ქვეიჯარის ხელშეკრულება

თბილისი, 01 ივნისი 2024 წ.

მეიჯარე	
სახელწოდება	შპს „ფროფერთი მენეჯმენტი“
საიდენტიფიკაციო კოდი	204513847
დირექტორი	გიორგი გიგინეიშვილი
იურიდიული მისამართი	თბილისი, კრწანისის რ/ნ, კოტე აფხაზის ქ. N44
ტელეფონის ნომერი	595 00 25 50
ელექტრონული ფოსტა	reception@meidan.ge
საბანკო რეკვიზიტები	მომს. ბანკი: სს „ პროკრედიტ ბანკი“ ბანკის კოდი: MIBGGE22 ა/ნ: GE40PC0133600100068767 GEL მიმღები: შპს ფროფერთი მენეჯმენტი
მოიჯარე	
ობიექტი	
სახელწოდება	ი/მ გვანცა ქვათაძე
საიდენტიფიკაციო კოდი	01013024862
იურიდიული მისამართი	თბილისი, ვარკეთილი-3-ის დასახლება, III მიკრო/რაიონი, კორპუსი 304ბ, ბინა 26
ტელეფონის ნომერი	595 71 73 21
ელექტრონული ფოსტა	tiko.merebashvili@gmail.com
ხელშეკრულების საგანი	
მისამართი	თბილისი, ბამბის რიგის ქ. N 7 / ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N6
საკადასტრო კოდი	01.18.03.046.002
ფართობი	35 კვ.მ
ხელშეკრულების ვადა	01.06.2024 წ-31.08.2027 წ.
საიჯარო გადასახადი	
საიჯარო გადასახადი	1084 აშშ დოლარს (დღგ-ს გარეშე) (საიდანაც საიჯარო ქირა 01 კვ.მ-ზე შეადგენს 26.86 აშშ დოლარს (დღგ-ს გარეშე) და „დამატებითი კომუნალური და საექსპლუატაციო მომსახურების“ გადასახადი 01 კვ.მ-ზე 4.11 აშშ დოლარს (დღგ-ს გარეშე).
გადახდის ვადა	მომდევნო თვის 10 რიხვი
პირგასამტეხლო	0.5 % (ყოველ გადაცილებულ დღეზე)
ავანსი	0

ერთის მხრივ **შპს „ფროფერთი მენეჯმენტი“ (ს/ნ 204513847)** წარმოდგენილი მისი დირექტორის გიორგი გიგინეიშვილის (პ/ნ 01025008489) სახით (შემდგომში მეიჯარე), ხოლო მეორეს მხრივ **ი/მ გვანცა ქვათაძე (ს/ნ: 01013024862)** (შემდგომში - მოიჯარე), ვმოქმედებთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით მონიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ვაფორმებთ 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 იჯარის ობიექტი), რომლის მახასიათებლებია:

მისამართი: თბილისი, ბამბის რიგის ქ. N 7 / ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N6 (ფართის გეგმა მოცემულია დანართი N1-ში)

ფართობი: 35 კვ. მ

1.2 **განსაკუთრებული პირობები:**

1.2.1 საიჯარო ვადის განმავლობაში მოიჯარე ისარგებლებს „დამატებითი კომუნალური და საექსპლუატაციო მომსახურებით“, რისთვისაც გადაიხდის ყოველთვიურ ფიქსირებულ გადასახადს და რომელიც მოიცავს:

- ცენტრალური გათბობა და ჰაერის გაგრილება მთელი წლის განმავლობაში ტემპერატურული ინტერვალის ფარგლებში
- ელექტრონათურების შეცვლა შენობის მიმდებარე ბოძებზე და საერთო სარგებლობის ფართში (კორიდორები, კიბის უჯრედები სველი წერტილები), შენობის სტანდარტული განათებისათვის
- უწყვეტი ელექტროენერგიის მიწოდება (გენერატორით გამომუშავებული ელექტროენერგიით მომარაგება, იმ შემთხვევებში, როცა იჯარის ობიექტს არ მოეწოდება ელექტროენერგია ქალაქის ელექტროქსელიდან, ამასთან მეიჯარე პასუხისმგებლობას იღებს მხოლოდ მის მიერ მიწოდებულ ელექტროენერგიის ხარისხზე და არ აგებს პასუხს ქალაქის ქსელიდან მოხმარებული ელექტროენერგიის ხარისხზე
- შენობის პერიმეტრის მონიტორინგი
- მიმდებარე ტერიტორიის დასუფთავება (საოფისე შენობის ვიტრაჟების, სადარბაზოს, ჰოლის, სარდაფების, აგრეთვე მიმდებარე ტერიტორიის (ქუჩების) დასუფთავება, გარდა დასვენებისა და სადღესასწაულო დღეებისა)

1.2.2 მოიჯარე ხელშეკრულების გაფორმებამდე ადგილზე, დეტალურად გაეცნო იჯარის ობიექტის მდგომარეობას და აცხადებს, რომ მისი მდებარეობა, ტექნიკური მდგომარეობა და მახასიათებლები სრულიად მისაღებია მისთვის, არ გააჩნია პრეტენზია, აცხადებს მზაობას საკუთარი ხარჯით და პასუხისმგებლობის ფარგლებში ჩაატაროს ყოველგვარი ტექნიკური და სხვა სახის სამუშაოები საჭიროების შესაბამისად.

2. **იჯარის ობიექტით სარგებლობა**

2.1 მოიჯარეს საიჯარო ფართი გადაეცემა მიზნობრივი დანიშნულებით, რაც გულისხმობს იჯარის ობიექტში **კომერციულ საქმიანობას.**

2.2 იჯარის ვადის სრული პერიოდის განმავლობაში მოიჯარეს უფლება აქვს გასცეს საიჯარო ქონება ქვეიჯარით, მხოლოდ მეიჯარის წინასწარი თანხმობით

3. **მხარეთა უფლება-მოვალეობები**

3.1 **მოიჯარე უფლება აქვს:**

ა) მიიღოს იჯარის ობიექტი დროებით სარგებლობაში ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

ბ) მოითხოვოს მეიჯარისაგან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრული და ჯეროვანი განხორციელება.

გ) ხელშეკრულების ვადის ამოწურვისას სხვებთან შედარებით უპირატესად მოითხოვოს იჯარის ხელშეკრულების განახლება.

დ) საკუთარი ხარჯით მოახდინოს იჯარის ობიექტში ცვლილება, იმ კონტრაქტორების და ქვე-კონტრაქტორების მეშვეობით, რომლებსაც წინასწარ წერილობით ამტკიცებს მეიჯარე.

ე) მეიჯარიის წერილობითი თანხმობის საფუძველზე, საკუთარი ხარჯით და პასუხისმგებლობით მოახდინოს იჯარის ობიექტის ფუნქციონალური მოწყობილობების მონტაჟი, ხოლო ხელშეკრულების ვადის გასვლისას მოხსნას მის მიერ დამონტაჟებული დანადგარები და ინტერიერის ელემენტები და იჯარის ობიექტის დაბრუნების დროს უზრუნველყოს მისი საწყის მდგომარეობაში დაბრუნება (თუ მხარეები სხვაგვარად არ შეთანხმდებიან).

ვ) საკუთარი ხარჯით და პასუხისმგებლობის ფარგლებში განათავსოს ობიექტზე სარეკლამო აბრა და სხვა მაიდენტიფიცირებელი მონაცემი მეიჯარესთან წინასწარი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, ნებართვის საჭიროების მისაღებად თავად მიმართოს შესაბამის სახელმწიფო დაწესებულებებს.

3.2 **მოიჯარე ვალდებულია:**

ა) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით გადაიხადოს იჯარის ობიექტით სარგებლობისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო გადასახადი.
ბ) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით გადაიხადოს მის მიერ მოხმარებული კომუნალური გადასახადები (ელ. ენერგია, წყალი, ბუნებრივი აირი და ა.შ).
გ) იჯარის ობიექტი გამოიყენოს მხოლოდ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულების შესაბამისად და არ დაუშვას მისი ფუნქციის შეცვლა მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე.
დ) იზრუნოს იჯარის ობიექტზე, მკაცრად დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები, სანიტარული-ეპიდემიოლოგიური მოთხოვნები, შენობაში არსებული მოწყობილობების და ინვენტარის, აგრეთვე არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლოატაციის წესები.
ე) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში საკუთარი ხარჯებით და პასუხისმგებლობით განახორციელოს ყველა სახის ტექნიკური სამუშაოები, რომელიც აუცილებელია მისი ყოველდღიური საქმიანობისთვის და იჯარის ობიექტის ტექნიკურად გამართულ მდგომარეობაში მოყვანა-შენარჩუნებისთვის, მათ შორის შეცვალოს იჯარის ობიექტის შედა სტრუქტურა, ვიტრაჟები, იატაკი, ჭერი, შიდა ელექტროგაყვანილობა, წყალგაყვანილობა, საკანალიზაციო სისტემა, ჰაერსატარები, სანიაღვრე დეტალები, სახურავის ზედაპირი და სხვა. ამასთან, მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე არ უნდა განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რაც გამოიწვევს საიჯარო ობიექტის მნიშვნელოვან ცვლილებას, მათ შორის კაპიტალური რემონტი, მნიშვნელოვანი რეკონსტრუქცია, ფასადის იერსახის შეცვლა და სხვა. თუ რაიმეს გადაკეთება შესრულდება მეიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე, მას უფლება აქვს შეასწოროს ან მოხსნას ამგვარი ცვლილება მოიჯარის ხარჯით და ნებისმიერი დანახარჯი, რაც გამოწვეული იქნება აღნიშნულის გამო, უნდა აუნაზღაუროს მოიჯარემ მომდევნო თვის საიჯარო გადასახადთან ერთად.
ვ) ითმინოს ყველა სახის ზემოქმედება, რომელიც ნებადართულია მეიჯარის მიერ და აუცილებელია იჯარის ობიექტის შესანახად ან/და მისი მდგომარეობის გასაუმჯობესებლად, ხორციელდება მოიჯარის ინტერესების გათვალისწინებითაც და არსებითად არ აფერხებს მის მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობას.
ზ) მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა იჯარის ობიექტის დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო, იჯარის ობიექტისთვის მიყენებული ყოველგვარი ზიანი, რაც გამოწვეულია მოიჯარის მიერ შენობაში მისი ქონების შეტანით ან გამოტანით, აგრეთვე ყოველგვარი დაზიანება (გაჩენილი ხანძრის ან/და დატბორვის ჩათვლით) მიყენებული მოიჯარის (მისი შეცდომით ან დაუდევრობით), მისი თანამშრომელბის, აგენტების, მომსახურე პერსონალის, მოწვეული პირების ან სტუმრების მიერ, გამოასწოროს საკუთარი ხარჯით 15 კალენდრული დღის ვადაში, წინააღმდეგ შეთხვევაში მეიჯარეს უფლება აქვს თავად ჩაატაროს საჭირო სარემონტო-აღდგენითი სამუშაოები, რომის ხარჯიც უნდა ანაზღაურდეს მოიჯარის მხრიდან მომდევნო თვის საიჯარო გადასახადთან ერთად, ამასთან აღდგენა-სარემონტო სამუშაოების პერიოდში საიჯარო გადასახადის გადახდის ვალდებულება გრძელდება.
თ) მეიჯარეს აუნაზღაუროს ყოველგვარი ზიანი, რომელიც მიადგება საიჯარო ქონებას მოიჯარის არამართლზომიერი ქმედების შედეგად.
კ) დაუბრკოლებელად შეუშვას მეიჯარე ან მისი წარმომადგენელი იჯარის ობიექტზე წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესრულების, სანიტარული და ტექნიკური პიროებების კონტროლის და შემოწმების მიზნით
ლ) ხელშეკრულების მოშლის ან შეწყვეტისას უკან დააბრუნოს იჯარის ობიექტი იმ მდგომარეობაში, რაც მას გადაცემის მომენტში ჰქონდა, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.
მ) მისი 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 მიჯარის მიერ მისივე ხარჯით, რათა მინიმუმამდე იქნას დაყვანილი და თავიდან აცილებული ვიბრაცია, ხმაური, სიცივე, სიცხე ან ბოლი/სუნი.
ნ) დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.3 მეიჯარეს უფლება აქვს:

ა)წინასწარი გაფრთხილების გარეშე, ნებისმიერ დროს შეუფერხებლად შევიდეს და დაათვალიეროს იჯარით გაცემული ქონება, მათ შორის შეამოწმოს მოიჯარის მიერ ტექნიკური უსაფრთხოების და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვის მდგომარეობა.

ბ) წინასწარი გაფრთხილების გარეშე უზრუნველყოს იჯარის ობიექტში შრომის უსაფრთხოების ნორმების შემოწმება, რომლის დარღვევის აღმოჩენის შემთხვევაშოი განუსაზღვროს მოიჯარეს ვადა მის გამოსასწორებლად და აღნიშნული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში უფლებამოსილია თავად უზრუნველყოს მისი გამოსწორება, რაც ანზღაურებული უნდა იყო მოიჯარის მიერ მომდევნო თვის საიჯარო გადასახადთან ერთად.

გ) ნებისმიერ დროს შევიდეს იჯარის ობიექტში იმისათვის, რომ უზრუნველყოს მრიცხველების ჩვენების აღება.

დ) მოსთხოვოს მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულება.

3.4 მეიჯარე ვალდებულია:

ა)გადასცეს მოიჯარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში.

ბ) უზრუნველყოს იჯარის ობიექტით მოიჯარის 24 საათიანი სარგებლობის შესაძლებლობა, იმ პირობით, რომ მოიჯარე და მისი ბიზნეს პარტნიორები (მესამე პირები) დაიცავენ უსაფრთხოების წესებს.

გ)უზრუნველყოს შენობის კონსტრუქციის დაზღვევა ხანძრის, მიწოსძვრის, წყალდიდობის ან/და სხვა სახის სტიქიური უბედურებისგან წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში. ამასთან თავისუფალია იჯარის ობიექტის, მისი ინტერიერის, მასში მოყოფი ინვენტარისა და მოიჯარის პირადი ქონების დაზღვევისაგან, რაც მოიჯარეს შეუძლია უზრუნველყოს პირადი რისკითა და ხარჯით.

გ) ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რომელიც შეიძლება მოსთხოვონ სახელმწიფო ორგანოებმა, მათ შორის მაკონტროლებელმა ორგანოებმა, იჯარის ობიექტით სარგებლობის პროცესში, მათ შორის მეიჯარესთან შეთანხმებული რეკონსტრუქციის ან სხვა გადაკეთების განხოორციელებისას.

დ) უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ობიექტით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულებისამებრ იჯარის ობიექტის გამოყენებაში.

ე) დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

4. საიჯარო გადასახადი და ანგარიშსწორების პირობა

4.1 ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი განისაზღვრება შემდეგი სახით:
საიჯარო გადასახადი შეადგენ: 1084 აშშ დოლარს (დღგ-ს გარეშე) (საიდანაც საიჯარო ქირა 01 კვ.მ-ზე შეადგენს 26.86 აშშ დოლარს (დღგ-ს გარეშე) და „დამატებითი კომუნალური და საექსპლუატაციო მომსახურების“ გადასახადი 01 კვ.მ-ზე 4.11 აშშ დოლარს (დღგ-ს გარეშე).

4.2 ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი არ მოიცავს მუნიციპალური წყაროებიდან მიღებული კომუნალური მომსახურების მომსახურების გადასახადებს, ამგვარი გადასახადების გადახდა უნდა მოხდეს მეიჯარის მიერ მომსახურებისთვის დადგენილი ტარიფების შესაბამისად, არაუგვიანეს **მომდევნო თვის 10 (ათი) რიცხვის ჩათვლით,** მეიჯარის მიერ გამოწერილი ანგარიშფაქტურის საფუძველზე, ეროვნულ ვალუტაში, თვის ბოლო დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, მეიჯარის საანგარიშსწორებო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

4.3 საიჯარო გადასახადის გადახდა უნდა მოხდეს ყოველი მომდევნო თვის 10 (ათი) რიცხვის ჩათვლით, მეიჯარის მიერ გამოწერილი ანგარიშფაქტურის საფუძველზე, ეროვნულ ვალუტაში, თვის ბოლო დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, მეიჯარის საანგარიშსწორებო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მომს. ბანკი: სს „ პროკრედიტ ბანკი“

ბანკის კოდი: MIBGGE22

ა/ნ: GE40PC0133600100068767 GEL

მიმღები: შპს ფროფერთი მენეჯმენტი

4.4 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო გადასახადის ან/და კომუნალური გადასახადის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს არსებულ დავალიანებას დაარიცხოს 0.5 %-ის ოდენობით ყოველ ვადაცილებულ დღეზე, გარდა ჯარიმის დარიცხვისა, მეიჯარეს უფლება აქვს საკუთარი შეხედულებისამებრ. 03 (სამი) კალენდრუილი დღით ადრე შეტყობინების საფუძველზე მოიჯარეს შეუჩეროს კომუნალური მომსახურების მიწოდება,

ბ) წინასწარი გაფრთხილების გარეშე უზრუნველყოს იჯარის ობიექტში შრომის უსაფრთხოების ნორმების შემოწმება, რომლის დარღვევის აღმოჩენის შემთხვევაშოი განუსაზღვროს მოიჯარეს ვადა მის გამოსასწორებლად და აღნიშნული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში უფლებამოსილია თავად უზრუნველყოს მისი გამოსწორება, რაც ანზღაურებული უნდა იყო მოიჯარის მიერ მომდევნო თვის საიჯარო გადასახადთან ერთად.

გ) ნებისმიერ დროს შევიდეს იჯარის ობიექტში იმისათვის, რომ უზრუნველყოს მრიცხველების ჩვენების აღება.

დ) მოსთხოვოს მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულება.

3.4 მეიჯარე ვალდებულია:

ა)გადასცეს მოიჯარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში.

ბ) უზრუნველყოს იჯარის ობიექტით მოიჯარის 24 საათიანი სარგებლობის შესაძლებლობა, იმ პირობით, რომ მოიჯარე და მისი ბიზნეს პარტნიორები (მესამე პირები) დაიცავენ უსაფრთხოების წესებს.

გ)უზრუნველყოს შენობის კონსტრუქციის დაზღვევა ხანძრის, მიწოსძვრის, წყალდიდობის ან/და სხვა სახის სტიქიური უბედურებისგან წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში. ამასთან თავისუფალია იჯარის ობიექტის, მისი ინტერიერის, მასში მოყოფი ინვენტარისა და მოიჯარის პირადი ქონების დაზღვევისაგან, რაც მოიჯარეს შეუძლია უზრუნველყოს პირადი რისკითა და ხარჯით.

გ) ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რომელიც შეიძლება მოსთხოვონ სახელმწიფო ორგანოებმა, მათ შორის მაკონტროლებელმა ორგანოებმა, იჯარის ობიექტით სარგებლობის პროცესში, მათ შორის მეიჯარესთან შეთანხმებული რეკონსტრუქციის ან სხვა გადაკეთების განხორციელებისას.

დ) უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ობიექტით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულებისამებრ იჯარის ობიექტის გამოყენებაში.

ე) დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

4. საიჯარო გადასახადი და ანგარიშსწორების პირობა

4.1 ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი განისაზღვრება შემდეგი სახით:
საიჯარო გადასახადი შეადგენ: 1084 აშშ დოლარს (დღგ-ს გარეშე) (საიდანაც საიჯარო ქირა 01 კვ.მ-ზე შეადგენს 26.86 აშშ დოლარს (დღგ-ს გარეშე) და „დამატებითი კომუნალური და საექსპლუატაციო მომსახურების“ გადასახადი 01 კვ.მ-ზე 4.11 აშშ დოლარს (დღგ-ს გარეშე).

4.2 ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი არ მოიცავს მუნიციპალური წყაროებიდან მიღებული კომუნალური მომსახურების მომსახურების გადასახადებს, ამგვარი გადასახადების გადახდა უნდა მოხდეს მეიჯარის მიერ მომსახურებისთვის დადგენილი ტარიფების შესაბამისად, არაუგვიანეს **მომდევნო თვის 10 (ათი) რიცხვის ჩათვლით,** მეიჯარის მიერ გამოწერილი ანგარიშფაქტურის საფუძველზე, ეროვნულ ვალუტაში, თვის ბოლო დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, მეიჯარის საანგარიშსწორებო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

4.3 საიჯარო გადასახადის გადახდა უნდა მოხდეს ყოველი მომდევნო თვის 10 (ათი) რიცხვის ჩათვლით, მეიჯარის მიერ გამოწერილი ანგარიშფაქტურის საფუძველზე, ეროვნულ ვალუტაში, თვის ბოლო დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, მეიჯარის საანგარიშსწორებო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მომს. ბანკი: სს „ პროკრედიტ ბანკი“

ბანკის კოდი: MIBGGE22

ა/ნ: GE40PC0133600100068767 GEL

მიმღები: შპს ფროფერთი მენეჯმენტი

4.4 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო გადასახადის ან/და კომუნალური გადასახადის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს არსებულ დავალიანებას დაარიცხოს 0.5 %-ის ოდენობით ყოველ ვადაცილებულ დღეზე, გარდა ჯარიმის დარიცხვისა, მეიჯარეს უფლება აქვს საკუთარი შეხედულებისამებრ. 03 (სამი) კალენდრუილი დღით ადრე შეტყობინების საფუძველზე მოიჯარეს შეუჩეროს კომუნალური მომსახურების მიწოდება,

(აღნიშნული წარმოადგენს მეიჯარის ულებას და არა ვალდებულებას, შესაბამისად მხოლოდ მის ნებაზეა დამოკიდებული).

4.5 საიჯარო გადასახადი არ ექვემდებარება ცვლილებას ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, მოიჯაროის მიერ ჩატარებული სარემონტო თუ გადაკეთება-განახლების სამუშაოების მიუხედავად თუ ამაზე წინასწარ არ მოხდა შეტანხმება წერიილობით მხარეთა შორის

5 ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და შეწყვეტის წესი

5.1 წინამდებარე ხელშეკრულება **ძალაში შესვლის თარიღია 2024 წლის 01 ივნისი.**

5.2 წინამდებარე **ხელშეკრულება ძალაშია 2024 წლის 01 ივნისიდან 2027 წლის 31 აგვისტოს ჩათვლით.** (საწყისი პერიოდი).

5.3 წინამდებარე ხელშეკრულება არ ექვემდებარება ავტომატურ გაგრძელებას.

5.4 საწყისი პერიოდის ამოწურვის შემდეგ მხარეებს უფლება აქვთ გააგრძელონ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება არანაკლებ 01 (ერთი) ერთი წლის ვადით.

5.5 საწყისი პერიოდის ამოწურვამდე 03 (სამი) თვით ადრე მხარეებმა ერთმანეთს წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის გზით უნდა აცნობონ ხელშეკრულების შეწყვეტის ან განახლების სურვილის შესახებ.

5.6 იმ შემთხვევაში თუ მხარეები 5.5 პუნქტის შესაბამისად წერილობით დააფიქსირებენ ხელშეკრულების გაგრძელების სურვილს და საწყისი პერიოდის ამოწურვისას აღარ გააგრძელებენ ხელშეკრულებას, მეორე მხარე იტოვებს უფლებას პირგასამტეხლოს სახით მოითხოვოს ჯარიმის გადახდა 01 (ერთი) თვის საიჯარო თანხის ოდენობით.

5.7 წინამდებარე ხელშეკრულების საწყისი პეროდის მოქმედების განმავლობაში მხარეებს გამონაკლისის სახით, უფლება აქვთ ვადაზე ადრე ფორს-მაჟორული გარემოებების გარშეც შეწყვიტონ ხელშეკრულება არანაკლებ 06 (ექვსი) თვით ადრე წერილობით შეტყობინების გაგზავნის გზით. აღნიშნული ვადის დაუცველად ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, შემწყვეტი მხარე ვალდებულია მეორე მხარეს პირგასამტეხლოს სახით 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. თუ მოიჯარე ვერ შესთავაზებს ასეთ მოიჯარეს, მან საიჯარო ქირა უნდა იხადოს საიჯარო ურთიერთობათა დასრულებამდე.

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

5.9 მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება თუ მოიჯარემ საიჯარო გადასახადი არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში, წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე შესაბამისი შეტყობინების გაგზავნიდან 10 (ათი) კალენდრული დრის ვადაში.

5.10 მოიჯრის მიერ იჯარის ობიექტის მიზნობრივი დანიშნულების მოიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების გარეშე ცვლილება დაუშვებელია და განიხილება, როგორც წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დარღვევა, რაც მეიჯარეს აძლევს უფლება ცალმხრივად, ყოველგვარი კომპენსაციისა თუ ზიანის ანაზღაურების გარეშე შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება, მოიჯარისათვის წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე შესაბამისი შეტყობინების გაგზავნიდან 10 (ათი) კალენდრული დრის ვადაში.

6 იჯარის ობიექტის დაბრუნების წესი

6.1 საიჯარო ფართი მეიჯარეს უნდა დაუბრუნდეს საწყის მდგომარეობაში, ცვეთის გათვალისწინებით.

6.2 საიჯარო ვადის დასრულების შემდეგ მოიჯარის მიერ დამონტაჟებული მოწყობილობანი და ყველა ის საგანი, რომელიც საიჯარო ვადის განმავლობაში მოიჯარემ შემატა იჯარის ობიექტს, წარმოადგენს მოიჯარის ქონებას (თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული) და იჯარის ობიექტის დაბრუნებისას უნდა გაანთავისუფლოს, რისი მოცილებაც შეიძლება იჯარის ობიექტისთვის მნიშვნელოვანი ზიანის მიყენების გარეშე.

6.3 მოწყობილობათა დემონტაჟი ხორციელდება მოიჯარის ხარჯით.

6.4 მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონების დაბრუნების დღისთვის წარუდგინოს მეიჯარეს იჯარის ობიექტთან დაკავშირებული კომუნალური და სხვა გადასახადების დამადასტურებელი დოკუმენტები.

6.5 მოიჯარე ვალდებულია იჯარის ობიექტი გაანთავისუფლოს და დააბრუნოს ხელშეკრულების ვადის ამოწურვიდან ან ვადაზე ადრე შეწყვეტიდან არაუგვიანეს 03 (სამი) კალენდრული დღისა. აღნიშნულ ვადის გასვლის შემდეგ მოიჯარე ჩაითვლება ობიექტში უნებართვოდ მყოფად და დარეკისრება პირგასამტეხლო, ჯარიმის სახით ყოველთვიური საიჯარო ქირის 150 (ასორმოცდაათი)% შესაბამისი პროპორციით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, (აღნიშნული წარმოადგენს მეიჯარის ულებას და არა ვალდებულებას, შესაბამისად მხოლოდ მის ნებაზეა დამოკიდებული), რაც არ უზღუდავს მეიჯარეს უფლებას მოითხოვოს ასეთი ვადის გადაცილებით მიღებული ზიანის ანაზღაურება.

6.6 ნებისმიერი ქონება რომელსაც მოიჯარე იჯარის ობიექტის დაბრუნების ვადის გასვლის შემდეგ დატოვებს მოიჯარე ითვლება არავის კუთვნილად და მეიჯარე მასზე პასხს არ აგებს.

7 მხარეთა პასუხისმგებლობა

7.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში, მხარეები პასუხს აგებენ წინამდებარე ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, ხელშეკრულების პირობების დამრღვმა მხარემ უნდა აუზღაურებს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი.

7.2 მხარეები ვალდებულებას იღებენ დაუყონებლივ მიაწოდონ ერთმანეთს ყოველგვარი მნიშვნელოვანი ინფორმაცია, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს აღნიშნულ საიჯარო ურთიერთობებზე, კერძოდ აცნობონ ერთმანეთს ნებისმიერი უფლებრივი თუ სხვა სახის რისკების შესახებ, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს ქონების განადგურება, დაზიანება, სანივთო ან/და სხვა უფლებებით დატვირთვა, გასხვისება ან/და სხვაგვარი შედეგი რაც შეუძლებელს გახდის ან/და გაართულებს იჯარის ობიექტით სარგებლობას, აღნისნული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში ყოველგვარი პასუხისმგებლობა დაეკისრება დამრვევ მხარეს.

8 დავების გადაწყვეტა

8.1 წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული და მისგან გამომდინარე ყველა დავა უნდა გადაწყდეს მხარეთა მოლაპარაკების გზით.

8.2 შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში სადაო საკითხის განხილვა და გადაწყვეტა უნდა მოხდეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საერთო სასამართლოების მეშვეობით.

8.3 პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 11 ნაწილის შესაბამისად.

9 ფორს-მაჟორი

9.1 მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ იგი გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება მხარეთა გონივრულ კონტროლს და შესაძლებლობებს აღემატება, მაგრამ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მხარემ მიიღო ყველა ზომა, გამოიჩინა სათანადო სიფრთხილე და წინდახედულობა, წინამდებარე ხელშეკრულების შესასრულებლად.

9.2 დაუძლეველი ძალით გამოწვეული მოვლენა (ფორს-მაჟორი) ეწოდება ისეთ მოვლენებს, რომელთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს არ შეუძლიათ ზეგავლენის მოხდენა. ფორს-მაჟორულ გარემოებაში მოიაზრება, გარემოება, რომელიც უშუალო ზეგავლენას ახდენს მხარეთა ვალდებულების შესრულებაზე (ხანძარი, მიწისძვრა, სტიქიური უბედურებები, საომარი და საგანგებო სიტუაციები და სხვა).

9.3 მხარე, რომელსაც მიზეზად დაუძლეველი ძალის მოვლენები მოჰყავს, ვალდებულია პირველივე შესაძლებლობისთანავე, მაგრამ არაუგვიანეს 05 (ხუთი) კალენრული დღისა წერილობითნ აცნობოს მეორე მხარეს, ასეთი მოლენების დადგომის და დასრულების თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში კარგავს უფლებას ფორს-მაჟორზე მითითებით განთავისუფლდეს შესასრულებელი ვალდებულებისგან. ამასთან, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, უნდა წარმოადგინოს

დაუძლეველი ძალის, მოვლენის არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ ის საყოველთაოდ აღიარებული არ არის.

10 კომფიდენციალურობა

10.1 სახელშეკრულებო ურთიერთობის პერიოდში, ასევე ამ პერიოდის დასრულების შემდეგ, ხელშეკრულების შეწყვეტის მიზეზის მიუხედავად, მხარეები ვალდებული არიან საიდუმლოდ შეინახოს მათთვის წინამდებარე ხელშეკრულების ძალით ხელმისაწვდომი ნებისმიერი ინფორმაცია და უფლება არ აქვთ გააცნონ მესამე პირს, ან ნებისმიერი გზით გამოიყენონ ეს ინფორმაცია თავის სასიკეთოდ, ან გახადონ იგი საჯარო, გარდა კანონმდებლობით დადგენილი შემთხვევებისა.

10.2 მხარეთა შეთანხმებით, კომფედენციალური ინფორმაცია გულისხმობს მის ფართო განსაზღვრებას და ყოველგვარი შეზღუდვების გარეშე მოიცავს ნებისმიერ ინფორმაციას, რომელიც ზოგადად არ არის საჯაროდ ხელმისაწვდომი და რომლის შესახებაც მხარეებისთვის ცნობილი გახდა ან/და რომელზედაც მათ ხელი მიუწვდებათ წინამდებარე ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული და მისგან გამომდინარე ურთიერთობის საფუძველზე და შედეგად.

10.3 მხარეები ვალდებული არიან კომფედენციალურობის დაცვის მოთხოვნის დარღვევის შედეგად ერთმანეთს აუნაზღაურონ მიყენებული ზიანი.

11 გარანტიები და უფლებამოსილების დადასტურება

11.1 მეიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის ობიექტის მესაკუთრესთან გაფორმებული აქვს იჯარის ხელშეკრულება და იგი არის იჯარის ობიექტის ერთადერთი და კანონიერი მფლობელი და რომ მას აქვს სათანადო რწმუნებანი და შეუძლია გააფორმოს წინამდებარე ხელშეკრულება, მიიღოს ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი და შეასრულოს თავისი ვალდებულებები.

11.2 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 იჯარის ობიექტი მეიჯარის ან მისი სამართალმემკვიდრეების მხრიდან ყოველგვარი დაბრკოლებების შექმნის გარეშე, თუმცა ამ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

11.3 მხარეები ადასტურებენ, რომ პირები რომლებიც ხელს აწერენ წინამდებარე ხელშეკრულებას აღჭურვილი არიან სათანადო რწმუნებითა და უფელბამოსილებით.

11.4 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.

12 დასკვნითი დებულებები

12.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ ის ურთიერთობები, რომელიც არ რეგულირდება წინამდებარე ხელშეკრულებით, დარეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

12.2 ხელშეკრულების ნებისმიერი დამატება, რომელიც ინდეტიფიცირდება როგორც ამ ხელშეკრულების დანართი და რომელიც სათანადო წესით ხელმოწერილია მხარეთა უფლებამოსილი პირების მიერ, წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

12.3 წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების პირობების მოლაპარაკებების პროცესში წარმოებული დისკუსიები და სიტყვიერი განცხადებები ხელშეკრულების პირობებად არ მიიჩნევა.

12.4 წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებების ან/და დამატებების შეტანა დასაშვებია მხოლოდ წერილობითი ფორმით მხარეთა მიერ ხელმოწერილი შეთანხმების საფუძველზე, რაც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

12.5 წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი საკითხის შესახებ მხარეებმა ერთმანეთს უნდა აცნობონ მხოლოდ წერილობითი ფორმით, ზეპირ შეტყობინებას იურიდიული ძალა არა აქვთ.

12.6 შეტყობინება ან/და სხვა ინფორმაცია მხარეებს უნდა გაეგზავნოს წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითებულ მისამართებზე (ბეჭდური ან ელექტრონული სახით).

12.7 ელექტრონული ფოსტის საშუალებით, მხარის მიერ გაგზავნილი, მიღებული ან ურთიერთგადაცემული კორესპონდენცია, შეტყობინება ან/და დოკუმენტები მიიჩნევა სავალდებულოდ, სრული იურიდიული ძალის მქონედ და ნამდვილ დოკუმენტებად/მტკიცებულებად, მხარეთა შორის დავის განხილვის დროს სასამართლოში ან სხვა უფლებამოსილ ორგანოში.

12.8 მხარეთა მიერ ელექტრონული ფოსტის საშუალებით გაგზავნილი ყველა სახის წერილობითი შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება ტექნიკური საშუალებით გაგზავნის მომენტიდან.

12.9 წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული საკონტაქტო ინფორმაციის ცვლილების შემთხვევაში თითოეული მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს ოფიციალურად წერილობითი ფორმით შეატყობინოს საკონტაქტო ინფორმაციის ცვლილებასთან დაკავშირებით (მიუხედავა იმისა, რომ ეს ცვლილება საჯაროდ ხელმისაწვდომია თუ არა).

12.10 არცერთ მხარეს არ აქვს უფლება, მეორე მხარისაგან წერილობითი თანხმობის გარეშე თავისი უფლებები ან ვალდებულებანი გაასხვისოს ან გადასცეს მესამე პირს.

12.11 მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტო სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.

12.12 ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის, პუნქტის ან/და ქვეპუნქტის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან/და მის სხვა მუხლის, პუნქტის ან/და ქვეპუნქტის ბათილობას. ხელშეკრულების ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება სხვა ისეთი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზანი.

12.13 ხელშეკრულების ტექსტში მექანიკური ან/და ტექნიკური შეცდომის/ხარვეზის არსებობის შემთხვევაში, მხარეთა მიერ, აღნიშნული შეცდომა/ხარვეზი განხილული და განმარტებული უნდა ხელშეკრულების შესაბამისი წინადადების ან/და შინაარსიდან გამომდინარე. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული შეცდომა/ხარვეზი არ შეესაბამება ხელშეკრულების შესაბამის წინადადებას ან/და შინაარს, შეცდომას/ხარვეზს ხელშეკრულების განმარტებისას მნიშვნელობა არ მიენიჭება.

12.14 წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის ანდა ვადაზე ადრე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, რა დროსაც მოიჯარის ნება შეწყვეტის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ითვლება გამოხატულად და აღარ საჭიროებს დამატებით თანხმობას.

12.15 საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯებს იხდის მოიჯარე.

12.16 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 03 (სამი) ეგზემპლიარად, დამოწმებულია ხელმოწერით და ინახება მხარეებთან.

13 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:
ი/მ გვანცა ქვათაძე
ს/ნ: 01013024862
ი/მის: თბილისი, ვარკეთილი-3-ის დასახლება, III მიკრო/რაიონი, კორპუსი 304ბ, ბინა 26
ტელ: 595717321
ელ. ფოსტა: tiko.merebashvili@gmail.com

გ. ქ. ქ

გვანცა ქვათაძე

წარმოადგინა:
სალომე ცუკიაძემ
პ/ნ 18001058037
ს. ფაქტი
06-06-2024 წ

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შემოვიდა №442
თარიღი 6 - ივნისი 2024წ.
გადაამოწმა: ს. სალომეია ..... ი...