იჯარის ხელშეკრულება# 5

ქ. თბილისი

02 ოქტომბერი 2013 წელი

ერთის მხრივ, **შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“** (ს.კ. 204531088,) წარმოდგენილი მისი დირექტორის – ვალერი გელაშვილის (პ.ნ.38511190013) სახით, შემდგომში – "მეიჯარე" და მეორე მხრივ, შპს **„გასოლფ“** (ს.კ.404995993), შემდგომში – "მოიჯარე", წარმოდგენილი მისი დირექტორის **სოფიო ადამიას** (პ.ნ.01026002239) სახით, წინამდებარე ხელშეკრულებით ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით, "მეიჯარე" გადასცემს "მოიჯარეს" ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში მითითებული უძრავი ქონების ფართს (შემდგომში – "საიჯარო ქონება") დროებით სარგებლობაში, ხოლო "მოიჯარე" იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს "მეიჯარეს" საიჯარო ქონებით სარგებლობის ქირა (შემდგომში – "საიჯარო ქირა") წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ოდენობითა და პირობებით.

1.2. „მეიჯარე“ იღებს ვალდებულებას გადასცეს „მოიჯარეს“ დროებით სარგებლობაში, მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისში, პუშკინის ქუჩა #1–3 (ნაკვ. 18/26)/ ქალაქი თბილისი, ქუჩა პუშკინი, #1–3, ნაკვ (18/29); სართული 1, მშენებარე კომერციული ფართის – 309.81კვ.მ–ის ნაწილს, კერძოდ 156,65კვ.მ. (ს.კ. 01.18.03.018.036.01.501).

1.3. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების შესაბამისად იჯარის საგნით სარგებლობის უფლება გულისხმობს იჯარის საგნით თავისუფალი და უწყვეტი სარგებლობის უფლებას მოიჯარის მიერ, რაც მოიცავს მოიჯარისთვის უფლების მინიჭებას, რათა ამ უკანასკნელმა ისარგებლოს იჯარის საგნით და მასთან მისასვლელებით. ამასთან, მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის საგანი გამოიყენოს შემდეგი ტიპის საქმიანობისთვის:
ა) კომერციული მიზნებისთვის;
ბ) სხვა მსგავსი ან დაკავშირებული მიზნებისათვის.

1.4. მეიჯარის შეცვლის აუცილებლობის შემთხვევაში, „მეიჯარე“ ვალდებულია წინასწარ გააფრთხილოს „მოიჯარე“ მოსალოდნელი ცვლილების თაობაზე და აცნობოს უძრავი ქონების მყიდველს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „მეიჯარის“ უფლებების და მოვალეობების შესახებ.

1.5. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, მეიჯარის შესვლის შემთხვევაში, შემძენი იკავებს მეიჯარის ადგილს და მასზე უცვლელად გადადის წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობანი. იმ შემთხვევაში, თუ ახალი მყიდველი უარს განაცხადებს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების გათვალისწინებით გააფორმოს ხელშეკრულება ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ „მოიჯარესთან“, მაშინ „მეიჯარე“ ვალდებულია აუნაზღაუროს „მოიჯარეს“ საიჯარო ფართის რემონტზე და ობიექტის გახსნისთვის ჩადებულ ინვესტიციაზე გაწეული ხარჯები, ასევე 2 თვის საიჯარო ქირა (ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისთვის არსებული საიჯარო ქირის ოდენობის შესაბამისად). ამასთან, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „მოიჯარე“ „მეიჯარეს“ წარუდგენს შესაბამის დოკუმენტაციას (მ.შ. ინვოისებს) მის მიერ გაწეული სარემონტო/სარეკონსტრუქციო და საინვესტიციო ხარჯების დასტურად.

მუხლი 2. საიჯარო ქირა, გადახდის პირობები და ანგარიშსწორება

2.1. საიჯარო ქონებით სარგებლობის ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს:

2.1.1. 2013 წლის ოქტომბრიდან 2014 წლის იანვრის თვის ჩათვლით შეადგენს – თვეში **2741.375** აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, დღგ–ს გარეშე.

2.1.2. 2014 წლის 01 თებერვლიდან თვეში – **10965.5 (ათი ათას ცხრაას სამოცდახუთი მთელი ხუთი მეათედი)** აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, დღგ–ს გარეშე.

2.2. ამ მუხლის 2.1 პუნქტში დაფიქსირებული საიჯარო გადასახადი წარმოდგენს ხელშეკრულების ღირებულებით პარამეტრს და მისი ცვლილება დაუშვებელია ამ ხელშეკრულების მოქმედების მანძილზე.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 სამუშაო დღეში, მოიჯარე მეიჯარეს ავანსის სახით გადაუხდის **10965.5 (ათი ათას ცხრაას სამოცდახუთი მთელი ხუთი მეათედი)** აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ–ს გარეშე, რომლის გაქვითვა მოხდება საიჯარო ურთიერთობის დასაწყისში. აღნიშნულ ავანსს გამოაკლდება მოიჯარის მიერ მეიჯარისთვის უკვე გადახდილი **6000 (ექვსი ათასი)** ლარი.

2.4. თუკი მეიჯარე რეგისტრირებულია დღგ–ს გადამხდელად, ამ მუხლით გათვალისწინებულ საიჯარო ქირას დაემატება დღგ შესაბამისი პროპორციით.

2.5. საიჯარო ქირის ათვლა დაიწყება „მოიჯარესთვის“ ქონების გადაცემის შესახებ მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან.

2.6. საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება არა უგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა, ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით – "მეიჯარეს" საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვით.

2.7. ანგარიშსწორება განხორციელდება ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღისთვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

2.8. საიჯარო ქონების სარგებლობასთან დაკავშირებულ მიმდინარე კომუნალურ გადასახადებს: ელექტროენერგიით, წყლით, ბუნებრივი აირით, ტელეფონით, ინტერნეტითა და სხვა მომსახურებით სარგებლობის საფასურს, საიჯარო ქონებით სარგებლობის ფარგლებში, იხდის "მოიჯარე".

მუხლი 3. მხარეთა განცხადებები და პასუხისმგებლობა

3.1. "მეიჯარე" გარანტიას იძლევა და აცხადებს, რომ საიჯარო ქონების გადაცემის მომენტისათვის არ გააჩნია რაიმე სახის დავალიანება კომუნალური მომსახურებით სარგებლობასთან დაკავშირებით.

3.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დასრულების შემდეგ „მოიჯარე"–ს რჩება უპირატესი უფლება ამ ხელშეკრულების 1.2. პუნქტით განსაზღვრული ფართის სარგებლობის უფლებით აღების, ნებისმიერ მესამე პირთან თანაბარი პირობების შემთხვევაში.

3.3. „მეიჯარეს" მიერ საიჯარო ქონების „მოიჯარესთვის" 2 თვეზე მეტი ხნის დაგვიანებით გადაცემის, ან გადაუცემლობის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

მუხლი 4. მხარეთა უფლება–მოვალეობები

4.1. "მეიჯარე" უფლებამოსილია:

4.1.1. შეამოწმოს საიჯარო ქონების მდგომარეობა ნებისმიერ დროს.

4.1.2. მოსთხოვოს "მოიჯარეს" საიჯარო ქირის გადახდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით;

4.1.3. მოითხოვოს, მის მიერ განსაზღვრულ ვადაში, დაზიანებული საიჯარო ქონების აღდგენა ან/და მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, როდესაც დასტურდება, რომ ეს ზიანი გამოწვეულია "მოიჯარეს" ბრალით ან/და "მოიჯარე" თავად აღიარებს ბრალს "მეიჯარესათვის" მიყენებულ ზიანთან მიმართებაში;

4.2. "მეიჯარე" ვალდებულია:

4.2.1. გადასცეს "მოიჯარეს" საიჯარო ქონება სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში;

4.2.2. აცნობოს "მოიჯარეს" საიჯარო ქონების ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება საიჯარო ქონების უკეთ გამოყენების მიზნით;

4.2.3. უზრუნველყოს საიჯარო ქონებით თავისუფალი სარგებლობა;

4.2.4. არ ჩაერიოს "მოიჯარეს" საქმიანობაში, თუ ეს საქმიანობა არ უკავშირდება საიჯარო ქონებით სარგებლობას;

4.2.5. მის მიერ საიჯარო ქონების, ან მისი ნაწილის გაყიდვის შემთხვევაში ან სხვაგვარი გასხვისების შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ აცნობოს მოიჯარეს აღნიშნულის შესახებ.

4.3. "მოიჯარე" უფლებამოსილია:

4.3.1. თავისუფლად ისარგებლოს საიჯარო ქონებით და გამოიყენოს იგი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის საკუთარი შეხედულებისამებრ;

4.3.2. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში, იჯარით გადაცემულ ფართზე განათავსოს მისთვის საჭირო საგნები (ნივთები), დაამონტაჟოს კონდიცირების ან სხვა გაუმჯობესებისათვის საჭირო მოწყობილობები და ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, მოახდინოს აღნიშნული მოწყობილობების დემოტაჟი;

4.3.3. მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლა, თუ საიჯარო ქონება სარგებლობისათვის უვარგისი გახდა "მოიჯერეს" ბრალის გარეშე;

4.3.4. "მეიჯარეს" მიერ საიჯარო ქონების შემოწმების პროცესში მოითხოვოს საკუთარი წარმომადგენლის დასწრება;

4.3.5. არ დაუშვას სხვა პირთა, მათ შორის, "მეიჯარის" ჩარევა თავის საქმიანობაში, თუ ეს საქმიანობა არ ეხება საიჯარო ქონებით სარგებლობას.

4.4. "მოიჯარე" ვალდებულია:

4.4.1. გამოიყენოს საიჯარო ქონება;

4.4.2. გადაიხადოს საიჯარო ქირა და ყველა კომუნალური თუ სხვა მომსახურების გადასახადი წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით;

4.4.3. დაუშვას "მოიჯარეს" უფლებამოსილი წარმომადგენელი საიჯარო ქონების შესამოწმებლად ნებისმიერ დროს.

4.4.4. აცნობოს "მეიჯარეს" ყველა საკითხის ან გარემოების შესახებ, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს საიჯარო ქონებაზე;

4.4.5. სრულად აანაზღაუროს საიჯარო ქონებისათვის მისივე ბრალით მიყენებული ზიანი. "მოიჯარე" პასუხს არ აგებს საიჯარო ქონების ცვლილებებისა თუ გაუარესებისათვის, თუ ეს გამოწვეულია ქონების ნორმალური ცვეთით.

4.4.6. გონივრულ ვადაში განიხილოს "მეიჯარეს" მიერ წამოჭრილი წინამდებარე ხელშეკრულებით რეგულირებულ ურთიერთობებთან დაკავშირებული პრობლემები.

4.4.7. დაუბრუნოს საიჯარო ქონება "მეიჯარეს" ისეთ მდგომარეობაში, როგორშიც მიიღო მისგან წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე. საიჯარო ქონების მდგომაროება შეფასდება ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

მუხლი 5. სარემონტო სამუშაოები

5.1. „მოიჯარე" უფლებამოსილია განახორციელოს საიჯარო ფართის არსებითი ხასიათის რემონტი ან იჯარის საგნის სახეცვლილება (მათ შორის, იჯარის საგანზე კონსტრუქციების დიზაინი, საკომუნიკაციო სისტემების დამონტაჟება და ა.შ) კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების დაცვით და ქ.თბილისის მერიის შესაბამის სამსახურთან შეთანხმების საფუძველზე.

5.2. 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 მეიჯარისთვის დაბრუნებამდე უნდა აღმოიფხვრას აღნიშნული დაზიანებები. მეიჯარეს შეუძლია ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემდეგ, მოიჯარესთან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, ნარჩენი ღირებულებით დაიტოვონ მოწყობილობა-დანადგარები და სხვა ნივთები.

მუხლი 6. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა, მოქმედების ვადა და მისი ვადაზე ადრე შეწყვეტის პირობები

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის 2013 წლის 01 ოქტომბერს და მოქმედებს 5 წლის ვადით.

6.2. წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული მხარე უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების მეორე მხარესაგან წინამდებარე ხელშეკრულებისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე ვალდებულებების კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად და სრულად შესრულება.

6.3. წინამდებარე ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს:

6.3.1. ხელშეკრულების ვადის გასვლით;

6.3.2. „მეიჯარის" მიერ, თუკი „მოიჯარე" პერმანენტულად აგვიანებს საიჯარო ქირის გადახდას, ან ზედიზედ 2 ან მეტი თვის მანძილზე არ გადაიხდის საიჯარო ქირას. ამასთან, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად საიჯარო ქირის დაგვიანებად ჩაითვლება 2 თვეზე მეტი ხნით დაგვიანება.

6.3.3. მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით.

6.4. „მეიჯარის" ინიციატივით, წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია „მოიჯარეს" სრულად აუნაზღაუროს საიჯარო ქონების სარემონტო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოებზე გაწეული ხარჯები, ასევე ობიექტის გახსნისთვის ჩადებული ინვესტიცია და 2 თვის საიჯარო ქირა (ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისთვის არსებული ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობის მიხედვით). ამასთან, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „მოიჯარე" „მეიჯარეს" წარუდგენს შესაბამის დოკუმენტაციას (მ.შ. ინვოისებს) მის მიერ გაწეული სარემონტო/სარეკონსტრუქციო და საინვესტიციო ხარჯების დასტურად.

6.5. წინამდებარე ხერლშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა შესაძლებელია ინიციატორი მხარის მიერ მეორე მხარისთვის 30 დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

მუხლი 7. საიჯარო ქონების გადაცემა და მისი დაბრუნების პირობები

7.1. საიჯარო ქონების გადაცემა ხორციელდება მხარეთა მიერ შესაბამისი მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებით, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეთა უფლებამოსილი წარმომადგენლები. ამასთან მხარეები თანხმდებიან, რომ მიღება–ჩაბარების აქტის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში არ არის სავალდებულო.

7.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ საიჯარო ქონება "მოიჯარეს" გადაეცა 2013 წლის 01 ოქტომბერს.

7.3. საიჯარო ქონების დაბრუნება ხორციელდება ხელშეკრულების შეწყვეტისას "მეიჯარეს" მოთხოვნიდან არა უგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღეში.

მუხლი 8. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავების გადაწყვეტის წესი

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

8.2. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა საკითხი გადაწყდება მხარეთა შორის მოლაპარაკების გზით.

მუხლი 9. ფორსმაჟორი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულების არც ერთი მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია სტიქიური და ტექნოლოგიური კატასტროფებით, ხანძრით, საომარი მოქმედებებით, სამთავრობო გადაწყვეტილებებით,

გამოცხადებული, თუ გამოუცხადებელი არეულობებით და ეს მოვლენები დაიწყო და განვითარდა ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ.

9.2. თუ ჩამოთვლილი გარემოებებიდან უშუალოდ რომელიმე მოქმედებს მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ხელშეკრულებით განსაზღვრული შესრულების ვადაზე, ეს ვადა გაგრძელდება დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

9.3. მხარე, რომელსაც წამოეჭრა დაუძლეველი ძალის გარემოება, ვალდებულია ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის და შეწყვეტის შესახებ წერილობით შეატყობინოს მეორე მხარეს. შეტყობინებაში ასახული ფაქტები დადასტურებული უნდა იყოს შესაბამისი რეგიონის კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

9.4. გონივრულ ვადაში შეუტყობინებლობა ან დაგვიანებით შეტყობინება უფლებას ართმევს მხარეს გამოიყენოს ზემოთ მოყვანილი დაუძლეველი ძალის მოვლენები პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძვლად.

მუხლი 10. შეტყობინებები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, ასევე წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ურთიერთობებში შეტყობინებები უნდა ჩაბარდეს პირადად ან გაიგზავნოს დაზღვეული ან რეგისტრირებული საფოსტო გზავნილით, ასევე ნებისმიერი ისეთი კომუნიკაციის საშუალებით, რომელიც იძლევა შეტყობინების მიღების დადასტურების შესაძლებლობას, მათ შორის, ელექტრონული ფოსტით, ფაქსით ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე და იგი ჩაითვლება ჩაბარებულად მხარეთათვის ნებისმიერი ხელშეკრულებით დათქმული ფორმით გაგზავნისას.

მუხლი 11. ზოგადი დებულებები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით უქმდება ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით მხარეებს შორის დადებული ყველა ზეპირი თუ წერილობითი შეთანხმება.

11.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლებები და ვალდებულებები სრულად ვრცელდება მხარეთა უფლებამონაცვლეებზე, წარმომადგენლებზე, რწმუნებულებზე.

11.4. ხელშეკრულებაში ცვლილებების და დამატებების შეტანისათვის აუცილებელია წერილობითი ფორმის დაცვა, რაც უნდა დადასტურდეს სათანადოდ უფლებამოსილი პირების ხელმოწერით. ამ პუნქტის მოთხოვნათა დაუცველად დადებული შეთანხმება იურიდიული ძალის არმქონეა.

11.5. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების რომელიმე დებულება აღმოჩნდება ბათილი კანონთან შეუსაბამობის ან სხვა მიზეზის გამო, ეს არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან ხელშეკრულების რომელიმე სხვა დებულების ბათილობას.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულების ერთ–ერთი მხარეს მიერ ხელშეკრულებით მისთვის მინიჭებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა ან დროებით გამოუყენებლობა არ განიხილება ამ უფლებებზე უარის თქმად. ამასთან, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული რომელიმე უფლებით, დებულებით, პირობით ერთჯერადად ან ნაწილობრივ სარგებლობა, არ ზღუდავს მხარეს ამავე უფლებით, დებულებით, პირობით შემდგომ სარგებლობაში.

11.7. ურთიერთობა, რომელიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, მოწესრიგდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 12. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მეიჯარე“	„მოიჯარე“
შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“	შპს „გასოლფ“
ს.კ. 204531088	ს.კ.404995993
ვალერი გელაშვილი	სოფიო ადაშია
დირექტორი	დირექტორი