დ ა ნ ა რ თ ი № 1

იჯარის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე საკ. კოდი **01.10.17.004.011.01.502**

ქ. თბილისი 06. სექტემბერი 2013 წელი

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "ფარმაცევტული სახლი+"ს/კ 205199033 (შემდგომში წოდებული როგორც მოიჯარე) წარმოდგენილი დირექტორის, იონა ქობულიას სახით, ერთის მხრივ, და შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "ლუბა" ს/კ 404900112 (შემდგომში წოდებული როგორც მეიჯარე) წარმოდგენილი დირექტორის, მანანა ჯოჯუას სახით, მეორე მხრივ, შეთანხმდნენ 10.07.2013 წლის იჯარის ხელშეკრულებას დაემატოს დანართი № 1:

1. მეიჯარე თანახმაა ხელშეკრულების საგანში (ს.კ. 01.10.17.004.011.01.502) მოიჯარემ აწარმოოს სარემონტო სამუშაოები, განათავსოს გარე ფასადზე სარეკლამო აბრა, შეცვალოს ეიტრაჟი და ფასადის ფერი.
2. ხელშეკრულების სხვა პირობები რჩება უცვლელი.

მხარეთა იურიდიული რეკვიზიტები:

მეიჯარე:
შპს "ლუბა"
ს/კ 404900112
ქ. თბილისი, ბახტრიონის 8

დირექტორი:
მანანა ჯოჯუა
პ.ნ. 29001000973

მოიჯარე:
შპს "ფარმაცევტული სახლი+
ს/კ 205199033
ქ. თბილისი, პეკინის 6/18

დირექტორი:
იონა ქობულია
პ.ნ 350010028[illegible]

"PHARMACEUTICAL HOUSE" LTD 205199033

ხელშეკრულება
საიჯარო ფართის გადაცემის შესახებ

15 სექტემბერი 2013 წელი

მუხლი . ხელშეკრულების არსებითი რეკვიზიტები:

1.1.	მეიჯარე შპს „კოლხა" საიდენტიფიკაციო კოდი - 205022759 მისამართი: ქ. თბილისი, ვაჟა ფშაველას #1 წარმოდგენილი მისი დირექტორის თამარ მარტაშვილის (პირადი #01025000424) სახით. ანგარიშის რეკვიზიტები: სს"საქართველოს ბანკი" ბანკის კოდი BAGAGE22 ა/ა GE 96 BG 0000000 624600900 GEL
1.2.	მოიჯარე შპს „ფარმაცევტული სახლი+" საიდენტიფიკაციო კოდი - 205199033 მისამართი: ქ. თბილისი, პეკინის 6, ბინა 18 წარმოდგენილი მისი დირექტორის იონა ქობულიას (პირადი # 35001002838) სახით.
1.3.	ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღი: ხელშეკრულების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დასრულებისთანავე.
1.4.	ხელშეკრულების მოქმედების ვადა: 5 წელი ხელშეკრულების დასრულების თარიღი: 2018 წლის 15 სექტემბერი.
1.5.	ყოველთვიური საიჯარო ქირა: 2013 წლის სექტემბრის და ოქტომბრის პერიოდისათვის განისაზღვრება 1610 (ათას ექვსას ათი) აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო 2013 წლის ნოემბრიდან 3220 აშშ დოლარის ოდენობით.
1.6.	ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდის თარიღი: არაუგვიანეს შესაბამისი თვის 5 რიცხვისა. მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს 2013 წლის სექტემბრის და ოქტომბრის იჯარის ქირა, არაუგვიანეს 2013 წლის 5 ოქტომბრისა.
1.7.	იჯარის საგანი: ქ. თბილისში, კანდელაკის ქუჩა #4–ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი 48 კვ.მ. ოდენობით და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდი 01.10.14.004.017 ქ. თბილისში, კანდელაკის ქუჩა #4–ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი 14 კვ.მ. ოდენობით და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდი 01.10.14.004.037 ქ. თბილისში, კანდელაკის ქუჩა #4–ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი 61 კვ.მ.დან 29 კვ.მ ოდენობით, საკადასტრო კოდი 01.10.14.004.002.

მუხლი 2.
წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

2.1. საიჯარო ფართი/საიჯარო ქონება - 1.7 მუხლში მითითებული საგანი.
2.2. საიჯარო ქირა - ფულადი თანხა, რომელსაც პირველი მუხლით განსაზღვრული თანხა, რომელსაც მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ;
2.3. მხარე - მეიჯარე ან მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად;
2.4. მხარეები - მეიჯარე და მოიჯარე ერთდროულად;
2.5. მესამე პირი - ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, მხარეების გარდა;
2.6. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

მეიჯარე

მოიჯარე

მუხლი 3. ხელშეკრულების საგანი

3.1. მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში მის საკუთრებაში არსებულ იჯარის საგანს.

3.2. მოიჯარე ვალდებულია გამოიყენოს იჯარის საგანი ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებული დანიშნულებით და გადაუხადოს მეიჯარეს შეთანხმებული საიჯარო ქირა.

მუხლი 4. იჯარის საგნით სარგებლობა

4.1. მოიჯარის მხრიდან იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანია წესდებით განსაზღვრული **სამეწარმეო საქმიანობა**. მეიჯარისათვის ცნობილია დანიშნულება, რომლისთვისაც გამიზნულია საიჯარო ფართის გამოყენება და აღნიშნულზე იგი თანახმაა.

4.2. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე თანახმაა, რომ მოიჯარემ საკუთარი ხარჯებით განათავსოს იჯარის საგანზე ან/და მის შიგნით ნებისმიერი სახის სარეკლამო მატარებელი (მათ შორის სარეკლამო აბრები, დაფები, ფირნიშები), რომელიც არ სცდება მოიჯარის საქმიანობას საქმიანობას.

4.3. მოიჯარე არ არის უფლებამოსილი იჯარის საგანი გასცეს ქვეიჯარით მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

4.4. მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის საგანზე აწარმოოს კაპიტალური და კოსმეტიკური სარემონტო სამუშაოები. სხვა სახის სამშენებლო სამუშაო, მათ შორის არაკონსტრუქციო სავალდებულოდ საჭიროებს მეიჯარის თანხმობას.

მუხლი 5. საიჯარო ქონების გადაცემა

5.1. საიჯარო ქონების გადაცემა წარმოებს წერილობითი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე არაუგვიანეს ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 2 დღის განმავლობაში. მიღება-ჩაბარების აქტში აისახება საიჯარო ქონების მდგომარეობა. მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. თუ მოიჯარე უკვე ფლობს იჯარის საგანს, მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერა სავალდებულო არ არის.

მუხლი 6. უფლებრივად და ქონებრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

6.1. იჯარის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც დადასტურებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან. იჯარის საგანს არ ადევს ყადაღა და არ არის დატვირთული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლებით, რაც დადასტურებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან. მეიჯარის განცხადებით, მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისათვის იჯარის საგანი არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის ან სხვა მსგავსი ხასიათის) უფლებით;

6.2. მეიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რისი არსებობაც შეამცირებდა იჯარის საგნის ღირებულებას, ან ხელს შეუშლიდა იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას; მეიჯარემ მოიჯარეს კეთილსინდისიერებით სრულად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა გადაცემის მომენტისათვის;

6.3. მოიჯარე ადასტურებს, რომ მისთვის ცნობილია იჯარის საგნის მდგომარეობა და მისაღებია იჯარის საგნის ხარისხი, იმ სახით, რა სახითაც იჯარის საგანი არსებობს წინამდებარე აქტის გაფორმებისას, დაფარული ნაკლის გაუთვალისწინებლად.

მუხლი 7. იჯარის საგნის უფლებრივი ან/და ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის სამართლებრივი შედეგები

7.1. მთელი საიჯარო პერიოდის განმავლობაში მეიჯარე იძლევა საიჯარო საგნის ვარგისიანობის, უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლოობის გარანტიას.

მუხლი 8. საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს შესახებ

8.1. საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება ხელშეკრულების 1.5. პუნქტის შესაბამისად, ყველა გადასახადების ჩათვლით.

8.2. უცხოური ვალუტით განსაზღვრული ქირის გადახდა წარმოებს ექვივალენტი ლარის ოდენობით, გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული მოიჯარის ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

მეიჯარე





8.3. საიჯარო ქირის ათვლა და გადახდის ვალდებულება წარმოიქმნება წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლისა და საიჯარო ქონების მოიჯარესთვის გადაცემის მომენტიდან.

8.4. საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოება, უწაღდო ანგარიშსწორების წესით, შესაბამისად ყოველი თვის არაუგვიანეს, წინამდებარე ხელშეკრულების 1.6. პუნქტით განსაზღვრული თარიღისა.

8.5. მხარეებს შეუძლიათ განახორციელონ ანგარიშსწორება ურთიერთგაქვითვის საფუძველზეც, მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის გაწეული სხვა მომსახურების ღირებულების ხარჯზე.

მუხლი 9. საიჯარო ქირის შეცვლის საფუძვლები და პირობები

9.1. საიჯარო ქირა შეიძლება შეიცვალოს მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით და ძალაში შედის მხოლოდ იგივე ფორმის დაცვის შემთხვევაში, რასაც ითვალისწინებს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმება.

9.2. იჯარის ქირის საბაზრო ღირებულების მკვეთრი ცვლილების შემთხვევაში მხარეთა მიერ, მაგრამ არაუადრეს ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან ყოველი 12 თვის პერიოდულობით, განხორციელდება იჯარის ქირის ოდენობის გადახედვა. მკვეთრ ცვლილებად ჩაითვლება იჯარის საგანზე იჯარის ქირის საბაზრო ღირებულების ცვლილება 20%-ზე მეტი ოდენობით, რაც დასტურდება დამოუკიდებელი აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე.

9.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქირის ოდენობა ექვემდებარება ავტომატურ ცვლილებას წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლისას საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი მოგების გადასახადის განაკვეთის საკანონმდებლო ცვლილების შემთხვევაში.

მუხლი 10. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

10.1. მოიჯარე ვალდებულია:

10.1.1. გადაიხადოს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-8 მუხლით დადგენილი წესით.

10.1.2. გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი მოვლა-პატრონობა;

10.1.3. დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობისა და მის ჯეროვნად მოვლასთან; ასევე იჯარის საგნის სარგებლობისას წარმოქმნილი კომუნალური ხარჯები.

10.1.4. უზრუნველყოს იჯარის საგანზე სანიტარიული წესების დაცვა. დაიცვას უსაფრთხოების წესები.

10.1.5. მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების გარეშე არ მოახდინოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საქმიანობის მიმართულების შეცვლა.

10.2. მეიჯარე ვალდებულია:

10.2.1. გადასცეს მოიჯარეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგანი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე (რომელიც იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილი) არაუგვიანეს ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 2 დღის განმავლობაში.

10.2.2. გაუწიოს მოიჯარეს საკონსულტაციო და ყველა სხვა სახის დახმარება საიჯარო ქონების ეფექტურად გამოყენებისათვის.

10.2.3. ფართის გადაცემამდე გადაიხადოს ამ ფართზე დარიცხული ყველა სახის (კომუნალური) გადასახადი.

10.2.4. შეუფერხებლად დაუშვას მოიჯარე საიჯარო ფართში. მისცეს საშუალება მოიჯარეს, შეუფერხებლად ისარგებლოს არსებული კომინიკაციის ცსელებით.

10.2.5. სამი დღის განმავლობაში გამოასწოროს იჯარის საგნის უფლებრივი ნაკლი.

მუხლი 11. პირგასამტეხლო

11.1 მოიჯარის მიერ 10.1 პუნქტში აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს ხოლო მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარს პირგასამტეხლო (საურავი) დარღვეული ვალდებულების მატერიალური ღირებულების 1 % პროცენტის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

11.2 მეიჯარეს მხრიდან 10.2 პუნქტში აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო (საურავი) დარღვეული ვალდებულების მატერიალური ღირებულების 1 % პროცენტის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

მეიჯარე





11.3 პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან, დარღვევათა აღმოფხვრის ვალდებულებისა ან ზიანის ანაზღაურებისაგან.

მუხლი 12. საიჯარო ფართის შემოწმება

12.1. მეიჯარეს უფლება აქვს პირადად ან წამომადგენლის მეშვეობით შევიდეს საიჯარო ქონებაში და შეამოწმოს მისი მდგომარეობა და დანიშნულება.

12.2. მეიჯარის მიერ შემოწმების განხორციელების დროს მოიჯარეს ხელი არ უნდა შეუშალოს საიჯარო ქონების დანიშნულებით გამოყენებაში.

მუხლი 13. იჯარის საგნის გასხვისების შესახებ

13.1. იჯარის საგნის მესამე პირზე გასხვისების შემთხვევაში იჯარის საგნის ახალი მესაკუთრე ხდება მეიჯარის უფლებამონაცვლე იმ ურთიერთობაში, რომელიც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.

მუხლი 16. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შეწყვეტა მხარეთა ინიციატივით

16.1. ერთი მხარე უფლებამოსილია ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება, თუ მეორე მხარე ერთი თვიანი გაფრთხილების მიუხედავად ბრალეულად არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს.

16.2. მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე აქტი წინასწარი გაფრთხილების ვადის დაუცველად, თუ მოიჯარე ალტერნატიულად ა) აზიანებს ან/და დაზიანების საფრთხეს უქმნის იჯარის საგანს, ბ) უნებართვოდ ეწევა იჯარის საგნის სარემონტო ან სარეკონსტრუქციო სამუშაოებს (იმ სამუშაოებს, რომლებიც ხელშეკრულების შესაბამისად საჭიროებენ მეიჯარის თანხმობას) გ) იჯარის ქირის 60 დღით გადახდის ვადაგადაცილებაშია. ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია საიჯარო ურთიერთობებიდან გამომდინარე მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად გამოიყენოს გირავნობის უფლება მოიჯარის ბიერ საიჯარო ფართზე განთავსებულ ნივთებზე. გირავნობის უფლება ძალას კარგავს მოიჯარის მხრიდან საიჯარო ფართიდან ნივთების გატანასთან ერთად. მეიჯარეს საიჯარო ურთიერთობებიდან გამომდინარე თავისი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად აქვს გირავნობის უფლება მოიჯარის მიერ შემატებულ ნივთებსა და საიჯარო ქონებიდან მიღებულ შემოსავალზე (ნაყოფზე).

16.3. ერთი მხარის მიერ იჯარის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში (გარდა 16.1. და 16.2. პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევებისა) აღნიშნული მხარე ვალდებულია წერილობით გააფრთხილოს მეორე მხარე არანაკლებ 3 თვით ადრე.

მუხლი 17. იჯარის საგნის დაბრუნება

17.1. ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესაბამისად. მიღება-ჩაბარების აქტში დეტალურად უნდა აღიწეროს იჯარის საგანში არსებული ინვენტარი, მათი მდგომარეობა. იმ შემთხვევაში თუ რომელიმე მხარე უარს აცხადებს ხელი მოაწეროს მიღება-ჩაბარების აქტს, მაშინ ინვენტარიზაციას და იჯარის საგნის მდგომარეობის შეფასებას ახორციელებს მოიჯარის მიერ შერჩეული დამოუკიდებელი ექსპერტი.

17.2. მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს პირვანდელ მდგომარეობაში.

17.3. მოიჯარის მიერ დამონტაჟებული საგნები, რომლებიც წარმოადგენენ იჯარის საგნის არსებით შემადგენელ ნაწილს, რჩება მეიჯარეს საკომპენსაციო გადასახადის გადახდის ვალდებულების გარეშე. გარდა იმ შემთხვევისა როდესაც მოიჯარე თანახმაა აღადგინოს იჯარის საგანში ჩასენებული საგნების დამონტაჟებამდე არსებული მდგომარეობა.

17.4. მოიჯარის საკუთრებაში არსებული საკუთრებული (ის რითაც აღიჭურვა იჯარის საგანი) რჩება მოიჯარეს, დემონტაჟი და გატანა ხორციელდება მოიჯარის ხარჯით.

მუხლი 18. გამომრიცხავი გარემოებანი

18.1. მხარეები თავისუფლდებიან ურთიერთვალდებულებებისაგან ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობის შემთხვევაში. ამასთანავე, ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა ავტომატურად არ იწვევს ხელშეკრულების გაუქმებას.

მეიჯარე





18.2. მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს წერილობითი ფორმით აცნობოს ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობისა და მისი შემდგომი მოქმედებების შესახებ, ასეთი გარემოებების წარმოშობიდან 72 საათის განმავლობაში.

18.3. მხარეების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

18.4. ფორს-მაჟორული გარემოებების 3 თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი არიან, განსაზღვრონ ხელშეკრულების გაუქმების ან მისი ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან შემდგომი მისადაგების საკითხი.

მუხლი 19. დასკვნითი დებულებანი

19.1. საკითხები, რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, წყდება მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

19.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა პირობა და დებულება ვრცელდება და სავალდებულოა მხარეთა უფლებამონაცვლეთათვის, სამართალმემკვიდრეთათვის, წარმომადგენლისთვის, რწმუნებულისთვის, დამხმარე მოსამსახურე და მუშაკისათვის.

19.3. ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის ცვლილება ან/და დამატება ძალაში შედის მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე და მხოლოდ იგივე ფორმის დაცვით, რასაც ითვალისწინებს წინამდებარე ხელშეკრულების დადება.

19.4. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლებების გამოუყენებლობა არ წარმოადგენს ამ უფლებაზე უარის თქმას.

19.5. ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ყველა დავა და უთანხმოება გადაწყდება მოლაპარაკების გზით. მხარეები თანხმდებიან, რომ მათ შორის წინამდებარე ხელშეკრულების ირგვლივ წამოჭრილი სადაო საკითხ(ებ)ი, განსახილველად და საბოლოოდ გადასაწყვეტად გადაეცემა სასამართლოს.

19.6. ამ ხელშეკრულების ცალკეული პუნქტების გაუქმება ან ბათილობა არ იწვევს დანარჩენი პუნქტების გაუქმებას.

ს. ქახნაშვილი