ხ ე ლ შ ე კ რ უ ლ ე ბ ა

იჯარის შესახებ

ეს ხელშეკრულება მხარეებს შორის დაიდო და ხელმოწერილ იქნა
ქ. თბილისში, 2012 წლის 19 დეკემბერს

ხელშეკრულების მხარეები

ერთის მხრივ, შპს "თავკვერი" (ს/კ 211360481) იურიდიული მისამართით, საქართველო, ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი №16ა (შემდგომში "**მეიჯარე**") წარმოდგენილი მისი დირექტორის ხათუნა სიდამონიძის მინდობილი პირის ლილი ბუტიკაშვილის (დაბ. 10.04.1954 წ. პირადი № 01004011315, მცხოვრები ქ. თბილისი, ბიჭვინთის III ჩიხი №3) მიერ

და

მეორეს მხრივ, შპს "გურმანი VIII" (ს/კ 406082206) იურიდიული მისამართით საქართველო, ქ. თბილისის, ისანი-სამგორის რაიონში, წულაძის ქ. № 32 (შემდგომში "**მოიჯარე**") წარმოდგენილი მისი დირექტორის ალექსანდრე კვიტიას (დაბ. 20.05.1971 წ. პირადი №62001011482, რეგისტრირებული ქ. სოხუმი, თბილისის გზადკეცილი 665, სახლი 11, ბინა 4, მცხოვრები, ქ. თბილისი, წულაძის ქ. №32) მიერ

ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ხელშეკრულების თანახმად "მეიჯარე" გადასცემს, ხოლო "მოიჯარე" იჯარით – დროებით სარგებლობაში იღებს „მეიჯარის" საკუთრებაში არსებულ ქ. თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზირი №16ა მდებარე უძრავ ქონებას, რაც შეადგენს 871.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მასზე დამაგრებული შენობა ნაგებობებით. (შემდგომში "ობიექტი"). (საკადასტრო კოდი № 01.10.15.020.004)

1.2 "მეიჯარე" "მოიჯარეს" "ობიექტს" გადასცემს ხელშეკრულების გაფორმების დღისათვის არსებულ მდგომარეობაში, "მოიჯარისათვის" საჭირო ინვენტარის სრული აღწერის საფუძველზე შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტით.

1.3 "ობიექტს" "მოიჯარე" გამოიყენებს სამეწარმეო მიზნების განსახორციელებლად, კერძოდ საკვები ობიექტის მოსაწყობად და ფუნქციონირებისათვის.

1.4 „ობიექტი" „მოიჯარეს" გადაეცემა 2012 წლის 19 დეკემბერს;





2. საიჯარო ქირა

2.1 მხარეები შევთანხმდით, რომ "ობიექტის" ამუშავებისათვის „მოიჯარემ" "მეიჯარესთან" შეთანხმებული პროექტის (ან სარემონტო სამუშაოების სხვა სახის აღწერილობის) მიხედვით, თავისი ხარჯებით უნდა ჩაატაროს სარემონტო ან სარეკონსტრუქციო სამუშაოები; "მეიჯარე" თანახმაა, რათა "მოიჯარე" გათავისუფლებულ იქნას საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან სარემონტო სამუშაოების დასრულებამდე, მაგრამ არაუმეტეს 2 (ორი) თვისა; საიჯარო ქირის გადახდის ათვლა დაიწყება ობიექტის გახსნის დღიდან და პირველი სამი თვის განმავლობაში ის განისაზღვრება 2000 (ორი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტური თანხით ეროვნულ ვალუტაში (დღგ-ე გარეშე) გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული კურსით; 2013 წლის 19 დეკემბრამდე საიჯარო ქირა განისაზღვრება 3500 (სამიათასხუთასი) აშშ დოლარით (დღგ-ს გარეშე) ეკვივალენტური თანხით ეროვნულ ვალუტაში, 2013 წლის 19 დეკემბრიდან 2016 წლის 18 დეკემბრამდე საიჯარო ქირა განისაზღვრება 4000 (ოთხი ათასი) აშშ დოლარის (დღგ-ს გარეშე) ეკვივალენტური თანხით ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული კურსით; ამასთანავე, ოთხწლიანი ვადის ბოლო თვის საიჯარო ქირას "მოიჯარე" გადაიხდის წინასწარ, ხელშეკრულების ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 1 კვირისა. მხარეთა შეთანხმებით იჯარის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 4 წლის შემდეგ (2016 წლის 19 დეკემბერს) მოხდება იჯარის თანხის ოდენობის გადახედვა; აშშ დოლარის კურსის ვარდნის შემთხვევაში, საანგარიშსწორებო ვალუტის კურსი შეიზღუდოს 1 აშშ დოლარი 1,6-1,7 ლარიანი ნიშნულით. საიჯარო ქირა არ შეიცავს ელექტროენერგიის, წყლის, ბუნებრივი აირის და სხვა კომუნალურ გადასახადებს.

2.2 საგადასახადო კანონმდებლობის (იგულისხმება დღგ-სა და საშემოსავლო გადასახადის კუთხით) შესაძლო მნიშვნელოვანი ცვლილებებიდან გამომდინარე, მხარეები უფლებამოსილნი არიან ნებისმიერ დროს გადასინჯონ საიჯარო ქირის ფასი.

2.3 ყოველთვიური საიჯარო თანხას სრული ოდენობით „მოიჯარე" „მეიჯარეს" გადაუხდის ყოველთვიურად, ყოველი მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე.

3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

3.1 **"მოიჯარე" ვალდებულია:**

- გამოიყენოს "ობიექტი" მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულების შესაბამისად;
- არ დაუშვას „ობიექტის" ფუნქციის შეცვლა „მეიჯარესთან" შეთანხმების გარეშე;
- დროულად გადაიხადოს საიჯარო თანხა;

- მოუაროს "ობიექტს", მკაცრად დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო, ტექნიკური და სხვა უსაფრთხოების წესები, სანიტარული მოთხოვნები, შენობის კუთვნილი მოწყობილობების და ინვენტარის, აგრეთვე საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლოატაციის წესები;
- მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა „ობიექტის" დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას იგი თავისი ხარჯებით;
- „მეიჯარესთან" შეთანხმების გარეშე არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები რაც გამოიწვევს „ობიექტის" იერსახის შეცვლას, მათ შორის კაპიტალური რემონტი, გადაკეთება და სხვა;
- ხელშეკრულების მოშლის ან შეწყვეტისას უკან დააბრუნოს „ობიექტი" იმ მდგომარეობაში რაც მას გადაცემის მომენტში ჰქონდა, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;
- არ გასცეს საიჯარო „ობიექტი" ქვეიჯარით "მეიჯარის" წერილობითი თანხმობის გარეშე;
- გადაიხადოს საიჯარო ფართის გამოყენებისას მოხმარებული ელექტროენერგიის, ტელეფონის, წყლის, გაზისა და სხვა კომუნალური გადასახადი დადგენილი წესის მიხედვით. ამ მიზნით "მეიჯარე" თანახმაა, მის სახელზე გაფორმებული შესაბამისი მრიცხველები და აბონენტის ნომრები მოიჯარემ დაარეგისტრიროს თავის სახელზე. ეს შეთანხმება ძალას კარგავს ხელშეკრულების შეწყვეტისთანავე და მხარეები უზრუნველყოფენ აღნიშნული მრიცხველების დარეგისტრირებას ისევ "მეიჯარის" სახელზე.
- დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.2 **"მეიჯარე" ვალდებულია:**

- თავისი მიზეზის გამო გამოწვეული დაზიანებების შემთხვევაში მიიღოს ზომები მისი შედეგების აღმოსაფხვრელად;
- "ობიექტის" საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებისმიერი ვალდებულებებით დატვირთვის განზრახვის შემთხვევაში წინასწარ შეატყობინოს „მოიჯარეს".
- არ ჩაერიოს "მოიჯარე"-ს სამეწარმეო საქმიანობაში და არ მოიმოქმედოს არაფერი, რაც ხელს შეუშლის ობიექტის მიზნობრივ გამოყენებას.
- დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.3 **"მეიჯარეს" უფლება აქვს:**

- აუცილებლობის შემთხვევაში, იჯარით გაცემულ "ობიექტზე", მოახდინოს ტექნიკური მოწყობილობების შეკეთება, "ობიექტის" რემონტი ან შეასრულოს სხვა სახის სამუშაოები;
- გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული უფლებები.

- ”მეიჯარის” სურვილისა და მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში, ”მეიჯარეს” უფლება აქვს შეისყიდოს მოიჯარის მიერ შეძენილი ინვენტარი ნარჩენი ღირებულებით.

- ”მეიჯარის” მიერ საიჯარო ქონებაზე საკუთრების უფლების მესამე პირის სასარგებლოდ გაყიდვის, ან სხვაგვარად გასხვისების შემთხვევაში, ახალი მესაკუთრე მისი სურვილის შემთხვევაში ხდება ”მეიჯარის” უფლებამონაცვლე (ახალი მეიჯარე) იმ ურთიერთობაში, რომელიც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.

4. პასუხისმგებლობა

4.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით. ხელშეკრულების პირობების დამრღვევი მხარე უნაზღაურებს მეორე მხარეს ამით მიყენებულ ზიანს.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე მოშლა

5.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ორივე მხარის ხელმოწერის დღიდან და 48 თვის შემდეგ (2016 წლის 19 დეკემბერს), საიჯარო ქირის გონივრულ ოდენობაზე შეთანხმების შემთხვევაში, გაგრძელდება კიდევ 36 თვის (სამი წლის) ვადით (2019 წლის 19 დეკემბრამდე).

5.2 “მეიჯარეს” შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:
- თუ “მოიჯარე” არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს;
- თუ “მოიჯარე” განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს “ობიექტის” მდგომარეობას, რითაც ზიანი ადგება “მეიჯარეს”.
- თუ “მოიჯარე” ზედიზედ ან წყვეტილად არ იხდის საიჯარო ქირას ორი თვის განმავლობაში.

5.3 ხელშეკრულება აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შედეგად. მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლის შემთხვევაში, ხელშეკრულების მოშლის მსურველი მხარე წერილობით ატყობინებს ამის შესახებ მეორე მხარეს წინასწარ 2 თვით ადრე. ამ შემთხვევაში მოქმედებს 5.4 მუხლი.

5.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე, ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში (გარდა ამავე ხელშეკრულების 5.1 და 5.2 პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) დამრღვევი მხარე ვალდებულია ჯარიმის სახით გადაუხადოს მეორე მხარეს ”მოიჯარემ” 2 (ორი) თვის, ხოლო ”მეიჯარემ” 4 (ოთხი თვის) საიჯარო ქირა.

5.5 ხელშეკრულების მოშლისას ან ვადის გასვლისას, "მოიჯარე" ვალდებულია გადაიხადოს ამ დღისთვის არსებული ყველა გადასახადი და დაცალოს – გაათავისუფლოს "ობიექტი" სრულად, დათქმული დღისათვის.

6. ფორს-მაჟორი

6.1 მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, ომი. ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზრვრა ან თავიდან აცილება აღემატება მხარეების გონივრულ კონტროლს და შესაძლებლობებს. დაუძლეველ ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება მოვლენებს, რომლის წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს ზეგავლენის მოქმედება არ შეუძლიათ (ფორს-მაჟორი).

6.2 მხარე, რომელსაც მიზეზად დაუძლეველი ძალის მოვლენები მოჰყავს, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს წერილობით ასეთი მოვლენების დადგომის თაობაზე. ამასთან, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, უნდა წარმოადგინოს დაუძლეველი ძალის მოვლენების არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და დაადასტუროს რომ, აღნიშნული მოვლენები უშუალოდ უარყოფიდად მოქმედებს მის საქმიანობაზე.

6.3 თუ ასეთი მოვლენები გაგრძელდა 30 კალენდარულ დღეზე მეტი ვადით მხარეები უფლებამოსილნი არიან მოშალონ ხელშეკრულება.

7. სხვა პირობები

7.1 მხარეებმა დაუყოვნებლივ უნდა აცნობონ ერთმანეთს წერილობითი ფორმით მისამართის, საკონტაქტო ტელეფონის და სხვა ცვლილებების შესახებ რამაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესრულებაზე.

7.2 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა მხარის მიერ არ ნიშნავს ამ უფლების უარყოფას.

7.3 ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან მოშლის შემთხვევაში, ყველა სახის გაუმჯობესება და რემონტი „ობიექტზე", ყოველგვარი ანაზღაურების ვალდებულების გარეშე ეკუთვნის „მეიჯარეს". გარდა იმ გაუმჯობესებისა რომლის განცალკევება შესაძლებელია „ობიექტისგან" მისი მთლიანობის დაურღვევლად და დაუზიანებლად.

7.4 მხარეები ვადასტურებთ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია გონივრული განსჯის შედეგად და მასზე ხელმომწერ პირებს აქვთ სათანადო უფლებამოსილება.

7.5 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის დავა განიხილება საქართველოს სასამართლოში, საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.6 წინამდებარე ხელშეკრულება შეიცავს მხარეებს შორის არსებულ ყველა წინასწარ შეთანხმებას. ყოველი დამატება, ცვლილება ან შესწორება მოკლებულია იურიდიულ ძალას, თუ არ არის შედგენილი წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ.

7.7 ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს მიღება-ჩაბარების აქტი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ტექნიკური ნახაზი.

7.8 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლიარებად. რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა "მეიჯარე"-ს, მეორე "მოიჯარე"-ს, ხოლო მესამე რჩება საჯარო რეესტრში.

8. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

"მეიჯარის" საბანკო რეკვიზიტებია:
სს "საქართველოს ბანკი"
ბანკის კოდი: BAGAGE22
ანგ. № GE06BG0000000115560100

"მეიჯარის" სახელით

შპს "თავკვერის"

დირექტორის მინდობილი პირი

ქ-ნი ლილი ბუტიკაშვილი

_____

"მოიჯარის" სახელით
შპს გურმანი VIII-ს დირექტორი
ბ-ნი ალექსანდრე [illegible]

_____