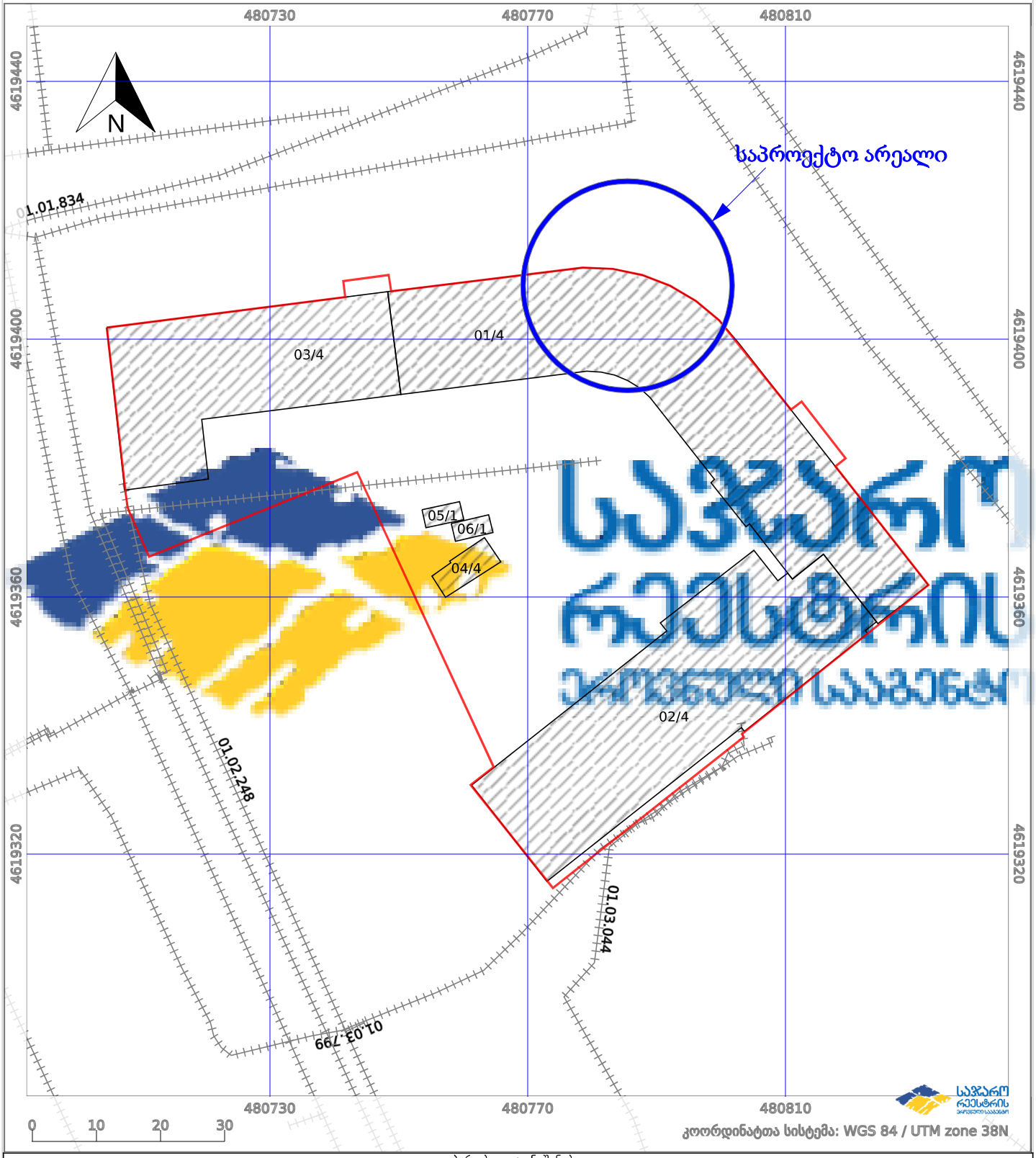
საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	**01.10.14.013.044**	ნაკვეთის დანიშნულება:	**არასასოფლო სამეურნეო**
განცხადების ნომერი:	**882021668032**	ფართობი:	**6426 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
მომზადების თარიღი:	**13/08/2021**		



პირობითი აღნიშვნები:

	ნაკვეთის საზღვარი		მშენებარე ნაგებობა	02/4	აშენებული ნაგებობა
	ხაზობრივი ნაგებობა		ტყის ფონდი		ვალდებულება

უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 19 აპრილი **2022** წ

ერთის მხრივ, მეიჯარე: **ფ.პ თამაზ ჩანტლაძე (პირადი №01024005894, მისამართი: თბილისი ჟიული შარტავას ქ.41ა (ყოფ. ანაგის) ; ტელ 514 17 77 77** (შემდგომში „მეიჯარე“)

მეორეს მხრივ მხრივ: სს **მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია სვის კაპიტალი** (ს.კ 205274273, იურ. მისამართი: თბილისი, წერეთლის გამზ.#118; 1-ლი პავილიონი,) წარმოდგენილი დირექტორის გივი კერესელიძეს სახით (შემდგომში „მოიჯარე“)

წინამდებარე ხელშეკრულებაში (შემდგომში “ხელშეკრულება”) მეიჯარე და მოიჯარე ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც „მხარეები“, ხოლო ცალ-ცალკე – როგორც “მხარე”.

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე იჯარით გადასცემს, ხოლო მოიჯარე დროებით სარგებლობაში იჯარით იღებს საიჯარე ფართს მდებარე: **ქ. ქალაქი თბილისი, გამზირი პეკინი, №8; სართული1,ბინა N34ა** ს/კ: 01.10.17.010.011.01.034ა ; **ფართი – 17.00 კვ.მ (შემდგომში “იჯარის ფართი”)**

1.2. იჯარის საგანი მოიჯარეს გადაეცემა **საოფისე საქმიანობისთვის.**

მუხლი 2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

2.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და **საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის დასრულების დღიდან** და მოქმედებს **5 (ხუთი) წლის ვადით.**

2.2. ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომ მხარეები უფლებამოსილნი არიან ორმხრივი დამატებითი შეთანხმების გაფორმების გზით გააგრძელონ ხელშეკრულების ვადა

მუხლი 3. საიჯარო ქირა

3.1 მხარეთა შეთანხმებით საიჯარო ქირის გადახდის ვადის ათვლა დაიწყება წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან და ყოველთვიურად შეადგენს 1100 (ათასასი) აშშ დოლარს ექვივალენტი ლარში კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების ჩათვლით. ანგარიშსწორების კურსი 3.08;

3.2 მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარისთვის **ყოველი თვის 05 რიცხვამდე უზრუნველყოს** საიჯარო ქირის გადახდა. თუ ანგარიშწორების დღე ემთხვევა არასამუშაო ან დასვენების დღეს, ანგარიშსწორების ბოლო ვადად გათვალისწინებული იქნება მომდევნო სამუშაო დღე

3.3. საიჯარო ქირის გადახდა წარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორებით, მოიჯარის მიერ მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

3.4. მხარეები თანხმდებიან რომ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მეიჯარის მიერ დაუშვებელია შეთანხმებული საიჯარე ქირის ოდენობის გაზრდა.

3.5. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსი ეროვნული ვალუტა (ლარი) აშშ დოლართან მიმართებით გაუფასურდება და მიაღწევს 3.8 (სამი და რვა) ლარს (1 აშშ დოლარი გახდება 3.8 ლარი) ან გადაცდება აღნიშნულ ნიშნულს, მოიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1. პუნქტში მითითებული საიჯარო ქირის ოდენობის გადახდისას გაითვალისწინოს კურსი 3.8 ლარით; ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ ეროვნული ვალუტის გამყარების შემთხვევაში, თუ ლარი დოლართან მიმართებით გამყარდება და ჩამოცდება 3.8. ლარიან ნიშნულს, მხარეთა შორის საიჯარო ქირის გადახდისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს ხელშეკრულების ხელმოწერის დღისათვის დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსი.

მუხლი 4. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ კეთილსინდისიერად დაიცავენ წინამდებარე ხელშეკრულებას და პატივს სცემენ ერთმანეთის უფლებებს. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები რეგულირდება წინამდებარე ხელშეკრულებითა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

4.2. <u>მოიჯარე ვალდებულია:</u>

4.2.1. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში ჯეროვნად მოუაროს იჯარის საგანს, დაიცვას ტექნიკურ სანიტარული ნორმები, წინააღმდეგ (ან/და რაიმე გაუამრთაობის აღმოჩენის შემთხვევაში), დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს;

4.2.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში გადაუხადოს მეიჯარეს საიჯარო ქირა;

4.2.3. უზრუნველყოს იჯარის საგნის ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული კომუნალური და სხვა კომუნიკაციების საფასურის გადახდა.

4.2.4. საიჯარო პერიოდის დასრულებისთანავე (ან/და შეწყვეტის, მოშლის შემთხვევაში) ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით დაუბრუნოს იჯარის საგანი მეიჯარეს.

4.3. <u>მოიჯარეს უფლება აქვს:</u>

“მოიჯარე” „მეიჯარე“

4.3.1. მოსთხოვოს მეიჯარეს ჯეროვნად გადასცეს იჯარის საგანი, უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში;
4.3.2. გამოიყენოს იჯარის საგანი საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული საქმიანობის გასაწევად დაუბრკოლებლად და შეუზღუდავად;
4.3.3. იჯარით აღებული ფართის ფასადზე განახორციელოს სამღებრო/სამშენებლო სამუშაოები, განათავსოს კომპანიის სარეკლამო მასალა, მოიპოვოს მოქმედებების შესასრულებლად ყველა საჭირო ნებართვა შესაბამისი სახელმწიფო დაწესებულებებიდან, რაზეც იჯარის საგნის მესაკუთრე წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას, რაც შემდგომში აღარ საჭიროებს დამატებითი თანხმობის მოპოვებას მეიჯარის მხრიდან;
4.3.4. თუ იჯარის საგანს აღმოაჩნდება ნაკლი, ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხისაგან იჯარის საგნის დასაცავად საჭირო იქნება აუცილებელი ზომების მიღება დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს. იგივე წესი ვრცელდება თუ მესამე პირი განაცხადებს თავის უფლებებს იჯარის საგანზე.
4.3.5. მოსთხოვოს მეიჯარეს გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას ნივთობრივი თუ უფლებრივი ნაკლი რაც შეიძლება აღმოჩნდეს ხელშეკრულების დადების მომენტში ან/და შემდგომში იჯარის საგანზე თუ ნაკლი, ამცირებს იჯარის საგნის ვარგისიანობას;
4.3.7. თუ მოიჯარეს საიჯარო საგნის სარგებლობაში ხელი ეშლება თავისი მიზეზით, ან იმ მიზეზით, რაშიც მეიჯარეს ბრალი არ მიუძღვის, იგი საიჯარო ქირის გადახდისაგან არ თავისუფლდება. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ვერ სარგებლობს იჯარის საგნით მეიჯარის ბრალეული ქმედების შედეგად (მოქმედება ან/და უმოქმედობა), იგი თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდისაგან იმ დღეების შესაბამისად, როდესაც მან ვერ ისარგებლა იჯარის საგნით;
4.3.8. მოიჯარეს მეიჯარის თანხმობის გარეშე არა აქვს უფლება ქვეიჯარით ან ქვექირავნობით გადასცეს იჯარის საგანი მესამე პირს.

4.4. <u>მეიჯარე ვალდებულია:</u>
4.4.1. გადასცეს მოიჯარეს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო საგანი
4.4.2. საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს იჯარის საგნის მოიჯარისათვის გადაცემის მომენტამდე არსებული ყველა სახის კომუნალური თუ სხვა დავალიანების დაფარვა;
4.4.3. არ დააბრკოლოს მოიჯარის მიერ იჯარის საგნის სრულფასოვანი და შეუზღუდავი გამოყენება;
4.4.4. ითმინოს იჯარის საგნის და მასში განთავსებული ნივთების ნორმალური ცვეთა და მის მიმართ გატარებული ზემოქმედებანი, რაც აუცილებელია მოიჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნის მისაღწევად და საიჯარო ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან მისი ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში არ განაცხადოს რაიმე სახის პრეტენზია იჯარის საგნის პირვანდელი სახით უკან დაბრუნებაზე.
4.4.5. უზრუნველყოს წინადებარე ხელშეკრულებით და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულება.
4.4.6. მოიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში დახმარება გაუწიოს მოიჯარეს იჯარის საგნის ფასადზე მოიჯარის სარეკლამო მასალისა და შესაბამისი ნებართვების მოპოვების მიზნით;
4.4.7 მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს საიჯარო ფართის მოიჯარისთვის გადაცემა სუფთა და მოწესრიგებულ მდგომარეობაში;

4.5. <u>მეიჯარეს უფლება აქვს:</u>
4.5.1. მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქირის ჯეროვნად, დადგენილი ოდენობითა და შეთანხმებულ ვადაში გადახდა;
4.5.2. მოსთხოვოს მოიჯარეს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში ჯეროვნად მოუაროს იჯარის საგანს, დაიცვას ტექნიკურ სანიტარული ნორმები;
4.5.3. მოსთხოვოს მოიჯარეს არ გამოიყენოს იჯარის საგანი უკანონო საქმიანობისათვის;
4.5.4. მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო პერიოდის დასრულებისთანავე (ან/და შეწყვეტის, მოშლის შემთხვევაში) ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით დაუბრუნოს იჯარის საგანი მეიჯარეს;
4.5.5. მოსთხოვოს მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ვალდებულებების ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შესრულება.

მუხლი 5. ფორსმაჟორი
5.1. არც ერთი მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევა ან შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს ამ მხარის წინააღმდეგ მოთხოვნის წარმოშობას ან არ განიხილება ხელშეკრულების დარღვევად, თუ ეს დარღვევა ან შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორსმაჟორული გარემოებით, რომლის წინასწარ განჭვრეტა ან თავიდან აცილება მოცემულ მხარეს არ შეეძლო მიზანშეწონილი ზომების მიღებით;
5.2. ფორსმაჟორული გარემოებები მოიცავს (მაგრამ არ შემოიფარგლება) წყალდიდობას, ხანძარს, მიწისძვრას და სხვა სტიქიურ უბედურებას, აგრეთვე ომს, სამხედრო მოქმედებას, გაფიცვას, აჯანყებას, სამთავრობო ან სხვა მსგავს მოქმედებებს;
5.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, ხელშეკრულების მხარემ, რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, დაუყოვნებლივ უნდა გაუგზავნოს მეორე მხარეს შეტყობინება ასეთი გარემოებების და მათი გამომწვევი მიზეზების შესახებ, აგრეთვე წარუდგინოს კომპეტენტური ორგანოს მიერ გაცემული ცნობა აღნიშნული ფორსმაჟორული გარემოების დადასტურების შესახებ (გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ფორსმაჟორული გარემოება საყოველთაოდაა ცნობილი).
5.4. მხარეს, რომელიც აცხადებს ფორსმაჟორული გარემოების დადგომას, დაუძლეველი ძალის (ფორს-მაჟორის) მოქმედების ვადით გაუგრძელდება ვადა იმ ვალდებულებების შესრულებისათვის, რომელსაც ხელი შეუშალა და შეაფერხა ფორსმაჟორულმა გარემოებამ და იგი არ გათავისუფლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი სხვა ვალდებულების შესრულებისაგან, რომელსაც ხელს არ უშლის ფორსმაჟორული გარემოება. ამასთან თუ

"მოიჯარე" "მეიჯარე"

დაუძლეველი ძალის მოქმედება 2 თვეზე მეტ ხანს გაგრძელდა, თითოეული მხარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ეს ხელშეკრულება.

მუხლი 6. ხელშეკრულების შეწყვეტა

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულება მეიჯარის მიერ შეიძლება ვადაზე ადრე შეწყდეს იმ შემთხვევაში თუ:
6.1.1. მოიჯარე ზედიზედ სამი თვის განმავლობაში არ უზრუნველყოფს კომუნალური ან/და საიჯარო ქირის გადასახადის დაფარვას
6.1.2. იჯარით აღებული ფართის ფარგლებში მოიჯარის მიერ განხორციელებული საქმიანობა აღმოჩნდება არაკანონიერი
6.1.3. მოიჯარე დაექვემდებარება ლიკვიდაციას ან გამოცხადდება გაკოტრებულად;
6.1.4. მეიჯარე უფლებამოსილია წინამდებარე მუხლში მითითებული საფუძვლით ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება მოიჯარისთვის წინასწარი წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით შეწყვეტამდე 60 დღით ადრე.
6.1.5. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლების გარდა მეიჯარე სხვა შემთხვევებში არ არის უფლებამოსილი ცალმხრივად, ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება
6.2. წინამდებარე ხელშეკრულება მოიჯარის მიერ შეიძლება ვადაზე ადრე შეწყდეს იმ შემთხვევაში თუ;
6.2.1 მოიჯარე განუცხადებს მეიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმების შესახებ გადაწყვეტილებას გაუქმებამდე 60 დღით ადრე. შეტყობინება ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ მეიჯარეს უნდა გაეგზავნოს წერილობით ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართებზე;
6.3. მხარეები ვთანხმდებით, რომ იჯარის საგნის გასხვისება არ წარმოადგენს ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველს. იჯარის საგნის შემძენი იჯარის საგანზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტიდან ავტომატურად გახდება მეიჯარის უფლებამონაცვლე და ამდენად, წინადებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი საიჯარო ურთიერთობის მონაწილე.

მუხლი 7. დავების გადაწყვეტა

7.1 მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. შეთანხმების მიუღწეველობის შემთხვევაში წინამდებარე და მის საფუძველზე გაფორმებული ხელშეკრულებიდან/ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი ნებისმიერი დავა, მათ შორის დაკავშირებული ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობასთან ან/და არაჯეროვან შესრულებასთან, ხელშეკრულების მოშლასთან, შეწყვეტასთან და ბათილობასთან, განხილული და გადაწყვეტილი უნდა იქნეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ.

მუხლი 8. შეტყობინების წესი.

8.1. მხარეთა შორის კონტაქტი ხორციელდება ამ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ მისამართებზე (მათ შორის ელ.ფოსტაზე) და ტელეფონებზე;
8.2. მეიჯარე აცხადებს, რომ თანახმაა მიიღოს მოიჯარის მიერ გამოგზავნილი ყველანაირი შეტყობინება ამ ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე (მათ შორის ელ.ფოსტის მისამართზე);
8.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ყველა შეტყობინება, რომელიც გაიგზავნება ამ ხელშეკრულებაში მითითებულ მეიჯარის მისამართზე (მათ შორის ელ.ფოსტის მისამართზე), მიუხედავად მისი ჩაბარებისა ან მიღებაზე უარის თქმისა, ჩაითვლება მეიჯარის მიერ მიღებულად;
8.4. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე შეიცვლის ადგილსამყოფელს (მისამართს), ელ.ფოსტას ან/და ტელეფონის ნომერს იგი ვალდებულია აღნიშნულის თაობაზე წერილობით აცნობოს მოიჯარეს;
8.5. ამ ხელშეკრულების 8.4 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, თუკი მეიჯარე წერილობით აცნობებს მოიჯარეს მის შეცვლილ ადგილსამყოფელს (მისამართს), მათ შორის ელ.ფოსტის მისამართს, საკონტაქტო მისამართად ჩაითვლება ახალი მისამართი და მასზე სრულად გავრცელდება ამ ხელშეკრულების 8.2 და 8.3 მუხლებით დადგენილი წესები;
8.6. ამ ხელშეკრულების 8.4 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, თუკი მეიჯარე წერილობით არ აცნობებს მოიჯარეს მის შეცვლილ ადგილსამყოფელს (მისამართს ან/და ელ.ფოსტის მისამართს), საკონტაქტო მისამართად ჩაითვლება ამ ხელშეკრულებაში მითითებული მისამართი და ამ მისამართზე გავრცელდება ამ ხელშეკრულების 8.2 და 8.3 მუხლებით დადგენილი წესები;
8.7. მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 8.4 მუხლით გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინების ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, დაუშვებელია რაიმე სახის პრეტენზიის დაყენება მოიჯარის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ცალსახად და არაორაზროვნად არ დასტურდება ის გარემოება, რომ მოიჯარისათვის ცნობილი იყო მეიჯარე ახალი მისამართი.

მუხლი 9. კონფიდენციალობა

9.1.მეიჯარე ვალდებულია:
9.1.1.უზრუნველყოს მოიჯარისგან მიღებული ნებისმიერი ინფორმაციის კონფიდენციალურობის დაცვა, კერძოდ:
9.1.2.არ გაამჟღავნოს მოიჯარის შესახებ მოპოვებული ნებისმიერი ინფორმაცია, ასევე ინფორმაცია, რომელიც მოიცავს მოიჯარის საწარმოო, საფინანსო-ეკონომიკურ, სოციალურ ან სხვა ნებისმიერი სახის მონაცემებს;
9.1.3. არ მიიღოს მონაწილეობა ისეთ გარიგებებში, რომლებიც მხარეთა შორის წარმოშობს ინტერესთა კონფლიქტს;

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1. საკითხები, რომლებიც არ არის განსაზღვრული წინამდებარე ხელშეკრულებით, რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

"მოიჯარე" „მეიჯარე"

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ქვეშ ვალდებულება ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეზე/სამართალმემკვიდრეზე.

10.3. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა პუნქტების ბათილად ცნობას.

10.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ქვეშ დამატება და ცვლილება ძალაშია, თუ იგი შესრულებულია წინამდებარე ხელშეკრულების ფორმის დაცვით, წერილობით. წინამდებარე ხელშეკრულების ცვლილებად და დამატებად ჩაითვალოს ოფერტი ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შესახებ, გაგზავნილი მხარისათვის წერილობითი ფორმით, ამასთან ოფერტზე წერილის ჩაბარებიდან ერთი კვირის მანძილზე დუმილი ჩაითვალოს აქცეპტანტის აქცეპტად.

10.5. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრს იჯარის სარეგისტრაციოდ, ხოლო დანარჩენები გადაეცემათ მხარეებს.

მუხლი 11. მხარეთა ხელმოწერები

მოიჯარე:
სს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია სპის კაპიტალ“
დირექტორი გივი კერესელიძე

მეიჯარე:
თამაზ ჩანტლაძე

საბანკო რეკვიზიტები:
მიმღების ბანკი: სს თიბისი ბანკი
მიმღების ანგარიშის # GE60TB7890836010100014

“მოიჯარე”

„მეიჯარე“