იჯარის ხელშეკრულება

11 თებერვალი 2014 წელი

ქ. თბილისი

ერთის მხრივ, **შპს "სანიტექი"** (ს.კ 404904421) (შემდგომში „მოიჯარე"), ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის გიორგი ქოჩორაძის სახით და მეორეს მხრივ **სს „ელექტრონიკა 94"** (ს/კ 211752183) ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის ნინო ურუმაშვილის (პ/ნ 01022006348) და დირექტორის მაია ციხელაშვილის (პ/ნ 01001050631) სახით (შემდგომში "მეიჯარე"), მხარეთა მიერ ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე და მხარეთა ორმხრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

პრეამბულა

- მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მათ ნებას და თანაბრად იცავს ორივე მხარის უფლებებს, არც ერთი მხარე არ სარგებლობს რაიმე უპირატესობით.
- მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.
- მხარეები არაორაზროვნად და სრული პასუხისმგებლობით აცხადებენ, რომ თითოეული მათგანი მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
- მეიჯარე იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ მას გააჩნია სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება აღნიშნული ხელშეკრულების გასაფორმებლად.
- მეიჯარე ადასტურებს და იძლევა გარანტიას, რომ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიღებული აქვს ყველა სახის ნებართვა ან/და თანხმობა ასეთის აუცილებლობის არსებობის შემთხვევაში, რაც დაკავშირებულია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებასთან და ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად, ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შესრულებასთან.

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 მეიჯარე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით მფლობელობაში და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას: **ქ. თბილისი, კ. გამსახურდიას გამზირი N14, ფართი 73 კვ.მ.** (შემდგომში „საიჯარო ქონება").

1.2 მოიჯარე იღებს ვალდებულებას, გამოიყენოს საიჯარო ქონება ტექნიკის მაღაზიის მოსაწყობად და გადაუხადოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა.

1.3 მეიჯარის საკუთრების უფლება საიჯარო ქონებაზე დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის ამონაწერით, მომზადების თარიღი: 28/01/2014; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.10.17.003.032.04.503.

2. ხელშეკრულების ფასი და გადახდის პირობები

2.1 2014 წლის 1 მარტამდე პერიოდისათვი საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება 1750 (ათას შვიდასორმოცდაათი) აშშ დოლარით, ექვივალენტით ლარებში. დღგ-ს გარეშე.

2.2 2014 წლის 1 მარტიდან, ხელშეკრულების მოქმედების დარჩენილ პერიოდზე, ერთი თვის საიჯარო ქირა განისაზღვრება 2500 (ორიათას ხუთასი) აშშ დოლარით, ექვივალენტით ლარებში. დღგ-ს გარეშე.

2.3 მხარეები თანხმდებიან იმაზე, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1 და 2.2 პუნქტებში გათვალისწინებული საიჯარო ქირა არის მხარეთა შორის მყარად განსაზღვრული თანხა და ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში დაუშვებელია მისი ცალმხრივი შეცვლა (გაზრდა ან შემცირება).

2.4 მეიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება უწდაღდო ანგარიშსწორების გზით ყოველი მიმდინარე თვის ოცდახუთ რიცხვამდე, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად მეიჯარის მიერ წარმოდგენილ საბანკო ანგარიშზე, რომელიც ფიქსირებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-7 მუხლში.

3. მხარეთა უფლება - მოვალეობები

3.1 მეიჯარის უფლება–მოვალეობები:

3.1.1 მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებისათვის მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

3.1.2 მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს გადაცემული ფართის მდგომარეობა და მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ მოთხოვნების დაცვა, რომელიც ფართის მოვლას შეეხება, იმ პირობით, რომ ამით ხელი არ შეეშლება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელ სარგებლობას.

3.1.3 მეიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების 3.2.9 და 3.2.10 პუნქტებით გათვალისწინებული შეტყობინების მიღების შემთხვევაში ურთიერთშეთანხმებაზე ხელმოწერით და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაადასტუროს ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად შეტყობინების შესაბამისად. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამგვარი შეტყობინება, ორივე მხარესათვის, წარმოადგენს საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციო ჩანაწერის გაუქმების დამადასტურებელ დოკუმენტს.

3.1.4 მეიჯარემ უნდა დაიცვას მოიჯარის უფლებები მესამე პირების ხელყოფისაგან და საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებლივი სარგებლობა.

3.1.5 მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების კომერციული საქმიანობისათვის გამოყენებას.

3.1.6 მეიჯარე თანახმაა, რომ მოიჯარემ ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონების არაუმეტეს 10 კვ.მ.

3.1.7 მეიჯარეს უფლება არ აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება თუ საიჯარო ქირის გადახდა ვერ ხერხდება მეიჯარის ბრალით.

3.1.8 მეიჯარემ კეთილსინდისიერად უნდა განახორციელოს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

3.1.9 იმ შემთხვევაში თუ დამქირავებელი ქირის გადახდის ვადას გადააცილებს სამოცი კალენდარული დღით,გამქირავებელს უფლება აქვს შეწყვიტოს, წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება,ამასთანავე დამქირავებელი არ თავისუფლდება წარმოქმნილი დავალიანების გადახდიდან.

3.2 მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:

3.2.1 მოიჯარე ვალდებულია დროულად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს საიჯარო ქირა.

3.2.2 მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს მის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობიდან წარმოშობილი კომუნალური გადასახდები.

3.2.3 მოიჯარემ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ უნდა დააბრუნოს საიჯარო ქონება ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

3.2.4 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს საჭირო მოქმედებების განხორციელება, რათა არ შეეშალოს ხელი მოიჯარეს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონებით სარგებლობაში.

3.2.5 მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქონება გამოიყენოს თავისი შეხედულებისამებრ, მისი კომერციული საქმიანობის შესაბამისად;

3.2.6 მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე, თავისი შეხედულებისამებრ ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონება (საიჯარო ფართის არაუმეტეს 10 კვ.მ)

3.2.7 მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მეიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება.

3.2.8 მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე შეასრულოს კაპიტალური და მიმდინარე რემონტი და სხვა სამუშაოები, შენობის ფასადზე განათავსოს სარეკლამო და სხვა სახის აბრები, პლაკატები, საფირმო და სასაქონლო ნიშანი და სხვა. განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას;

3.2.9 მოიჯარეს უფლება აქვს დამატებითი ვადის და წინასწარი გაფრთხილების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ მეიჯარე უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებულ მოვალეობებს, ან ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში მოიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო განადგურდება ან მნიშვნელოვნად დაზიანდება საიჯარო ქონება.

3.2.10 მოიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ დროს, მეიჯარისათვის ორი თვით ადრე წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ, ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე. მოიჯარე ასევე თავისუფლდება ვალდებულებისაგან, ხელშეკრულების დარჩენილ ვადაზე შესთავაზოს მეიჯარეს სხვა მოიჯარე. აღნიშნული პირობა წარმოადგენს ხელშეკრულების არსებით პირობას და მეიჯარე სრულად ეთანხმება ხელშეკრულების ამ პუნქტს, როგორც ხელშეკრულების განსაკუთრებულ პირობას.

3.2.11 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების კეთილსინდისიერად შესრულება.

3.2.12 მოიჯარეს ეკისრება ვალდებულება ელექტროენერგიის,წყლის,გაზის,ტელეფონის სარგებლობიდან წარმოშობილი გადასახადები,მოქმედი ტარიფების მიხედვით გადაუხადოს მეიჯარეს და მისგან მიიღოს სათანადო ანგარიშწორების ქვითრები.

4. ფორს-მაჟორი

4.1 არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება ისეთი გარემოებების გამო, როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი ნორმები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები.

4.2 მხარე, რომლისთვისაც 4.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის და დამთავრების მომენტიდან არაუგვიანეს 5 დღისა წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

4.3 თუ მოიჯარისაგან და მეიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, არსებობს ისეთი გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა, მაშინ მოიჯარეს უფლება აქვს ზიანის ანაზღაურების და დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

4.4 მხარეების მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს–მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

5. დავის განხილვის წესი

5.1 მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა და უთანხმოება წყდება მოლაპარაკების გზით.

5.2 შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავა განიხილება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

6. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ცვლილების შეტანის წესი.

6.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელშეკრულების ხელის მოწერის დღიდან და მოქმედებს 2017 წლის 1 მარტამდე.

6.2 ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა შეიძლება მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

6.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში არც ერთ მხარეს არა აქვს უფლება, მეორე მხარისაგან წერილობითი თანხმობის გარეშე ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თავისი უფლებები ან/და ვალდებულებანი გაასხვისოს ან გადასცეს მესამე პირებს გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 3.2.6 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

6.4 მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები სრულად გადადის მხარეთა სამართალმემკვიდრეებზე, უფლებამონაცვლეებზე და იმ პირებზე, რომლებიც შეიძენენ საიჯარო ქონებას.

6.5 მხარეთა შორის ანგარიშსწორება და შეტყობინების გაგზავნა მოხდება ამ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ რეკვიზიტებზე. რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში მხარეებმა დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობონ ერთმანეთს.

6.6 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლიარად და ხელმოწერის შემდეგ, ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს სარეგისტრაციოდ, ხოლო თითოეული ეგზემპლიარი გადაეცემა თითოეულ მხარეს.

7. მხარეთა რეკვიზიტები

მოიჯარე:

შპს „სანიტექი“
ს.კ 404904421
მის: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. VIIკვ, კორ. N15, ბ.33
ფაქტ. მის.: ქ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის N172/ბორჯომის N2
საბანკო რეკვიზიტები:
სს „თი ბი სი ბანკი“
ბანკის კოდი: TBCBGE22
ა.ა GE71 TB75 2283 6020 1000 01

დირექტორი: გიორგი ქოჩორაძე (15001002052)

მეიჯარე:

სს „ელექტრონიკა-94“
ს.კ 211752183
მის: ქ. თბილისი, კ. გამსახურდიას გამზირი N14
საბანკო რეკვიზიტები:
სს „საქართველოს ბანკი“
ბანკის კოდი: BAGAGE22
ა.ა GE54BG0000000126356500
გენერალური დირექტორი: ნ. ურუმაშვილი (01022006348)

დირექტორი: მაია ციხელაშვილი (01001050631)