შეთანხმება

2015 წლის 31 იანვრის იჯარის ხელშეკრულებაში (შ.პ.ს. -2) და 2022 წლის 27 დეკემბრის შეთანხმებაში ნაწილობრივი ცვლილების შეტანის შესახებ

ქ. თბილისი

2023 წლის 27 დეკემბერი

ერთის მხრივ შპს „ქარვასლა - 2003“ (შემდგომში „მეიჯარე“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის გურამ დიდბარიძის სახით, რომელიც მოქმედებს საზოგადოების წესდებისა და საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე და მეორეს მხრივ შპს „ვია“ (ს/კ 200095645) წარმოდგენილი დირექტორის ვახტანგ აფციაურის სახით (შემდგომში „მოიჯარე“), ვაღიარებთ და ვადასტურებთ, რომ სრული და კანონიერი უფლებამოსილება გაგვაჩნია, 2015 წლის 31 იანვრის იჯარის ხელშეკრულებაში (შ.პ.ს. -2) და 2022 წლის 27 დეკემბრის შეთანხმებაში შევიტანოთ ნაწილობრივი ცვლილება. კერძოდ 2.1, 2.5 და 2.6 პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

2.1 საიჯარო ქირა:	2024 წლის 1 იანვრიდან ყოველთვიურად 4200 (ოთხიათას ორასი) ლარი.
2.5 იჯარის ვადა:	2024 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით
2.6 იჯარის ხელშეკრულების ვადის ათვლის თარიღი:	2024 წლის 1 იანვარი

2015 წლის 31 იანვრის იჯარის ხელშეკრულების (შ.პ.ს. -2) დანარჩენი პუნქტები დარჩეს უცვლელი.

შეთანხმება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, ერთი რჩება „მეიჯარეს“, ხოლო მეორე „მოიჯარეს“.

„მეიჯარე“

დირექტორი: გურამ დიდბარიძე

პ/ნ 01024012150
შპს „ქარვასლა - 2003“
ს/კ 206128670
მის.: ქ. თბილისი, მეტრო ვარკეთილის მიმდებარე ტერიტორია

„მოიჯარე“

დირექტორი: ვახტანგ აფციაური

პ/ნ 01009012219
შპს „ვია“
ს/კ 200095645

ტელ.: 599 23 63 32 ან 2 36 60 34

იჯარის ხელშეკრულება № 19/12/27 – 001

ქ. თბილისი 27 დეკემბერი 2019 წელი

ერთის მხრივ შპს "7+1", გადამხდელის საიდენტიფიკაციო ნომერი 206066068, შემდგომში *"მეიჯარე"*, წარმოდგენილი დირექტორის *დავით კოხრეიძის* (პირადი ნომერი 01012016848) სახით

მეორეს მხრივ შპს "ვია", გადამხდელის საიდენტიფიკაციო ნომერი 200095645, შემდგომში *"მოიჯარე"*, წარმოდგენილი დირექტორის *ვახტანგ აფციაურის* (პირადი ნომერი 01009011219) სახით

ვდებთ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას, შემდგომში *"ხელშეკრულება"* შემდეგზე:

1. განმარტებები

1.1. ხელშეკრულება – ნიშნავს ამ სამოქალაქო-სამართლებრივი დოკუმენტით განსაზღვრულ მხარეებს შორის ხელმოწერილ და ძალაში შესულ იჯარის ხელშეკრულებას.

1.2. მეიჯარე – არის იჯარით ქონების გადამცემი მესაკუთრე-იურიდიული პირი.

1.3. მოიჯარე – არის იჯარით ქონების ამღები იურიდიული პირი.

1.4. იჯარის ქირა – ხელშეკრულებით დაწესებულ ვადაში და ოდენობით, იჯარით აღებულ ქონებაზე რეგულარული გადასახადი.

1.5. იჯარის ვადა – ხელშეკრულებით განსაზღვრული დროის ის მონაკვეთი, რომლის მანძილზეც ხელშემკვრელი მხარეები უფლებამოსილნი არიან განახორციელონ შესაბამის ობიექტზე მათთვის იჯარით განსაზღვრული უფლება-მოვალეობები.

1.6. მხარეები – შემდგომში *მეიჯარე* და *მოიჯარე* განხილული ერთობლივად, ცალ-ცალკე განხილული – *მხარე*.

2. ხელშეკრულების საგანი და მისი მთლიანი ღირებულება

2.1. *"მეიჯარე"* გადასცემს, ხოლო *"მოიჯარე"* ღებულობს დროებით მფლობელობაში და სარგებლობაში ქ. თბილისში, მეტროს სადგურ "ვარკეთილის" მიმდებარედ საკადასტრო კოდი 01.19.360.04/006, ორსართულიანი შენობის პირველ სართულზე განთავსებულ 17 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართს, შემდგომში – *"იჯარის საგანი"*.

2.2. "იჯარის *საგნის" "იჯარის ვადაში"* იჯარით გადაცემა *"მოიჯარისათვის"* შემდგომში განიხილება, როგორც *"ხელშეკრულების საგანი"*.

2.3. "ხელშეკრულების *საგნის*", ანუ ფართის *"იჯარის ვადაში"*, რაც განსაზღვრულია *"ხელშეკრულების"* მე-5 მუხლით და შეადგენს *24 თვეს*, იჯარით სარგებლობის

მთლიანი ღირებულება დღგ-ს გარეშე შეადგენს 850,00 * 24 = 20.400,00 (ოცი ათას ოთხასი) ლარს.

3. იჯარის მიზანი

3.1. "მეიჯარის" მიერ *"იჯარის საგნის" "მოიჯარესათვის"* გადაცემა ხორციელდება *"მოიჯარის"* საკუთარი საქმიანობის დამოუკიდებლად წარმართვისათვის, *"მოიჯარის"* წესდებით გათვალისწინებული და კანონმდებლობით დასაშვები მიზნებისა და ამოცანების განსახორციელებლად.

4. ობიექტის იჯარით გადაცემის და დაბრუნების წესი

4.1. "იჯარის საგნის" გადაცემა და მიღება, ასევე იჯარიდან დაბრუნება და მიღება, წარმოებს ხელშემკვრელი მხარეების უფლებამოსილი წარმომადგენლების თანდასწრებით.

5. იჯარის ვადა

5.1. "ხელშეკრულება" ძალაში შედის 2020 წლის 01 იანვრიდან და მოქმედებს 2021 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით.

5.2. "ხელშეკრულების" გაგრძელების საკითხი *"მხარეთა"* მიერ განიხილება მისი ვადის დამთავრებამდე 2 (ორი) თვით ადრე.

6. იჯარის ქირა და ანგარიშსწორება

6.1. ამ *"ხელშეკრულებით"* გათვალისწინებული *"იჯარის საგნის"* მფლობელობისა და სარგებლობისათვის *"იჯარის ქირა"* განისაზღვრება თვეში *850 (რვაასორმოცდაათი)* ლარით დღგ-ს გარეშე.

6.2. "მხარეებს" შორის ანგარიშსწორება შესაძლებელია ნაღდი ან უნაღდო ანგარისწორების წესით.

6.3. იჯარის საგადასახადო პერიოდად ითვლება კალენდარული თვე.

6.4. "მოიჯარე" ვალდებულია ყოველი კალენდარული თვის *"იჯარის ქირა"* გადაიხადოს სისტემატურად მომდევნო თვის 20 რიცხვამდე.

7. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

7.1. *"მეიჯარე"* ვალდებულია ხელი შეუწყოს *"მოიჯარეს"* *"იჯარის საგნით"* სარგებლობასთან დაკავშირებით ყველა იმ საჭირო დოკუმენტების მიღებაში, რომელიც შეიძლება საჭირო გახდეს *"იჯარის საგნით"* სარგებლობასთან დაკავშირებით და მათი გაცემა შესაძლებელია მხოლოდ *"მეიჯარის"* მეშვეობით.

7.2. *"მეიჯარე"* უფლებამოსილია მოითხოვოს *"მოიჯარისაგან"* *"ხელშეკრულების"* პირობების ზედმიწევნით სრული დაცვა.

7.3. *"მეიჯარე"* უფლებამოსილია სისტემატურად გააკონტროლოს *"იჯარის საგნის"* მდგომარეობა და მისი ექსპლუატაციის წესების დაცვა.

7.4. *"მეიჯარე"* არაა პასუხისმგებელი ს.ს. "თელასიდან" ელექტროენერგიის მოწოდების უწყვეტობაზე და ხარისხზე (სიხშირე, ძაბვა, სიმძლავრე და სხვა პარამეტრები).

7.5. *"მოიჯარე"* უფლებამოსილია მოთხოვოს *"მეიჯარეს"* *"ხელშეკრულების"* პირობების ზედმიწევნით სრული დაცვა და *"იჯარის ვადაში"* *"იჯარის საგნით"* შეუფერხებელი სარგებლობა *"ხელშეკრულების"* პირობების შესაბამისად.

7.6. *"მოიჯარე"* ვალდებულია მკაცრად დაიცვას *"ხელშეკრულების"* პირობები, *"იჯარის საგანი"* გამოიყენოს დანიშნულებისამებრ, საკუთარი ხარჯებით განახორციელოს *"იჯარის საგნის"* მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები და მისი მიზეზით გამოწვეული ავარიის შედეგების ლიკვიდაცია, უზრუნველყოს ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოების პირობების მკაცრად დაცვა, უზრუნველყოს ელექტრო ქსელის, მანქანა-დანადგარებისა და მოწყობილობების სათანადოდ დამიწება და ექსპლუატაციის უსაფრთხოების პირობების დაცვა.

7.7. *"მოიჯარე"* პასუხისმგებელია ყველა იმ ზიანზე, რაც მესამე მხარეს მიადგა მის მიერ როგორც *"იჯარის საგნის"* გამოყენების, ასევე მისი საქმიანობის შედეგად.

7.8. *"მოიჯარეს"* არ აქვს უფლება *"მეიჯარესთან"* შეთანხმების გარეშე ჩაატაროს *"იჯარის საგნის"* რეკონსტრუქცია.

7.9. *"მოიჯარეს"* არ აქვს უფლება *"მეიჯარის"* თანხმობის გარეშე მესამე პირს ქვეიჯარით ან სხვა ფორმით სარგებლობაში გადასცეს იჯარით აღებული ფართი.

7.10. *"მოიჯარე"* პასუხისმგებელია მესამე პირებთან (საგადასახადო ორგანო, სხვა სახელმწიფო ორგანოები, იურიდიული და ფიზიკური პირები) თავისი საქმიანობით წარმოშობილ ყველა ვალდებულებებზე.

7.11. *"მოიჯარე"* *"ხელშეკრულების"* ვადის გასვლის შემდეგ უპირობოდ გადის დაკავებული ფართიდან (*"იჯარის საგანიდან"*) ყოველგვარი კომპენსაციის მოთხოვნის გარეშე.

7.12. *"მოიჯარე"* ვალდებულია უზრუნველყოს მის მიერ საანგარიშო თვეში გახარჯული ელექტროენერგიის, წყლის, ბუნებრივი აირისა და დასუფთავების მოსაკრებლის მომსახურების მოქმედი ტარიფებით გაანგარიშებულ ღირებულებას, ასეთის (ასეთების) არსებობის შემთხვევაში.

7.13. რადგანაც კომუნალური მომსახურების მიმწოდებლებთან აბონენტად რეგისტრირებულია *"მეიჯარე"* (სს "თელასი"- აბონენტი №4188122; შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი" – აბონენტი №751067540; შპს "ყაზტრანსგაზი-თბილისი" აბონენტი №345737-682; შპს "თბილსერვის ჯგუფი – აბონენტი ახტელი" (ფიქსირებული ტელეფონი და ინტერნეტი) – აბონენტი №4188122 (საბილინგო ანგარიში №609), შესაბამისად ცალკეულ მომწოდებლებთან ანგარიშვალდებულია და საბოლოო ანგარიშსწორებას ახორციელებს უშუალოდ *"მეიჯარე"*, რომელიც ასრულებს ე.წ. ტრანზიტის ფუნქციას, კერძოდ:

- *"მოიჯარე"* კონკრეტულ კომუნალურ მომსახურებას იღებს უშუალოდ მომწოდებლისაგან *"მეიჯარის"* მეშვეობით.
- ყოველი საანგარიშო თვის ბოლოს დგება შესაბამისი აქტი *"მოიჯარის"* მიერ გახარჯული კომუნალური მომსახურების რაოდენობისა და ღირებულების შესახებ.
- *"მოიჯარე"* ვალდებულია საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 20 რიცხვამდე *"მეიჯარესთან"* გადაიხადოს აქტით განსაზღვრული კომუნალური მომსახურების ღირებულება.

7.14. *"მეიჯარე"* ვალდებულია განახორციელოს ანგარიშწორება კომუნალური მომსახურების შესაბამის მომწოდებლებთან.

8. პასუხისმგებლობა

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ *"ხელშეკრულებიდან"* წარმოიქმნება რაიმე საფუძველი, რომელიც უფლებას აძლევს ერთ-ერთ მხარეს წარუდგინოს მეორე მხარეს საკუთარი პრეტენზიები, მანვე ყველაფერი უნდა იღონოს, რათა მინიმუმამდე დაიყვანოს წარმოქმნილი ზიანი, თანაც იმ პირობით, რომ ეს არ გამოიწვევს უსაფუძვლო ხარჯებს ან რაიმე გაუგებრობას.

8.2. *"მეიჯარე"* არ არის პასუხისმგებელი იმ ზიანისათვის, რაც მესამე მხარეს მიადგა *"მოიჯარის"* მიერ იჯარის საგნის გამოყენების შედეგად.

8.3. *"მოიჯარის"* მიერ ჩადენილი გადაცდომის შემთხვევაში *"მეიჯარეს"* უფლება აქვს მიღებულ *"იჯარის ქირასთან"* ერთად მოითხოვოს მიყენებული ზიანის საკომპენსაციო თანხაც.

9. ფორს მაჟორი

9.1. თუ *"ხელშეკრულების"* პირობების, ან ვალდებულებების შესრულება შეიზღუდება, დაბრკოლდება ან შეწყდება ისეთი გარემოებების გამო, რომელთა მოქმედება შორს გასცდა "მხარეთა" კონტროლს, მაშინ ამ გარემოებების ზეგავლენის ქვეშ მოქცეული *"მხარე"* ვალდებულია დაუყოვნებლივ ოფიციალურად აცნობოს მეორე "მხარეს" ასეთი გარემოებების შესახებ. ამ შემთხვევაში ის ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობის განმავლობაში თავისუფალი იქნება ხელშეკრულებით ნაკისრი პასუხისმგებლობისგან და ვალდებულია ფორს-მაჟორული გარემოებების შეწყვეტიდან მთელი თავისი ძალისხმევა მიმართოს სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების განახლებას.

10. ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის საფუძველი

10.1. *"ხელშეკრულების"* ვადამდე მოშლა დასაშვებია იმ შემთხვევაში, როცა:

10.1.1. *"მხარეები"* ორმხრივად ღებულობენ აღნიშნულის შესახებ გადაწყვეტილებას.

10.1.2. როდესაც ერთ-ერთი *"მხარე"* სისტემატურად არღვევს *"ხელშეკრულებით"* მის მიერ ნაკისრ ვალდებულებებს. აღნიშნული ფაქტის შემთხვევაში მეორე *"მხარე"* წერილობით მიმართავს *"ხელშეკრულების"* პირობების დამრღვევ *"მხარეს"*, რის შედეგადაც ერთ თვეში მას აქვს უფლება *"ხელშეკრულებიდან"* გავიდეს და *"ხელშეკრულება"* ჩაითვლება ვადაზე ადრე შეწყვეტილად.

10.1.3. *როცა* ადგილი აქვს *"მეიჯარის"* რეორგანიზაციას ან ლიკვიდაციას.
10.1.4. როცა *"მეიჯარის"* მიერ ხდება *"იჯარის საგნის"* გასხვისება.
10.1.5. *"მეიჯარის"* რეორგანიზაციის, ლიკვიდაციის *ან "იჯარის საგნის"* გასხვისების შემთხვევაში *"მეიჯარე"* წერილობით ატყობინებს *"მოიჯარეს"* აღნიშნული ფაქტის შესახებ, რის შემდეგ *"მოიჯარე"* ვალდებულია 3 (სამ) კალენდარულ თვეში გაათავისუფლოს *"იჯარის საგანი"* და *"ხელშეკრულება"* ჩაითვლება ვადამდე მოშლილად.

10.2. *"ხელშეკრულების"* ვადაზე ადრე შეწყვეტის გადაწყვეტილების მიღების შესახებ გადაწყვეტილების მიმღები მხარე აუცილებლად წერილობით (ოფიციალურად) ატყობინებს მეორე მხარეს აღნიშნულის შესახებ.

11. შეტყობინებები

11.1. *"ხელშეკრულების"* აღსრულებისათვის აუცილებელი ყველა შეტყობინება *"მხარეებს"* მიეწოდება წერილობით ან გადაიგზავნება ფაქსით ან დაზღვეული ფოსტით მათი საქმიანობის ადგილის მიხედვით *"ხელშეკრულებაში"* მითითებულ მისამართზე.

12. კონფიდენციალურობა

12.1. *"ხელშეკრულების"* ხელმოწერით *"მხარეები"* თანახმა არიან, რომ *"სახელშეკრულებო"* პირობები ატარებენ კონფიდენციალურ ხასიათს და ამ *"ხელშეკრულებასთან"* დაკავშირებული ყოველგვარი ინფორმაცია მესამე პირს გადაეცემა მხოლოდ *"მხარეთა"* წინასწარი შეთანხმების საფუძველზე, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

13. სრული ურთიერთობაგება

13.1. *"ხელშეკრულება"* ეყრდნობა *"მხარეებს"* შორის მიღწეულ სრულ ურთიერთგაგებას და ვერანაირი დაპირება, პირობა, თუ მოვალეობა, რომელიც არ არის ასახული ამ *"ხელშეკრულებაში"*, იქნება ის წერილობითი თუ ზეპირი ფორმით, ვერანაირ ზეგავლენას ვერ მოახდენს ამ *"ხელშეკრულების"* საგანზე.

13.2. *"ხელშეკრულების"* ყველა შესაძლო დანართი შეადგენს *"ხელშეკრულების"* განუყოფელ ნაწილს და მათი განმარტება და აღსრულება წარმოებს ამ *"ხელშეკრულების"* ყველა დანარჩენ პირობასთან ერთად.

13.3. ხელშემკვრელი *"მხარეები"* ადასტურებენ, რომ ამ *"ხელშეკრულების"* ხელმოწერით ისინი მოქმედებენ მხოლოდ საკუთარი სახელითა და *"სახელშეკრულებო"* მუხლების აღსრულებაზე წარმომადგენლობის რაიმე უფლება მესამე პირებს არ ეკისრებათ.

14. დასკვნითი დებულებები

14.1. არც ერთ *"მხარეს"* არ აქვს უფლება მეორე *"მხარესთან"* შეთანხმების გარეშე გადასცეს მესამე მხარეს *"ხელშეკრულებით"* გათვალისწინებული უფლებები და ვალდებულებები.

14.2. *"ხელშეკრულების"* პირობების ნებისმიერი ცვლილება და დამატება ძალაში შევა მხოლოდ მაშინ, თუ იგი შესრულებული იქნება წერილობით და ხელმოწერილი "მხარეთა" უფლებამოსილი პირების მიერ.

14.3. *"ხელშეკრულების"* მოქმედების ვადაში ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე *"მხარეები"* პასუხისმგებლები არიან აღნიშნული ვალდებულებების სრულად შესრულებაზე როგორც *"ხელშეკრულების"* მოქმედების ვადაში, ასევე ვადის დასრულების ან ვადამდე შეწყვეტის შემდეგაც.

14.4. *"ხელშეკრულებით"* გათვალისწინებულ საკითხებთან დაკავშირებით *"მხარეებს"* შორის წარმოშობილი დავები უნდა გადაწყდეს ურთიერთშეთანხმებით, ხოლო თუ *"მხარეები"* ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, მაშინ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად სასამართლოს ან არბიტრაჟის გზით.

"ხელშეკრულება" შესრულებულია ქართულ ენაზე სამ იდენტურ თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო ეგზემპლარი გადაეცემა *"მხარეებს"*, ხოლო ერთი ეგზემპლარი განკუთვნილია საჭიროების შემთხვევაში საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და რეგისტრაციიდან მოხსნის ხარჯებს გაიღებს *"მოიჯარე"*.

15. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

მეიჯარე:	***მოიჯარე:***
შპს "7+1" ს/ნ 206066068	შპს "ვია" ს/ნ 200095645
ქ. თბილისი მ/ს "ვარკეთილი"-ს მიმდებარედ	ქ. თბილისი ბახტრიონის ქ. №20 ბ. №№55
ს.ს. "პროკრედიტ ბანკი თბილისის სამგორის ფილიალი" კოდი MIBGGE22 ა/ა GE30PC0093600100014008	
დირექტორი: დავით კოხრეიძე	დირექტორი: ვახტანგ აფციაური