფლებას შეწყვიტოს, შეაჩეროს ან შეამციროს ა) გათბობის, კონდიცირების, ელექტრომომსახურების, დაცვის, დასუფთავების და სხვა მომსახურებების მიწოდება და ბ) წყალ-კანალიზაციის სისტემების მუშაობა, თუკი ასეთი შეწყვეტა, შემცირება ან შეჩერება აუცილებელია რაიმე შემთხვევის ან გადაუდებელი გარემოებების გამო, ან იმ სარემონტო სამუშაოების, ცვლილებების ან გამუჯობესებების გამო, რომელთა განხორციელებაც აუცილებელია „მეიჯარის“ საფუძვლიანი გადაწყვეტილებით. „მეიჯარე“ შეატყობინებს „მოიჯარეს“ ამგვარი შეწყვეტის, შეჩერების ან შემცირების შესახებ სულ ცოტა 24 (ოცდაოთხი) საათით ადრე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საჭიროა გადაუდებელი სარემონტო სამუშაოების დაუყოვნებლივ ჩატარება.

6.15წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებასთან ან რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯი, ამგვარის არსებობის შემთხვევაში გაიწევა „მოიჯარის“ მიერ.

6.16იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარე“, მიუხედავად წერილობითი გაფრთხილებისა, დაარღვევს წინამდებარე „ხელშეკრულებით“ ნაკისრ ვალდებულებებს და არ გამოასწორებს მას 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის განმავლობაში, „მეიჯარეს“ შეუძლია ცალმხრივი წესით შეწყვიტოს ხელშეკრულება, „მოიჯარისათვის“ 30 დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ასეთი გაჭიანურებით, საფრთხე ექმნება საიჯარო ქონებას. ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარე“ გამოასწორებს ხარვეზს წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში, წინამდებარე „ხელშეკრულება“ აგრძელებს მოქმედებას. ზემოაღნიშნულის გარდა, იმ შემთხვევაში, თუ ვერ ხერხდება „მოიჯარისთვის“ წერილობითი შეტყობინების ჩაბარება, „მეიჯარეს“ უფლება აქვს ხელშეკრულების შეწყვეტის განცხადებით ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს, რომელიც უფლებამოსილია დაარეგისტრიროს იჯარის უფლების შეწტყვეტა „მოიჯარის ნების გამოხატვის გარეშე, ვინაიდან წინამდებარე მუხლის დათქმით, მოიჯარის ნება მიიჩნევა გამოხატულად.

6.17ზემოაღნიშნულთან ერთად და მიუხედავად იმისა, შეწყდება თუ არა წინამდებარე „ხელშეკრულება“, „მეიჯარის“ სასარგებლოდ სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების საფუძველზე, „მოიჯარე“ აუნაზღაურებს „მეიჯარეს“ ამ უკანასკნელის მიერ გაწეულ ყველა ხარჯს, გონივრულად გადახდილი საადვოკატო ჰონორარის ჩათვლით, მაგრამ არაუმეტეს 5 000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარისა, იმ სარჩელებსა და სასამართლო პროცესებთან დაკავშირებით, რომლებიც აღიძვრება „მეიჯარის“ მიერ „მოიჯარის“ მიერ წინამდებარე „ხელშეკრულების“ პირობების და ვალდებულებების შესასრულებლად. შესაბამისად, „მოიჯარის“ სასარგებლოდ სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების საფუძველზე, „მეიჯარე“ აუნაზღაურებს „მოიჯარეს“ ამ უკანასკნელის მიერ გაწეულ ყველა ხარჯს, გონივრულად გადახდილი საადვოკატო ჰონორარის ჩათვლით, მაგრამ არაუმეტეს 5 000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარისა, იმ სარჩელებსა და სასამართლო პროცესებთან დაკავშირებით, რომლებიც აღიძვრება „მოიჯარის“ მიერ „მეიჯარის“ მიერ წინამდებარე „ხელშეკრულების“ პირობების და ვალდებულებების შესასრულებლად.

6.18წინამდებარე „ხელშეკრულებით“ „მეიჯარისათვის“ მინიჭებული არანაირი უფლება ან კომპენსაციის საშუალება არ გამორიცხავს ან არ აუქმებს ნებისმიერ სხვა უფლებას, რომელიც შესაძლოა „მეიჯარეს“ წარმოეშვას მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

6.19„მეიჯარე“ უფლებამოსილია წინასწარი გაფრთხილების გარეშე უზრუნველყოს საიჯარო ფართში შრომითი უსაფრთხოების ნორმების მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის შემოწმება, რომლის დარღვევის აღმოჩენის შემთხვევაში განუსაზღვრავს „მოიჯარეს“ ვადას მის გამოსასწორებლად და აღნიშული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში უფლებამოსილია ან თავად უზრუნველყოს მისი გამოსწორება, რაც ანაზღაურებულ იქნება მოიჯარის მიერ ან ცალმხრივად ყოველგვარი ანაზღაურების გარეშე მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა თავისი შეხედულებისამებრ.

7. მოიჯარის უფლება-მოვალეობანი

7.1 „მოიჯარე“ იღებს იჯარით სარგებლობაში „სათავსებს“ საოფისე და სხვა დაკავშირებული სამსახურებრივი ფუნქციების შესასრულებლად.

7.2 „მოიჯარეს“ არ აქვს უფლება ქვეიჯარით გასცეს „სათავსები“, ან გადასცეს იგი სხვა ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს „მეიჯარის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობით, რომელზეც არ შეიძლება უმიზეზოდ ეთქვას უარი.

7.3 „მოიჯარე“ უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯით მიიღოს ყველა საჭირო ზომა, რომელიც აუცილებელია მისი ყოველდღიური საქმიანობისათვის, მათ შორის, შეცვალოს „სათავსების“ შიდა სტრუქტურა.

აღნიშნული მნიშვნელოვანი ხასიათის ღონისძიებები ექვემდებარება „მეიჯარის“ წინასწარ წერილობით თანხმობას, რაც უსაფუძვლოდ უარყოფილ არ უნდა იქნას. თუ რაიმე გადაკეთება შესრულდება „მეიჯარის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, „მეიჯარეს“ შეუძლია შეასწოროს ან მოხსნას ამგვარი ცვლილება „მოიჯარის“ ხარჯით და ნებისმიერი საზღაური და ხარჯი, რასაც აღნიშნულის გამო გასწევს „მეიჯარე“, დაექვემდებარება „მოიჯარის“ მიერ გადახდას მომდევნო თვის „საიჯარო გადასახადთან“ ერთად.

7.4 „სათავსებში“ ცვლილებები შესაძლოა განხორციელდეს მხოლოდ და მხოლოდ „მოიჯარის“ ხარჯით და იმ კონტრაქტორების ან ქვე-კონტრაქტორების მეშვეობით, რომლებსაც წინასწარ წერილობით ამტკიცებს „მეიჯარე“.

7.5 „მოიჯარეს“ უფლება აქვს, „მეიჯარის“ წერილობითი ნებართვის საფუძველზე, „სათავსებში“ საკუთარი პასუხისმგებლობით ჩაატაროს ყველა ფუნქციონალური მოწყობილობის მონტაჟი, ხოლო ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომ მოხსნას მის მიერ დამონტაჟებული მოწყობილობა-დანადგარები და ინტერიერის ელემენტები (ავეჯი, შიდა კარები, ჟალუზები და ა.შ.), იმის გათვალისწინებით, რომ „მოიჯარე“ არ დააზიანებს ელექტრომომარაგების, წყალმომარაგების და სხვა კომუნიკაციების სისტემებს, შეინარჩუნებს უძრავი ქონების გარეგნულ იერსახეს, არქიტექტურული და მხატვრული ღირებულების ჩათვლით. ამასთან, „მოიჯარეს“ კატეგორიულად ეკრძალება გაიყვანოს დამატებითი გაყვანილობები, მილები, კაბელები, რომელთა მოხსნაც მომავალში შეუძლებელი იქნება ქონების დაზიანების გარეშე, დადგას წყლის ან საწვავის ავზი, გამათბობელის ბოილერი და ა.შ.

7.6 „სათავსებში“ არსებულ ყველა პირად ქონებას „მოიჯარე“ უვლის პირადი რისკით და „მეიჯარე“ არანაირ პასუხისმგებლობას არ კისრულობს მათ დაზიანებაზე ან დაკარგვაზე, თუ ეს გამოწვეული არ არის „მეიჯარის“ დაუდევრობით.

7.7 „მოიჯარის“ კუთვნილი მოწყობილობები, მექანიკური აღჭურვილობა და მასალები, რომლებიც იწვევენ ვიბრაციას, ხმაურს, გამოყოფენ ცივ ან ცხელ ჰაერს ან ბოლს/სუნს, რომელიც შესაძლოა გავრცელდეს „შენობაში“ ან რომელიმე სხვა იჯარით გაცემულ ფართზე ისე, რომ გამოიწვიოს უკმაყოფილება „მეიჯარის“ ან „შენობაში“ მყოფი სხვა მოიჯარეების მხრიდან, უნდა განთავსდეს, შენახულ, დასაწყობებულ, იზოლირებულ და/ან გატანილ იქნას „მოიჯარის“ მიერ მისივე ხარჯით, რათა მინიმუმამდე იქნას დაყვანილი და თავიდან აცილებული ამგვარი ვიბრაცია, ხმაური, სიცივე, სიცხე ან ბოლი/სუნი.

7.8 „სათავსებისათვის“ თუ შენობისთვის მიყენებული ყოველგვარი ზიანი, რაც გამოწვეულია „მოიჯარის“ მიერ შენობაში მისი ქონების შეტანით ან ქონების გამოტანით, აგრეთვე ყოველგვარი დაზიანება (გაჩენილი ხანძრის ან წყლის დატბორვის ჩათვლით) მიყენებული „მოიჯარის“ (მისი შეცდომით ან დაუდევრობით), მისი თანამშრომლების, აგენტების, მომსახურე პერსონალის, მოწვეული პირების ან სტუმრების მიერ, გამოსწორებულ იქნება „მოიჯარის“ მიერ საკუთარი ხარჯით. იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარე“, „მეიჯარისაგან“ წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარულ დღეში ვერ შეძლებს ზემოაღნიშნულის შესრულებას, „მეიჯარეს“ უფლება ექნება თვითონ ჩაატაროს ამგვარი აუცილებელი სარემონტო-აღდგენითი სამუშაოები და ყველა გაწეული ხარჯი და გადახდილი თანხა დააკისროს „მოიჯარეს“. ამასთან, აღდგენითი სამუშაოების მიმდინარეობის პროცესში, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „საიჯარო გადასახადის“ გადახდა არ შეწყდება.

7.9 „მოიჯარე“ ვალდებულია დადგენილ ვადაში და სრულად გადაუხადოს „მეიჯარეს“ მე-3 მუხლით განსაზღვრული „საიჯარო გადასახადი“.

7.10 „მოიჯარე“ ვალდებულია დროულად შეატყობინოს „მეიჯარეს“ იმ გარემოებების შესახებ, რომლებიც იწვევენ „შენობის“ დაზიანებას ან მისი ხარისხის გაუფასურებას.

7.11 „მოიჯარე“ იღებს ვალდებულებას, „მეიჯარის“ მიერ სათანადოდ ინფორმირების შემთხვევაში, შეასრულოს „მეიჯარის“ და შესაბამისი სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, დადგენილებები, წესები და ინსტრუქციები, რომლებიც ეხება „სათავსებით“ ან/და „შენობით“ სარგებლობას, განსაკუთრებით უსაფრთხოების, ხანძარსაწინააღმდეგო, სანიტარული და ეპიდემიოლოგიური მოთხოვნები; „სათავსებში“ იქონიოს ცეცხლსაქრობი და არ დაუშვას „სათავსებში“ აალებადი, ფეთქებადი და მომწამლავი მასალების შენახვა. აალებადი ან მომწამლავი მასალა არ გულისხმობს „სათავსებში“ ჩვეულებრივ არსებულ ისეთ პროდუქტებს, როგორიცაა საწმენდი საშუალებები, ქაღალდის პროდუქტები ან საოფისე დანიშნულების ქიმიური პროდუქტები (მაგ. საბეჭდი კარტრიჯი).

7.12 „მოიჯარე“ თანახმაა საკუთარი სახსრებით, იქონიოს „სათავსები“ და მასში არსებულ მოწყობილობები გამართულ მდგომარეობაში წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდში და არ დაუშვას „სათავსების“ და მასში დამონტაჟებული დანადგარების ხარისხის გაუფასურება (იკრძალება არა-სანქცირებული სარემონტო სამუშაოები), ასევე მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ამ „ხელშეკრულების“ მოქმედების შეწყვეტისას ან დასრულებისას დააბრუნოს ყველა გასაღები, საკეტი და

სხვა მათთან დაკავშირებული საგნები (გარდა „მოიჯარის“ პირადი ქონებისა) იმავე კარგ მდგომარეობაში, ნორმალური გამოყენებით გამოწვეული ცვეთის გათვალისწინებით.

7.13 „მოიჯარისათვის“ გადაცემული „მეიჯარის“ კუთვნილი მატერიალური ფასეულობების დაზიანების ან დაკარგვის შემთხვევაში, „მოიჯარე“ ვალდებულია შეაკეთოს, აღადგინოს, ან აუნაზღაუროს „მეიჯარეს“ ზარალი.

7.14 „მოიჯარეს“ უფლება აქვს, საკუთარი შეხედულებისამებრ:

ა) „საწყისი პერიოდის“ ან „მომდევნო პერიოდის“ (ამგვარის არსებობის შემთხვევაში) განმავლობაში შეუზღუდავად ისარგებლოს „სათავსებით“ და საერთო სარგებლობის ფართით კვირაში 7 (შვიდი) დღის განმავლობაში 24 საათი. (უქმე დღეების ჩათვლით);

ბ) მოათავსოს შესაბამისი ემბლემა, განმასხვავებელი ნიშნები და აბრები თვალსაჩინო ადგილზე დამატებითი საიჯარო თანხის გადახდის გარეშე, როგორც „სათავსების“ გარეთ, ისე მის შიგნით, რომელთა გარეგნული იერსახე, დიზაინი და ზუსტი ადგილმდებარეობა ექვემდებარება წინასწარ შეთანხმებას „მეიჯარესთან“. „მოიჯარე“ ვალდებულია გადაიხადოს ყველა სხვა სახელმწიფო მოსაკრებელი ამგვარი ემბლემის, განმასხვავებელი ნიშნებისა და აბრების განსათავსებლად, თუ ამგვარი გადასახადი დადგენილია კანონმდებლობით.

გ) განათავსოს უსაფრთხოების აღჭურვილობა „სათავსების“ შიგნით. დაცვის თანამშრომლები შეიძლება განთავსდნენ მხოლოდ „სათავსების“ შიგნით და მათ უფლება არ აქვთ შეაჩერონ, შეამოწმონ ან სხვაგვარად შეაყოვნონ სხვა მოიჯარეები, თანამშრომლები ან სტუმრები, რომლებიც არ ცდილობენ მოხვდნენ „მოიჯარის“ „სათავსებში“.

ამ სახის მოწყობილობები, დანამატები და სტრუქტურები, რომლებიც განთავსებულია „სათავსების“ შიგნით თუ გარეთ, იქნება და დარჩება „მოიჯარის“ ქონებად და შეიძლება მოიხსნას წინამდებარე ხელშეკრულების ან მისი გაგრძელების ვადის გასვლის ან შეწყვეტისას, ან ამის შემდგომ, დროის გონივრულ პერიოდში.

8. დამატებითი პირობები

8.1 წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები განიმარტება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

8.2 მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან დაგვიანებული შესრულებისათვის თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება ფორს-მაჟორული ვითარებით.

8.3 ამ ხელშეკრულების მიზნებისთვის ფორს-მაჟორულ ვითარებად მიიჩნევა გარემოება, რომელიც სცილდება „მოიჯარის“ ან „მეიჯარის“ კონტროლის ფარგლებს და რომლის დადგომაც ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის. ფორს-მაჟორული გარემოებები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება: ომს, ამბოხებებს, სამოქალაქო არეულობას, მიწისძვრას, ხანძარს, აფეთქებას, ქარიშხალს, წყალდიდობას ან სხვა სტიქიური უბედურებას, კონფისკაციას ან სახელმწიფო დაწესებულებების სხვა მსგავსი მოქმედებას.

8.4 მხარე, რომელსაც ფორსმაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს 14 (თოთხმეტი) დღისა, ვალდებულია შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების თაობაზე მტკიცებულებების, ვითარების ხასიათის და მისი დადგომის მიზეზების აღწერით და შესაბამისად უმოკლეს ვადაში შეატყობინოს მეორე მხარეს ნორმალური პირობების აღდგენის შესახებ.

8.5 იმ შემთხვევაში თუ ფორსმაჟორული გარემოებები (როგორიცაა მიწისძვრა, ხანძარი, ქარიშხალი, წყალდიდობა და ა.შ.) გამოიწვევს „სათავსების“ ნაწილობრივ დაზიანებას, „მეიჯარე“ „მოიჯარისათვის“ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წინასწარი შეტყობინების საფუძველზე:

ა) აღადგენს „სათავსებს“, რაც გულისხმობს, რომ „მეიჯარე“ არაა ვალდებული შეაკეთოს ან შეცვალოს „მოიჯარის“ დაზიანებული პირადი ქონება ან „მოიჯარის“ მიერ გადაკეთებული ფართი. იმ აღდგენითი სამუშაოებისათვის, რომელიც ვერ დასრულდება 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში, „მეიჯარე“ თანახმაა 7 (შვიდი) დღეში წარადგინოს სამუშაოთა დასრულების გრაფიკი და დაიწყოს და დაასრულოს აღდგენითი სამუშაოები პრაქტიკულ და მიზანშეწონილ ვადაში; ან

ბ) შეამცირებს საიჯარო გადასახადს, „სათავსების“ საიჯარო ფართის საიჯარო მიზნებისათვის გამოუსადეგარად გამხდარი ფართის შეფარდების პროპორციულად, ამ ფართის გამოუსადეგარობის მთელ პერიოდში (რაც აისახება წინამდებარე ხელშეკრულების დანართში, რომელსაც ხელს მოაწერენ „მხარეები“ ზიანის მიყენების გამოვლენიდან ერთი თვის ვადაში); ან

გ) ნებას დართავს „მოიჯარეს“ ჩაატაროს აღდგენითი სამუშაოები და შეამციროს მომდევნო „საიჯარო გადასახადი“ გაწეული აღდგენითი სამუშაოების ხარჯების შესაბამისად, მაგრამ ასეთი დაქვითვის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს 500 (ხუთასი) აშშ დოლარს, ან

დ) „მოიჯარის“ წერილობითი თანხმობის საფუძველზე, გადაიყვანს „მოიჯარეს“ ანალოგიურ საოფისე ფართში „შენობის“ ტერიტორიაზე.

8.6 ორმხრივი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე, მხარეებს შეუძლიათ კომბინირებულად გამოიყენონ ზემოაღნიშნული პირობები ან სხვაგვარად მოაგვარონ პრობლემა.

8.7 მიუხედავად ნებისმიერი ზემოთ მოცემული დებულებისა, თუ ფორსმაჟორული გარემოება გაგრძელდება 60 კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, თითოეულ მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ეს ხელშეკრულება და არ იქნება პასუხისმგებელი ამგვარ შეწყვეტაზე, იმ შემთხვევაში თუ იგი შეატყობინებს მეორე „მხარეს“ წერილობით ამგვარი შეწყვეტის თაობაზე შეწყვეტამდე სულ ცოტა 5 (ხუთი) სამუშაო დღით ადრე.

8.8 მხარეები ვალდებულნი არიან დაიცვან კონფიდენციალურობა და არ გაახმაურონ წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული მათთვის ცნობილი ფაქტები, თუ საწინააღმდეგოს არ მოითხოვს კანონი ან სასამართლოს გადაწყვეტილება.

8.9 მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში უძრავი ქონების მესაკუთრე გადაწყვეტს შენობის გასხვისებას, ან „მეიჯარის“ გამოცვლას, „მეიჯარის“ უფლება-მოვალეობები გადავა ახალ მეპატრონეზე ან ახალ „მეიჯარეზე“, რაც გათვალისწინებული და დაფიქსირებული იქნება ახალ მესაკუთრესთან ან ახალ „მეიჯარესთან“ გაფორმებულ შესაბამის ნასყიდობის ან მართვის ხელშეკრულებაში და წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები დარჩება უცვლელი.

8.10„მეიჯარესა“ და „მოიჯარეს“ შორის წარმოშობილი ნებისმიერი სადავო საკითხი წყდება მოლაპარაკებების გზით, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, საკითხი გადაწყდება საქართველოს სასამართლოს მეშვეობით.

8.11წინამდებარე ხელსეკრულების მე-3 მუხლში არნისნული ტანხის გადახდის ვადის გადაცილების სემთხვევაში, „მეიჯარეს“ უფლება აქვს საიჯაარო გადასახადს დაარიიცხოს 0.2 (ნულიმთელი ორი მეასედი) %-ის ოდენობით ყოველ ვადაცილებულ დღეზე, გარდა ჯარიმის დარიცხვისა „მეიჯარეს“ უფლება აქვს საკუთარი სეხედულებისამებრ „მოიჯარეს“ შეუჩეროს ან სეუწყვიტოს კომუნალური მომსახურების მიწოდება. ამასთან 03 (სამი)თუ აღნისნული ვადის გადაცილება აღემატება 03 (სამ) ტვეს „მეიჯარეს“ უფლება აქვს ცალმხრიბვად სეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება და მიმართოს საჯარო რეესტრს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, ასეთ შემთხვევაში „მოიჯარის „ ნება გამოხატტულკად ითვლება შეწყვეტის შესახებ.

8.12წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების პირობების მოლაპარაკებების პროცესში წარმოებული დისკუსიები და სიტყვიერი განცხადებები ხელშეკრულების პირობებად არ მიიჩნევა. ხელშეკრულების პირობების ნებისმიერი ცვლილებები, დამატებები ან შესწორებები ქმედუნარიანი ძალის მქონედ არ მიჩნევა, თუკი ისინი არაა წერილობით შედგენილი და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ.

8.13წინამდებარე ხელშეკრულებაში ყოველგვარი შესწორებების შეტანის აუცილებლობის შესახებ მხარეებმა უნდა აცნობონ ერთმანეთს მხოლოდ წერილობითი ფორმით. ზეპირ გარიგებებს ძალა არა აქვთ.

8.14მხარეთა მიერ გაკეთებული ყველა სახის წერილობითი შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება მათ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე გაგზავნის შედეგად.

8.15ნებისმიერი ქონება, რომელსაც დატოვებს „მოიჯარე“ „სათავსების“ „მეიჯარისათვის“ დაბრუნების შემდეგ, ითვლება არავის კუთვნილად და „მეიჯარე“ მასზე პასუხს არ აგებს.

8.16წინამდებარე „ხელშეკრულება“ და მისი დანართები შედგენილია 03 (სამი) პირად, ქართულ ენაზე, ტექსტები აუთენტურია და სარგებლობს თანაბარი იურიდიული ძალით, თითოეული პირი დამოწმებულია და ინახება მხარეებთან.

8.17წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა მუხლი, სათაური და დანართი წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

8.18ზემოაღნიშნულის დასადასტურებლად, მხარეებმა თავიათი სათანადოდ უფლებამოსილი წარმომადგენლების მეშვეობით ხელი მოაწერეს წინმდებარე ხელშეკრულების ზემოთ მითითებულ დღეს და წელს.

9. მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე:
შპს „ფროფერთი მენეჯმენტი“
ს/ნ: 204513847
ი/მის: თბილისი, კრწანისის რ/ნ, კოტე აფხაზის ქ. N44
ტელ: 595 00 25 50
ელ. ფოსტა: reception@meidan.ge
დირექტორი: გიორგი გიგინეიშვილი

მოიჯარე:
შპს „ქართული კალათა“
ს/ნ: 404489022
ი/მის: თბილისი,მთაწმინდის რ/ნ, გ. ტაბიძის ქ. N 18
ტელ: 599 58 46 13
ელ. ფოსტა: info@kalata@gmail.com
დირექტორი: ვალერიან ელისაბედაშვილი