საიჯარო ხელშეკრულება

ქ. თბილისი *" 1 " " ივლისი " 2011 წელი*

ს.ს. საქართველოს ბანკი (შემდგომში **მოიჯარე**) მისი **საოპერაციო დირექტორი თორნიკე გოგიჩაიშვილის** სახით, ერთის მხრივ და ***შპს "ალმაშენებლის-83"*** (შემდგომში **მეიჯარე**) მისი ***დირექტორის მიხეილ სარჯველაძის*** სახით, მეორეს მხრივ (შემდგომში **მეიჯარე** და **მოიჯარე** ერთობლივად – **მხარეები**, ხოლო ცალ-ცალკე - **მხარე**), მოქმედებენ რა თავიანთი უფლებამოსილების ფარგლებში თანხმდებიან შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. **მეიჯარე** გადასცემს, ხოლო **მოიჯარე** სამეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად დროებით სარგებლობაში იჯარით იღებს შემდეგ უძრავ ქონებას (შემდგომში - **იჯარის საგანი**):

1.1.1. ქალაქი თბილისი, გამზირი დავით აღმაშენებელი, №83/ ქალაქი თბილისი, ქუჩა მარჯანიშვილი, №23, 271.12კვ.მ ფართი, საკადასტრო კოდი №01.16.05.003.020.01.537;

1.2. **იჯარის საგნის** აღწერა თან ერთვის წინამდებარე **ხელშეკრულებას** დანართი №1-ის სახით და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს. აღნიშნული **იჯარის საგნის** გადაცემა განხორციელდება სათანადო მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელშიც დეტალურად იქნება აღწერილი **იჯარის საგნის** მდგომარეობა. მიღება-ჩაბარების აქტი შედგენილი იქნება დანართი №2-ში მოცემული ფორმით;

1.3. **მეიჯარემ** უნდა გადასცეს, ხოლო **მოიჯარემ** მიიღოს უფლებრივად უნაკლო **იჯარის საგანი**. გადასაცემ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებამდე **მეიჯარემ მოიჯარეს** უნდა წარუდგინოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დასტურდება, რომ აღნიშნული ქონება წარმოადგენს მის საკუთრებას;

1.4. **მოიჯარის** მიერ **ხელშეკრულების** შესაბამისად **იჯარის საგნით** სარგებლობის უფლება გულისხმობს **იჯარის საგნით** თავისუფალი და უწყვეტი სარგებლობის უფლებას **მოიჯარის** მიერ **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული მიზნებისათვის გამოსაყენებლად (თუკი სხვაგვარად არ იქნა შეთანხმებული **მხარეთა** შორის), რაც მოიცავს **მოიჯარისათვის** უფლების მინიჭებას, რათა ამ უკანასკნელმა ისარგებლოს **იჯარის საგნით** და მასთან მისასვლელებით. ამასთან, **მოიჯარე** უფლებამოსილია **იჯარის საგანი** გამოიყენოს შემდეგი ტიპის საქმიანობისათვის:

1.4.1. საბანკო საქმიანობისათვის;

1.4.2. სხვა მსგავსი ან დაკავშირებული მიზნებისათვის.

2. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

2.1. მეიჯარე უფლებამოსილია:

2.1.1. მოითხოვოს **მოიჯარისაგან ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

2.1.2. ვადაზე ადრე, ცალმხრივად შეწყვიტოს **ხელშეკრულება** წინამდებარე **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებულ შემთხვევებში და წესით;

2.1.3. მოითხოვოს **მოიჯარის** ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება იმ შემთხვევაში, თუ **მოიჯარე** არღვევს **ხელშეკრულებით** ნაკისრ მნიშვნელოვან ვალდებულებებს, იყენებს **იჯარის საგანს** ამ **ხელშეკრულებით** გაუთვალისწინებელი მიზნებისათვის ან აზიანებს მას;

2.1.4. **მოიჯარესთან** წინასწარი შეთანხმებით შეივიდეს იჯარით გაცემულ ფართებზე, რათა მოახდინოს **მოიჯარის** მიერ ნაკისრი ვალდებულებების (მაგ. ფართის მიზნობრივი გამოყენების) შესრულების შემოწმება;

2.1.5. გამოიყენოს წინამდებარე **ხელშეკრულებითა** და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

2.2. მეიჯარე ვალდებულია:

2.2.1. **ხელშეკრულების** ხელმოწერიდან 3 (სამი) დღის განმავლობაში მიღება-ჩაბარების აქტით გადასცეს **მოიჯარეს იჯარის საგანი**;

2.2.2. **მოიჯარეს** გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქონება;

2.2.3. მიიღოს ზომები **იჯარის საგნისათვის** მიყენებული დაზიანების აღმოსაფხვრელად, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ამგვარი ზიანი მიყენებულია **მოიჯარის**, ან მისი კლიენტების ბრალით, ან **მოიჯარის** მიერ **იჯარის საგნის** არასათანადო გამოყენების შედეგად. **მეიჯარე** იღებს ვალდებულებას, **ხელშეკრულების** მოქმედების ვადის განმავლობაში საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს **იჯარის საგნის** (მზიდი კედლების, ჭერის, იატაკის, ცენტრალური ელექტრო და მილგაყვანილობისა და ა.შ. ჩათვლით) კარგ მდგომარეობაში შენახვა საკუთარი ხარჯით, თუკი დაზიანება არ არის გამოწვეული **მოიჯარის** მიზეზით. ამგვარი დაზიანების შემთხვევაში **მოიჯარე** ვალდებულია აცნობოს **მეიჯარეს** დაზიანების შესახებ, ხოლო **მეიჯარე** მიიღებს შესაბამის ზომებს დაზიანების აღმოსაფხვრელად. იმ შემთხვევაში, თუ **მეიჯარე** არ/ვერ აღმოფხვრის დაზიანებას გონივრულ ვადებში, **მოიჯარე** უფლებამოსილი იქნება თავად აღმოფხვრას ამგვარი დაზიანება და შესაბამისი თანხები გამოქვითოს **საიჯარო გადასახადიდან**;

2.2.4. არ ჩაერიოს **მოიჯარის** საქმიანობაში (გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც პირდაპირ არის განსაზღვრული ამ **ხელშეკრულებით** ან **მხარეთა** შორის არსებული სხვა შეთანხმებით) და **იჯარის საგნის** გამოყენებაში (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც **მოიჯარე იჯარის საგანს** იყენებს ამ **ხელშეკრულებით** გაუთვალისწინებელი მიზნებისათვის). თუკი ასეთი ჩარევის შედეგად **მოიჯარე** კარგავს **იჯარის საგნის** ან მისი ნაწილის გამოყენების საშუალებას, მაშინ **მოიჯარე** უფლებამოსილია უარი თქვას **საიჯარო გადასახადის** გადახდაზე **იჯარის საგნის** იმ ნაწილთან დაკავშირებით, რომლითაც იგი ვერ სარგებლობს;

2.2.5. ქალაქის/რაიონის ზოგადი მომარაგების გრაფიკიდან და/ან შესაძლებლობებიდან გამომდინარე, უზრუნველყოს **იჯარის საგანზე** ელექტროენერგიის, წყლის, გაზის და სხვა სახის კომუნალური მომსახურების მიწოდება (იმის გათვალისწინებით, რომ ამგვარი კომუნალური მომსახურების საფასურის გადახდა მოხდება **მოიჯარის** მიერ).

2.2.6. თუკი სხვაგვარად არ იქნა გათვალისწინებული **ხელშეკრულებით**, **ხელშეკრულების** მოქმედების განმავლობაში არ მოახდინოს **იჯარის საგნის** გასხვისება, დაგირავება ან სხვაგვარად დატვირთვა **მოიჯარის** თანხმობის გარეშე (ამასთან, ამგვარი თანხმობა არ უნდა იქნას უსაფუძვლოდ დაყოვნებული **მოიჯარის** მიერ);

2.2.7. დაიცვას **ხელშეკრულების**" სხვა პირობები.

2.3. "მოიჯარე" უფლებამოსილია:

2.3.1. **მეიჯარისგან** მოითხოვოს **ხელშეკრულებით** ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულება;

2.3.2. **მეიჯარისაგან** მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებული **იჯარის საგანთან** დაკავშირებული ნაკლის არსებობისას და **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში;

2.3.3. **იჯარის საგნის** ტერიტორიაზე განათავსოს მის ან მასთან დაკავშირებული პირების საქმიანობის საგანთან დაკავშირებული სარეკლამო მასალები;

2.3.4. გამოიყენოს **ხელშეკრულებითა** და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

2.4. მოიჯარე ვალდებულია:

2.4.1. თუკი სხვაგვარად არ იქნა შეთანხმებული **მხარეთა** შორის, **იჯარის საგანი** გამოიყენოს მხოლოდ ამ **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული მიზნებისათვის და არ დაუშვას **იჯარის საგნის** ფუნქციის შეცვლა **მეიჯარის** წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე;

2.4.2. განახორციელოს **იჯარის საგნის** მოვლა-პატრონობა, იქონიოს იგი სრულ წესრიგში და **იჯარის საგანთან** მიმართებაში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, უსაფრთხოების (მათ შორის, ხანძარსაწინააღმდეგო) წესები და ნორმები, აგრეთვე მოწყობილობების და ინვენტარის, საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლუატაციის წესები;

2.4.3. საჭიროების შემთხვევაში **იჯარის საგანზე** განახორციელოს სარემონტო სამუშაოები **ხელშეკრულებაში** გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა **იჯარის საგნის** დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას იგი თავისი ხარჯებით;

2.4.4. **იჯარის საგნის** მნიშვნელოვანი სახეცვლილება (მათ შორის, საჭიროების შემთხვევაში, **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული სარემონტო სამუშაოები) შეათანხმოს **მეიჯარესთან**;

2.4.5. უზრუნველყოს **საიჯარო გადასახადის** გადახდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნათა შესაბამისად;

2.4.6. დაიცვას **ხელშეკრულების** სხვა პირობები.

3. იჯარის პირობები, საიჯარო გადასახადი და ანგარიშსწორების წესი

3.1. **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული საიჯარო ურთიერთობა ძალაში შედის **ხელშეკრულების** დანართ №2-ის შესაბამისად შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის თარიღიდან და მოქმედებს შემდგომი 5 (ხუთი) წლის განმავლობაში;

3.2. ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი **(საიჯარო გადასახადი)** შეადგენს თვეში *9000* (*ცხრა ათასი*) ა.შ.შ. დოლარის ექვივალენტ თანხას ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ფიქსირებული ოფიციალური კურსით. **საიჯარო გადასახადის** გადახდა დაიწყება **ხელშეკრულების** დანართ №2-ის შესაბამისად შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის თარიღიდან;

3.3. ხელშეკრულებით საიჯარო ურთიერთობის დაწყებიდან 1 (ერთი) წლის შემდეგ, თითოეული მხარე უფლებამოსილია დასვას **საიჯარო გადასახადის** შეცვლის საკითხი. **მეიჯარის** მხრიდან აღნიშნული შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ **მეიჯარეს** აქვს საფუძველი ივარაუდოს, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული **საიჯარო გადასახადის** საბაზრო ფასი გაზრდილია და არსებობს რეალური კლიენტი რომელიც გამოთქვამს სურვილს იჭირაოს **იჯარის საგანი**. ამ საკითხზე **მხარეთა** შეუთანხმებლობის შემთხვევაში **ხელშეკრულება** აღარ გაგრძელდება მომდევნო პერიოდის განმავლობაში და იგი ავტომატურად წყდება, რა დროსაც არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა. ამ საფუძვლით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში **მოიჯარეს** აქვს უპირატესი უფლება იჯარის საგნის იჯარით მიღებაზე, რაც მოქმედებს ამ საფუძვლით

ხელშეკრულების შეწყვეტიდან მომდევნო 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში. უპირატესი უფლების განხორციელებაზე **მოიჯარის** თანხმობა გაცემული უნდა იქნას შესაბამისი შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის კალენდარული დღის განმავლობაში. ამ ვადაში პასუხის გაუცემლობა განიხილება, როგორც უარი უპირატესი უფლების განხორციელებაზე.

3.4. **საიჯარო გადასახადი** მოიცავს კანონმდებლობით დადგენილ ყველა გადასახადს;

3.5. **საიჯარო გადასახადის** გადახდა **მოიჯარის** მიერ მოხდება ყოველთვიურად, შესაბამისი საანგარიშო თვის დაწყებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) დღისა. **საიჯარო გადასახადის** გადახდის ვადის გადაცილების შემთხვევაში, **მეიჯარე** უფლებამოსილია **მოიჯარეს** დააკისროს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.04%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

3.6. **მხარეთა** შორის ანგარიშსწორება წარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, **ხელშეკრულებაში** მითითებულ **მეიჯარის** საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით. **მხარეთა** შეთანხმების შემთხვევაში, დასაშვებია **საიჯარო გადასახადის** გადახდა ნაღდი ანგარიშსწორებითაც;

3.7. გარდა **საიჯარო გადასახადისა**, **მოიჯარე** დამოუკიდებლად გადაუხდის შესაბამის მომწოდებელს ტელეფონის, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლისა და სხვა კომუნალური მომსახურების გადასახადს. ამასთან, **ხელშეკრულების** დანართ №2-ის შესაბამისად შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის თარიღამდე წარმოშობილი ტელეფონის, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლისა და სხვა კომუნალური მომსახურების გადასახადის გადახდის ვალდებულება ეკისრება **მეიჯარეს**

4. ხელშეკრულების შეწყვეტა

4.1. **ხელშეკრულება** შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

4.1.1. **ხელშეკრულების** ვადის გასვლის გამო;

4.1.2. **მხარეთა** წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში;

4.1.3. **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობისას;

4.1.4. **მეიჯარის** მიერ, **მოიჯარისათვის** არანაკლებ 15 (თხუთმეტი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით, იმ შემთხვევაში, თუ:

4.1.4.1. **მოიჯარე** 2 (ორი) თვის განმავლობაში არ იხდის **საიჯარო გადასახადს**;

4.1.4.2. **მეიჯარის** გაფრთხილების მიუხედავად, **მოიჯარე** მნიშვნელოვნად აზიანებს **იჯარის საგანს** ან ქმნის მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას;

4.1.4.3. **მოიჯარე** არღვევს **ხელშეკრულებით** ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება **მეიჯარის** წერილობითი შეტყობინებიდან 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში. **მხარეთა** შეთანხმებით შესაძლებელია ამგვარი ვადის გაგრძელება;

4.1.5. **მოიჯარის** მიერ, **მეიჯარისათვის** არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით, იმ შემთხვევაში, თუ **მეიჯარე** არღვევს **ხელშეკრულებით** ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება **მოიჯარის** წერილობითი შეტყობინებიდან 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში. **მხარეთა** შეთანხმებით შესაძლებელია ამგვარი ვადის გაგრძელება;

4.1.6. **მოიჯარის** მიერ, **მეიჯარისათვის** არანაკლებ 90 (ოთხმოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით. ამასთან, **მოიჯარე** უფლებამოსილია შეწყვიტოს **ხელშეკრულება** უფრო მოკლე ვადაში გაკეთებული შეტყობინებითაც, თუმცა მას დაეკისრება ვალდებულება სრულად გადაუხადოს **მეიჯარეს საიჯარო გადასახადი** შეტყობინებიდან მომდევნო 90 (ოთხმოცდაათი) დღისათვის;

4.1.7. **ხელშეკრულებითა** და კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

4.2. იმ შემთხვევაში, თუ **ხელშეკრულება** შეწყდება **იჯარის საგნის** სავარაუდო და მოსალოდნელი დანგრევის (ან დემონტაჟის) შემთხვევაში, რაც განპირობებული იქნება სახელმწიფო, საზოგადოებრივი და სხვა აუცილებელი ინტერესებიდან გამომდინარე, **მეიჯარე** ვალდებულია მოსალოდნელი დანგრევის (ან დემონტაჟის) შესახებ შეატყობინოს **მოიჯარეს** არანაკლებ 2 (ორი) თვით ადრე, ხოლო **მოიჯარე** ვალდებულია შეტყობინების მიღებიდან 2 (ორი) თვის ვადაში გამოათავისუფლოს **იჯარის საგანი**. ამ შემთხვევაში **მოიჯარე** თავისუფლდება ბოლო 2 (ორი) თვის **საიჯარო გადასახადის** გადახდისაგან; ხოლო იმ შემთხვევაში თუ სავარაუდო და მოსალოდნელი დანგრევა (დემონტაჟი) ეხება **იჯარის საგნის** ნაწილს, **მოიჯარის** გადაწყვეტილებით **ხელშეკრულება** შეიძლება შეწყდეს ნაწილობრივ, მხოლოდ **იჯარის საგნის** დასანგრევ ნაწილთან დაკავშირებით წარმოშობილ ურთიერთობებში, რაც გამოიწვევს **საიჯარო გადასახადის** პროპორციულად შემცირებას;

4.3. **მხარეები** აცნობიერებენ და თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ:

4.3.1. **მეიჯარე** ვადამდე შეწყვეტს **ხელშეკრულებას** (გარდა 4.1.1-4.1.4. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა), **მეიჯარეს** დაეკისრება პირგასამტეხლო 6 (ექვსი) თვის **საიჯარო გადასახადის** ოდენობით და ვალდებული იქნება **მოიჯარეს** აუნაზღაუროს **სარემონტო ხარჯები** (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) **ხელშეკრულების** ვადის პროპორციულად;

4.3.2. **მოიჯარე** ვადამდე შეწყვეტს **ხელშეკრულებას** (გარდა, 4.1.1.-4.1.3, 4.1.5 და 4.1.6. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა), **მოიჯარეს** დაეკისრება პირგასამტეხლო 6 (ექვსი) თვის **საიჯარო გადასახადის** ოდენობით და მას არ ექნება უფლება მოითხოვოს **სარემონტო ხარჯების** (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ანაზღაურება;

4.4. **მხარეები** აღიარებენ და თანხმდებიან, რომ **ხელშეკრულების** ნებისმიერი მიზეზით შეწყვეტისას, თუკი სხვაგვარად არ იქნა წერილობითი სახით შეთანხმებული **მხარეთა** შორის:

4.4.1. **მოიჯარე** არ იქნება ვალდებული **მეიჯარეს** აუნაზღაუროს რაიმე დამატებითი ხარჯები (მათ შორის, ყოველგვარი შეზღუდვის გარეშე, **საიჯარო გადასახადი ხელშეკრულების** მოქმედების ვადის ბოლომდე), გარდა **ხელშეკრულების** მოქმედების პერიოდში (და **იჯარის საგანზე** ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტამდე) დაგროვილი დავალიანებისა და/ან მოიძიოს ახალი მოიჯარე. **მეიჯარე** უპირობოდ და ცალსახად ათავისუფლებს **მოიჯარეს** ნებისმიერი ამ სახის მოვალეობისაგან ან ვალდებულებისაგან;

4.4.2. **მეიჯარემ მოიჯარეს** უნდა დაუბრუნოს ამ უკანასკნელის მიერ წინასწარ გადახდილი **საიჯარო გადასახადის** ის ნაწილი (ამგვარის არსებობის შემთხვევაში), რომელიც გადახდილ იქნა **ხელშეკრულების** შეწყვეტის შემდგომი პერიოდისათვის;

4.5. **ხელშეკრულების** დასრულების ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, **მოიჯარე** ვალდებულია **მეიჯარეს** დაუბრუნოს **იჯარის საგანი** იმავე მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც ჩაიბარა **მეიჯარისაგან** (ბუნებრივი ცვეთის, ამორტიზაციისა და **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული **სარემონტო სამუშაოების** გათვალისწინებით). **იჯარის საგნის** დაბრუნებამდე **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულებები სრულად გავრცელდება **მხარეებზე**.

5. სარემონტო სამუშაოები

5.1. იმ შემთხვევაში, თუ **მოიჯარეს** სურს **იჯარის საგანზე** ჩაატაროს არსებითი ხასიათის სარემონტო სამუშაოები, და/ან **იჯარის საგანს** მნიშვნელოვნად შეუცვალოს სახე (რაც გულისხმობს კაპიტალურ სარემონტო სამუშაოებს, **იჯარის საგნის** მყარი კონსტრუქციების მნიშვნელოვან სახეცვლილებას და/ან **იჯარის საგნის** გარეგნული იერსახის შეცვლას), **მოიჯარე** ვალდებულია წინასწარ შეათანხმოს **მეიჯარესთან** ამგვარი არსებითი ხასიათის რემონტი ან სახეცვლილება. ამ მიზნით, ამგვარი სამუშაოების დაწყებამდე არანაკლებ 7 (შვიდი) კალენდარული დღის ვადაში **მოიჯარე** მოამზადებს და **მეიჯარეს** შესათანხმებლად წარუდგენს **იჯარის საგანზე** მის მიერ ჩასატარებელ სამუშაოთა ნუსხას. სარემონტო სამუშაოების ნუსხა და სხვა აუცილებელი ინფორმაცია განხილულ უნდა იქნას **მხარეთა** მიერ მათი წარდგენიდან 4 (ოთხი) დღის განმავლობაში. **მხარეთა** შორის შეთანხმების შემთხვევაში, **მოიჯარე** უფლებამოსილი იქნება განახორციელოს შეთანხმებული სარემონტო სამუშაოები. იმ შემთხვევაში, თუ ზემოაღნიშნულ ვადაში **მხარეები** ვერ შეათანხმებენ სარემონტო სამუშაოებს:

5.1.1. **მხარეთა** შეთანხმების შემთხვევაში, **მოიჯარე** წარმოადგენს სარემონტო სამუშაოების ახალ ნუსხას **მეიჯარის** შენიშვნების გათვალისწინებით; ან

5.1.2. **მხარეთა** შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, ნებისმიერი **მოიჯარე** უფლებამოსილი იქნება დაუყოვნებლივ შეწყვიტოს წინამდებარე **ხელშეკრულება** რომელიმე **მხარეზე** დამატებითი ჯარიმებისა და/ან საურავების დაკისრების გარეშე.

5.2. სარემონტო სამუშაოების შეთანხმების შემდეგ **მოიჯარე** (და/ან მისი ქვეკონტრაქტორი) **იჯარის საგანზე** საკუთარი ხარჯით (შემდგომში - **სარემონტო ხარჯები**) ჩაატარებს სარემონტო სამუშაოებს;

5.3. **მოიჯარე** იტოვებს სრულ უფლებას მის მიერ **იჯარის საგანზე** დამონტაჟებულ ნებისმიერ მოწყობილობაზე, დანადგარზე და სხვა ნივთებზე, რომლის მოხსნა და თან წაღებაც მას სურს **ხელშეკრულების** ვადის გასვლის ან მისი შეწყვეტის შემთხვევაში. ასეთ შემთხვევაში, **მოიჯარემ** უნდა უზრუნველყოს, რომ მოწყობილობა-დანადგარებისა და სხვა ნივთების გატანა **იჯარის საგნიდან** მოხდეს **იჯარის საგნის** დაზიანების გარეშე, ან **იჯარის საგნის მეიჯარისათვის** დაბრუნებამდე უნდა აღმოფხვრას აღნიშნული დაზიანებები. **მეიჯარეს** შეუძლია **ხელშეკრულების** ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემდეგ, **მოიჯარესთან** ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, ნარჩენი ღირებულებით დაიტოვოს მოწყობილობა-დანადგარები და სხვა ნივთები;

5.4. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ამ მუხლით გათვალისწინებული შეზღუდვები არ ვრცელდება მიმდინარე და/ან დიზაინერული ხასიათის სარემონტო სამუშაოებზე (მათ შორის, **იჯარის საგანზე** კონსტრუქციების დიზაინი, საკომუნიკაციო სისტემების დამონტაჟება, და ა.შ.).

6. უფლებათა გადაცემა, ქვეიჯარა და იჯარის საგნის განსხვისება

6.1. **მეიჯარის** მიერ **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული უფლებების და/ან მოვალეობების გადაცემა სხვა მესამე მხარეებისათვის მოითხოვს **მოიჯარის** წინასწარ წერილობით თანხმობას;

6.2. **მოიჯარე** უფლებამოსილია წინასწარი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე გადასცეს მის აფილირებულ პირ(ებ)ს (და/ან მესამე მხარე(ებ)ს) **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე მისი უფლებები და მოვალეობები, ან მათი ნაწილი. ამასთან, **მოიჯარე** თავად დარჩება პასუხისმგებელი **მეიჯარის** წინაშე **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე უფლება-მოვალეობების შესრულებაზე;

ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში **მოიჯარე** უფლებამოსილია **მეიჯარის** წინასწარი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე ქვეიჯარით გასცეს **იჯარის საგანი** ან მისი ნებისმიერი ნაწილი. აღნიშნული მიზნით, **მოიჯარემ მეიჯარეს** წერილობით უნდა მიაწოდოს ინფორმაცია სავარაუდო ქვემოიჯარის შესახებ. **მოიჯარემ** უნდა უზრუნველყოს, რომ ქვეიჯარის პირობები (მათ შორის, ქვეიჯარის ვადა, **იჯარის საგნის** მოვლა და ა.შ.) შეესაბამებოდეს **ხელშეკრულების** პირობებს. ამასთან, ქვემოიჯარის მიერ **იჯარის საგნის** დაზიანების და/ან ამ **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული პირობების დარღვევის შემთხვევაში **მეიჯარის** წინაშე პასუხისმგებლობა ეკისრება **მოიჯარეს**. ამ მუხლით გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინების მიწოდების ვალდებულება არ მოქმედებს, როდესაც **მოიჯარის** (მისი უფლებამონაცვლის, ან ქვემოიჯარის) მიერ **იჯარის საგნის** ან მისი ნაწილის ქვეიჯარით გაცემა ხდება ყოველდღიური საქმიანობის ფარგლებში;

6.4. იმ შემთხვევაში, თუ **მეიჯარის** მიერ მოხდება **იჯარის საგნის** ან მისი ნაწილის გაყიდვა ან სხვაგვარი გასხვისება მესამე მხარის სასარგებლოდ, მაშინ **მეიჯარემ** უნდა აცნობოს **მოიჯარეს** აღნიშნულის თაობაზე გასხვისების სავარაუდო თარიღამდე არანაკლებ 1 (ერთი) თვით ადრე და **მოიჯარეს** ექნება უპირატესი უფლება შეისყიდოს **იჯარის საგანი** იმავე პირობებით. ამგვარი უფლების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღება უნდა მოხდეს შესაბამისი შეტყობინების მიღებიდან 20 (ოცი) დღის განმავლობაში. იმ შემთხვევაში, თუ **მოიჯარე** უარს განაცხადებს უპირატესი უფლების გამოყენებაზე, **მეიჯარე** ვალდებულია **იჯარის საგანზე** საკუთრების უფლება გაასხვისოს მხოლოდ **მოიჯარისათვის** შეთავაზებული პირობებით და იმის გათვალისწინებით, რომ მესამე მხარე თანახმა იქნება გააგრძელოს წინამდებარე **ხელშეკრულება** იმავე პირობებით.

7. *ფორს-მაჟორული გარემოება*

7.1. **ხელშეკრულებაში** გამოყენებული მნიშვნელობით, ტერმინი **ფორს-მაჟორული გარემოება** გულისხმობს შემდეგი გარემოების არსებობას (რომელიც უშუალო ზეგავლენას უნდა ახდენდეს შესაბამისი **მხარის** მიერ **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული მოვალეობების შესრულებაზე):

7.1.1. ხანძარი და აფეთქება (გარდა იმ შემთხვევისა, რაც გამოწვეულია რომელიმე **მხარის** მიერ), სტიქიური უბედურება;

7.1.2. სამხედრო მოქმედებები, აჯანყებები, არეულობები, სამოქალაქო ომები და მღელვარებები;

7.1.3. საკანონმდებლო აქტის გამოცემა, რომელიც კრძალავს იმ საქმიანობის განხორციელებას; რასაც ახორციელებს **ხელშეკრულების** რომელიმე **მხარე**;

7.1.4. **მხარეთა** კონტროლს დაუქვემდებარებელი ნებისმიერი სხვა გარემოება. ამასთან, ეს გარემოებები მხოლოდ მაშინ მიიჩნევა **ფორს-მაჟორულ გარემოებად**, თუ ისინი პირდაპირ გავლენას ახდენენ **მხარის** მიერ **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე;

7.2. **იჯარის საგანთან** ან მის მნიშვნელოვან ნაწილთან დაკავშირებული **ფორს-მაჟორული გარემოების** დადგომის შემთხვევაში, რაც გამოიწვევს რომელიმე **მხარის** მიერ მისი ვალდებულების შესრულების, ან უფლების განხორციელების შეუძლებლობას, **მხარე**, რომელიც ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას **ფორს-მაჟორული გარემოების** ზემოქმედების გამო, ვალდებულია ასეთი გარემოების დადგომისთანავე აცნობოს სხვა **მხარეებს ფორს-მაჟორული გარემოების** დადგომის თაობაზე და ასეთ შემთხვევაში, მის მიერ ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს **ფორს-მაჟორული გარემოების** მოქმედების ვადით. **ფორს-მაჟორული გარემოების** არსებობის და ამის გამო **იჯარის საგნის** გამოყენების შეუძლებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში **საიჯარო გადასახადი** (ან **საიჯარო გადასახადის** შესაბამისი ნაწილი, თუკი **ფორს-მაჟორული გარემოება** ეხება მხოლოდ **იჯარის საგნის** რომელიმე ნაწილს) არ გადაიხდება. **საიჯარო გადასახადის** გადახდა უნდა აღდგეს **იჯარის საგნის** (ან მისი ნაწილის) მიმართ მოქმედი **ფორს-მაჟორული გარემოების** შეწყვეტის თარიღიდან;

7.3. თუ **ფორს-მაჟორული გარემოების** ზემოქმედება გრძელდება 45 (ორმოცდახუთ) დღეზე მეტ ხანს, **მოიჯარე** უფლებამოსილია შეწყვიტოს **ხელშეკრულება** მთლიანად **იჯარის საგანთან** ან მის ნაწილთან მიმართებაში. ამ საფუძველით **ხელშეკრულების** შეწყვეტა არ წარმოშობს **მხარეთათვის** რაიმე სახის პასუხისმგებლობას **ფორს-მაჟორული გარემოების** გამო შეუსრულებელ ვალდებულებებთან დაკავშირებით.

8. *მხარეთა განცხადებები და გარანტიები*

8.1. **მხარეები** აცხადებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ:

8.1.1. რეგისტრირებულნი არიან საქართველოში მოქმედ კანონმებლობასთან სრულ შესაბამისობაში;

8.1.2. აქვთ სრული უფლებამოსილება ხელი მოაწერონ **ხელშეკრულებას**;

8.1.3. **ხელშეკრულების** ხელმოწერით და **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული მოქმედებების შესრულებით არ არღვევენ და/ან არ დაარღვევენ მოქმედ კანონმდებლობას, საკუთარ წესდებას და/ან სხვა ნებისმიერ მარეგულირებელ დოკუმენტს.

9. *კონფიდენციალობა*

9.1. **ხელშეკრულების** თითოეული **მხარე** იღებს ვალდებულებას დაიცვას და არ გაახმაუროს **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე ინფორმაცია მეორე **მხარის** წერილობითი თანხმობის გარეშე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

10. დავების გადაწყვეტა

10.1. **ხელშეკრულება** რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

10.2. **მხარეები** მიიღებენ ყველა ზომას, რათა მოლაპარაკების გზით გადაჭრილი იქნას ნებისმიერი დავა თუ უთანხმოება, რომელიც შეიძლება წარმოიშვას **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე;

10.3. **მხარის** პრეტენზია, მეორე **მხარის** მიერ განიხილება, მისი წერილობით ფორმით მიღებიდან 20 (ოცი) დღის განმავლობაში;

10.4. იმ შემთხვევაში, თუ **მხარეები** ვერ შეთანხმდებიან მოლაპარაკების გზით, მაშინ დავა განიხილება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

11. ზოგადი დებულებები

11.1. რომელიმე **მხარის** მიერ **ხელშეკრულების** მთლიანად ან ნაწილობრივ დარღვევასთან დაკავშირებით სხვა **მხარე(ებ)ის** მიერ მისთვის მინიჭებული უფლებების გამოუყენებლობა არ გავრცელდება **ხელშეკრულების** ნებისმიერ შემდგომ დარღვევაზე. უფლებების ამგვარი გამოუყენებლობა ასევე არ იქონიებს გავლენას სხვა (არადამრღვევი) **მხარის** უფლებაზე **ხელშეკრულების** შემდგომ დარღვევასთან დაკავშირებით;

11.2. **ხელშეკრულება**, მასში გათვალისწინებული უფლებებითა და ვალდებულებებით, სრულად გაერცელდება **მხარეთა** შესაბამის სამართალმემკვიდრე(ებ)სა და უფლებამონაცვლე(ებ)ზე;

11.3. **ხელშეკრულების** რომელიმე მუხლის და/ან პუნქტის მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე ბათილობის შემთხვევაში დანარჩენი მუხლები და/ან პუნქტები ინარჩუნებენ იურიდიულ ძალას, ხოლო ბათილი მუხლის და/ან პუნქტის ნაცვლად კი მოქმედებს ისეთი მუხლი და/ან პუნქტი, რომლითაც ადვილად მიიღწევა **ხელშეკრულების** მიზანი;

11.4. **ხელშეკრულების** დანართ(ებ)ი წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს. **ხელშეკრულებაში** (და/ან დანართ(ებ)ში) ცვლილებების და დამატებების შეტანა შესაძლებელია მხოლოდ წერილობითი ფორმით, რომელიც ძალაში შევა თითოეული **მხარის** მიერ მასზე ხელმოწერის მომენტიდან. იმ შემთხვევაში, თუ **ხელშეკრულება** დამოწმებულია სანოტარო წესით (და/ან რეგისტრირებულია შესაბამის ორგანოში), ამგვარი ცვლილება და დამატება, ასევე მოითხოვს სანოტარო წესით დამოწმებას (და/ან რეგისტრაციას შესაბამის ორგანოში);

11.5. **ხელშეკრულების** საფუძველზე **მხარეთა** შორის გაფორმებულ დამატებით შეთანხმებებსა და სხვა ხელშეკრულებებს მიენიჭება უპირატესობა იმ საკითხებთან მიმართებაში, რომელთა დასარეგულირებლადაც არის დადებული ამგვარი შეთანხმება, თუ სხვა ხელშეკრულება;

11.6. **ხელშეკრულება** შედგენილია ქართულ ენაზე, ორ ეგზემპლარად, რომელთაგან თითოეულს გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა;

11.7. **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული შეტყობინებები და სხვა კომუნიკაციები უნდა ჩაბარდეს პირადად ან გაიგზავნოს დაზღვეული გზავნილით **ხელშეკრულებაში** მითითებულ მისამართებზე. ამასთან, ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც შეეხება **მხარეების** რეკვიზიტებს, სხვა **მხარე(ებ)ს** უნდა ეცნობოთ ამგვარი ცვლილებიდან 3 (სამი) დღის ვადაში. იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნული წესი არ იქნება დაცული **მხარის** მიერ, და სხვა **მხარე(ებ)ს** არა აქვს მიღებული შესაბამისი შეტყობინება რეკვიზიტების ცვლილების თაობაზე, გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ჩაბარებულად.

12. მხარეთა საბანკო რეკვიზიტები

12.1. **ს.ს. "საქართველოს ბანკი"**
ბანკი: "საქართველოს ეროვნული ბანკი"
ა/ა: 500161043

12.2. **შპს "აღმაშენებლის-83"**
ბანკი: სს "საქართველოს ბანკი"
კოდი: BAGAGE22
ა/ა: 265083900

13. მხარეთა ხელმოწერები

13.1. **ს.ს. "საქართველოს ბანკი"**
საქართველო, თბილისი, 0105
პუშკინის ქ. №

თორნიკე გოგიჩაიშვილი
საოპერაციო დირექტორი

13.2. **შპს "აღმაშენებლის-83"**
ტელ: 899 10 94 44

მიხეილ სარჯველაძე
დირექტორი

დანართი №2

მიღება-ჩაბარების აქტი

ქ. თბილისი "1" "ივლისი" 2011" წელი

სს "საქართველოს ბანკი" (შემდგომში **მოიჯარე**) მისი **საოპერაციო დირექტორის თორნიკე გოგიჩაიშვილის** სახით, ერთის მხრივ და **შპს "აღმაშენებლის-83"** (შემდგომში **მეიჯარე**) მისი **დირექტორის მიხეილ სარჯველაძის სახით**, მეორეს მხრივ (შემდგომში **მეიჯარე** და **მოიჯარე** ერთობლივად – **მხარეები**, ხოლო ცალ-ცალკე - **მხარე**),

იმდენად, რამდენადაც:

- **მეიჯარესა** და **მოიჯარეს** შორის 2011 წლის 1 ივლისს დაიდო საიჯარო ხელშეკრულება (შემდგომში - **ხელშეკრულება**);
- **ხელშეკრულების** შესაბამისად **მეიჯარემ** აიღო ვალდებულება **მოიჯარისათვის** გადაეცა ამავე **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული **იჯარის საგანი**;
- **ხელშეკრულების** საგანში დაფიქსირებული პირობის შესაბამისად, **იჯარის საგნის** გადაცემისას **მხარეთა** შორის უნდა გაფორმდეს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი,

ამდენად **მხარეები** თანხმდებიან შემდეგზე:

1. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტით **მხარეები** ადასტურებენ, რომ აქტის ხელმოწერის თარიღისათვის **მეიჯარემ მოიჯარეს** გადასცა **ხელშეკრულების** საგანში და **ხელშეკრულების** დანართ №1-ში განსაზღვრული **იჯარის საგანი** სრულად.

2. გადაცემული **იჯარის საგანი** შეესაბამება **ხელშეკრულებით** დადგენილ მოთხოვნებს და მისი შემოწმებისას არ გამოვლენილა რაიმე სახის ნაკლი ან დეფექტი.

3. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტი თან ერთვის **ხელშეკრულებას** და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს;

4. მიღება-ჩაბარების აქტი შედგენილია ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომლებიც გადაეცათ **მხარეებს**.

5. *მხარეთა ხელმოწერები*

4.1 **ს.ს. "საქართველოს ბანკი"**
საქართველო, თბილისი, 0105
პუშკინის ქ. №3

თორნიკე გოგიჩაიშვილი
საოპერაციო დირექტორი

4.2 **შპს "აღმაშენებლის-83"**

მიხეილ სარჯველაძე
დირექტორი