15b 73

იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 31 იანვარი 2014 წელი

ერთის მხრივ, **შპს "პსპ აფთიაქი" (შემდგომში „მოიჯარე“)**, ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის **კახაბერ ფანჩულიძის** მინდობილი პირის **ვანო ლეკაშვილის (პ.ნ 52001013557)** სახით და მეორეს მხრივ **შპს „ლადა ახალი ბიზნესი NB"** (შემდგომში **"მეიჯარე"**), წარმოდგენილი დირექტორის **დავით შავიშვილის (პ.60102405834 5)** სახით (შემდგომში **"მეიჯარე"**), მხარეთა მიერ ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე და მხარეთა ორმხრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. პრეამბულა

1.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მათ ნებას და თანაბრად იცავს ორივე მხარის უფლებებს, არც ერთი მხარე არ სარგებლობს რაიმე უპირატესობით.

1.2. მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

1.3. მხარეები არაორაზროვნად და სრული პასუხისმგებლობით აცხადებენ, რომ თითოეული მათგანი მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

1.4. მეიჯარე იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ მას გააჩნია სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება აღნიშნული ხელშეკრულების გასაფორმებლად.

1.5. 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.

2. ხელშეკრულების საბანი

2.1. მეიჯარე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით მფლობელობაში და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი №39-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან 343 კვ.მ-დან 110 კვ.მ ფართი (შემდგომში „საიჯარო ქონება"). საიჯარო ქონება წარმოადგენს 85 კვ.მ სავაჭრო დარბაზს და 25 კვ.მ სასაწყობე ფართს, რომელიც განთავსებულია უძრავი ქონების დასაწყისში. საიჯარო ქონება გამოყენებული იქნება ფარმაცევტული საქმიანობისთვის (აფთიაქის მოსაწყობად).

2.2. ხოლო მოიჯარე თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა.

2.3. მეიჯარის საკუთრების უფლება საიჯარო ქონებაზე დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის ამონაწერით გაცემული 17.12.2013წ; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.19.35.002.001.01.501

3. ხელშეკრულების ფასი და გადახდის პირობები

3.1. 2014 თებერვლის თვის საიჯარო ქირა განისაზღვრება 1000 (ათასი) აშშ დოლარით, ექვივალენტით ლარებში დღგ-ს ჩათვლით. 2014 წლის მარტის თვის საიჯარო ქირა განისაზღვრება 2000 (ორიათასი) აშშ დოლარით, ექვივალენტით ლარებში დღგ-ს ჩათვლით.

3.2. 2014 წლის 1 აპრილიდან ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება 3000 (სამიათასი) აშშ დოლარით ექვივალენტით ლარებში დღგ-ს ჩათვლით.

3.3. მხარეები თანხმდებიან იმაზე, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1. და 3.2 პუნქტებში გათვალისწინებული საიჯარო ქირა არის მხარეთა შორის მყარად განსაზღვრული თანხა და ხელშეკრულების მოქმედების ბოლომდე დაუშვებელია მისი ცალმხრივი შეცვლა (გაზრდა ან შემცირება).

3.4. მეიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება უნდაღდო ანგარიშსწორების გზით ყოველი მიმდინარე თვის ოცდაათ რიცხვამდე, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად მეიჯარის მიერ წარმოდგენილ საბანკო ანგარიშზე, რომელიც ფიქსირებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მუხლი 8-ში.

4. მხარეთა უფლება–მოვალეობები

4.1. მეიჯარის უფლება–მოვალეობები:

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

4.1.2. 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.

4.1.3. მეიჯარეს უფლება აქვს დამატებითი ვადის და წინასწარი გაფრთხილების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ მოიჯარე უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებულ მოვალეობებს, ან ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში მოიჯარის ბრალით განადგურდება ან მნიშვნელოვნად დაზიანდება საიჯარო ქონება და მოითხოვოს მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება.

4.1.4. მეიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.2.9 და 4.2.10 პუნქტებით გათვალისწინებული შეტყობინების მიღების შემთხვევაში ურთიერთშეთანხმებაზე ხელმოწერით და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაადასტუროს ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად

შეტყობინების შესაბამისად. მოიჯარის მიერ საჯარო რეესტრში ცალმხირვად წარდგენილი შეტყობინება წარმოადგენს სარეგისტრაციო ჩანაწერის გაუქნების საფუძველს.

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

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

4.1.7. მეიჯარე(ებ)ს არ აქვთ უფლება საიჯარო ქონების მიმდებარე ტერიტორიაზე, მათ (ან/და მათი აფილირებული პირების) საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გადასცენ მოიჯარის კონკურენტ კომპანიას. ასევე მის მფლობელობაში არსებული ფართის ნებისმიერი ფორმით გასხვისების შემთხვევაში შეიტანოს საგარანტიო მუხლი აღნიშნული პირობის დასაცავად. აღნიშნული პირობის დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარე(ები) ვალდებულია გადაუხადოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო 200 000 (ორასი) ათასი აშშ დოლარი, ექვივალენტით ლარებში.

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

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

4.2. მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:

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

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

4.2.3. მოიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ უზრუნველყოს კედლის აღდგენა, რომლითაც გაიმიჯნება საიჯარო ქონება და მისი მიმდებარე უძრავი ქონება (ს.კ 01.19.35.003.002.01.501)

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

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

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

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

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

4.2.9. 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 (ფარმაცევტულ) საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას;

4.2.10. 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.

4.2.11. 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.

4.2.12. მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯით მეიჯარის თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, გაზით, დენით ან სხვა სახის მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება.

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

5. ფორს-მაჟორი

5.1. 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.

5.2. მხარე, რომლისთვისაც 5.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის ან/და დამთავრების მომენტიდან არაუგვიანეს 5 დღისა წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

5.3. 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.

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

6. დავის განხილვის წესი

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

6.2. 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.

7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ცვლილების შეტანის წესი.

7.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელშეკრულების ხელის მოწერის დღიდან და მოქმედების საერთო ვადა შეადგენს **5 (ხუთი) წელს.**

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან ძალადაკარგულად ჩაითვალოს მხარეთა შორის 2013 წლის 11 დეკემბერს გაფორმებული წინარე ხელშეკრულება (რეესტრის ნომერი: №131288656) და იჯარის უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან გაუქმდეს შესაბამისი ვალდებულება: განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 882013610028)

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

7.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარეს არა აქვს უფლება, მეორე მხარისაგან წერილობითი თანხმობის გარეშე ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თავისი უფლებები ან/და ვალდებულებანი გაასხვისოს ან გადასცეს მესამე პირებს გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 4.2.7. პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. მეიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონების გასხვისების ან/და ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თავისი უფლებების ან/და ვალდებულების გასხვისების შემთხვევაში დაუყონებლივ შეატყობინოს მოიჯარე მხარეს და უზრუნველყოს მესამე პირის (შემძენის) მხრიდან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების და ვალდებულებების შესრულება მეიჯარესა და მესამე პირს (შემძენს) შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაში საგარანტიო მუხლის შეტანის გზით.

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

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

7.7. 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.

8. მხარეთა რეკვიზიტები

"მოიჯარე"

შპს „პსპ _აფთიაქი“
საიდენტიფ. ნომერი:202199575
სს „ბანკი რესპუბლიკა“
ბანკის კოდი: REPLGE22;
ა/ა GE30BR0000010228710698
მისამართი: ქ. თბილისი,
დ. ალმაშენებლის გამზირი №148/III
დირექტორის მინდობილი პირი:

/გ. ლეკაშვილი/ (52001013557)

"მეიჯარე"

შპს „ლადა ახალი ბიზნესი NB"
საიდენტიფ. კოდი: 208147165
სს „ პროკრედიტ ბანკი“
ბანკის კოდი: MIBGGE22;
ა/ა GE52PC0523600100001415
მისამართი: ქ. თბილისი მოსკოვის გამზირი №39
დირექტორის

/დ. შავიშვილი/ 01024058345


საქართველო
მოძალადის პირადობის მოწმობა
პირადი № 01024058345
სახელი დავით
გვარი შავიშვილი
დაბადების თარიღი 05/04/1980
დაბადების ადგილი ქ. ხაშური
№ 0750037
პირადი ხელმოწერა


მისამართი ქ. გორი, იოსებიძის ქ. 72
მოწმობის გამცემი ორგანოს დასახელება
ქ. გორის სმო სამსახური
გაცემის თარიღი 21.07.2005წ
მოქმედების ვადა
უვადო
ბ.ა.
თანამდებობის პირის ხელმოწერა