იჯარის ხელშეკრულება № 01/14

ქ. თბილისი 06.03.2014 წ.

ერთის მხრივ, **რუსეთის ფედერაციის მოქ. გულამვილი სოსო რომანის ძე** (დაბ. 10.08.1963წ. აფხაზეთში, პასპორტი 71 0662604, გაც. 13.05.2010 წ. ფმს 72004-ის მიერ, პირადი განცხადებით მცხ. რფ ტიუმენის ოლქი, ქ. იშიმი, სუფთაროვის ქ., სახლი 27, ბინა 20) მინდობილობის საფუძველზე, რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს, წარმოდგენილი **თენგიზ გულაშვილის** სახით (დაბ. 31.07.1958 წ. სოხუმში, პირ. მოწმ. №30154730, პირადი №01007006404, გაც. 06.06.1997 წ. თბილისის დიდუბის რაიონის მმს მეორე ქვეგანყოფილების მიერ, მცხ. ქ. თბილისი, აღლაძის 38, ბინა 91) **(შემდგომში „მეიჯარე")**,

და მეორეს მხრივ, შპს „ველესი" (ს/კ 404910995) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **დავით მარტიაშვილის** სახით **(შემდგომში „მოიჯარე")**,

ერთად წოდებული როგორც **„მხარეები"**, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 **„მეიჯარე"** გადასცემს, ხოლო **„მოიჯარე"** კომერციული საქმიანობისთვის დროებით სარგებლობაში იღებს ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში აღწერილ უძრავ ქონებას (საიჯარო ქონება).

1.2 საიჯარო ქონება წარმოადგენს შემდეგ უძრავ ქონებას:

სავაჭრო ფართი №3

უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: №01.15.05.050.013.04.06.003

- უძრავი ქონების სარეგისტრაციო №882014029836
- უფლების რეგისტრაციის თარიღი 28.01.2014
- სარეგისტრაციო ზონა ქ. თბილისი სექტორი მთაწმინდა.
- მისამართი ქ. თბილისი, ინგოროყვას ქ. №19
- საერთო ფართი 99,40 კვ.მ.

სავაჭრო ფართი №4

უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: №01.15.05.050.013.04.06.004

- უძრავი ქონების სარეგისტრაციო №882013634542
- უფლების რეგისტრაციის თარიღი 30.12.2013
- სარეგისტრაციო ზონა ქ. თბილისი სექტორი მთაწმინდა.
- მისამართი ქ. თბილისი, ინგოროყვას ქ. №19
- საერთო ფართი 135,04 კვ.მ.

სულ ფართი 234,44 კვ.მ.

2. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

2.1 **„მოიჯარე"** ვალდებულია საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში გადაუხადოს **„მეიჯარეს"** ყოველკვირეული საიჯარო ქირა **4 375** (ოთხი ათას სამას სამოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარი ექვივალენტი ლარში (გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად) (საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით). **„მეიჯარე"** იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული საშემოსავლო გადასახადი.

2.2 **„მხარეები"** იტოვებენ უფლებას, კანონმდებლობაში ცვლილებების, ინფლაციის, ბაზრის კონიუნქტურის თუ სხვა ცვლილებების შემთხვევაში, 2 (ორი) წლის შემდეგ გონივრულ ფარგლებში გადახედონ საიჯარო ქირის ოდენობას, რომლის მინიმალური ზღვარი საიჯარო ქონების 1 კვ.მ.-ზე იქნება 14 (თოთხმეტი) აშშ დოლარი ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში (გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად) (საშემოსავლო გადასახადის გარეშე), ხოლო მაქსიმალური ზღვარი - 20 (ოცი) აშშ დოლარი ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში (გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად) (საშემოსავლო გადასახადის გარეშე). საიჯარო ქირის ოდენობის შეცვლა იწარმოებს მხარეთა მიერ დამატებითი წერილობითი შეთანხმების გაფორმების გზით.

2.3 **„მეიჯარისთვის"** საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოებს ყოველი საანგარიშო თვის 20 რიცხვში უწყვდო ანგარიშსწორების გზით.

3. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და მოქმედების ვადა

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულება იდება **5 (ხუთი) წლის** ვადით. ხელშეკრულება ძალაში შედის **2014 წლის 20 მარტიდან** და მოქმედებს **2019 წლის 20 მარტის** ჩათვლით.

3.2 ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში საიჯარო ქონების მესაკუთრის შეცვლის შემთხვევაში, ხელშეკრულება ძალაში რჩება ახალი მესაკუთრისთვისაც.

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1 **„მეიჯარე"** ვალდებულია:

4.1.1 გადასცეს **„მოიჯარეს"** უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი;

4.1.2 გადასცეს **„მოიჯარეს"** საიჯარო ქონება სათანადო მდგომარეობაში, მხარეთა მიერ შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტით, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის;

4.1.3 არ შეუშალოს ხელი **„მოიჯარეს"** საკუთარი საქმიანობის განხორციელებაში;

4.1.4 აცნობოს **„მოიჯარეს"** საიჯარო ქონების ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება საიჯარო ქონების უკეთ გამოყენების მიზნით;

4.1.5 საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით არ დადოს ისეთი გარიგება, რამაც შეიძლება გაამწელოს ან შეუძლებელი გახადოს **„მოიჯარის"** მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობა.

4.2 **„მეიჯარე"** უფლებამოსილია:

4.2.1 მოსთხოვოს **„მოიჯარეს"** საიჯარო ქირის გადახდა;

4.2.2 კონტროლი გაუწიოს **„მოიჯარის"** მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

4.3 **„მოიჯარე"** ვალდებულია:

4.3.1 გადაიხადოს საიჯარო ქირა ხელშეკრულებით დადგენილი წესით;

4.3.2 იზრუნოს უძრავი ქონების სათანადო ნოვლაზე;

4.3.3 უზრუნველყოს იჯარით აღებული ქონების მიზნობრივი გამოყენება;

4.3.4 გადაიხადოს კომუნალური გადასახადები დადგენილი წესისა და ვადების დაცვით;

4.3.5 ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ შენობა დაბარებს პირვანდელ მდგომარეობაში.

4.4 **„მოიჯარე"** უფლებამოსილია:

4.4.1 დაამონტაჟოს მისთვის აუცილებელი მოწყობილობები, აღჭურვოს საჭირო დანადგარებით, ხოლო ამ ხელშეკრულების დამთავრების ან მისი ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, განკარგოს ისინი საკუთარი შეხედულებისამებრ.

4.4.2 პასუხი არ აგოს საიჯარო ქონების ისეთი ცვლილების ან გაუარესებისათვის, რომელიც გამოწვეულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მართლზომიერი სარგებლობით;

4.4.3 მოითხოვოს საიჯარო ქონების დაბრუნება ნებისმიერი უკანონო მფლობელისაგან, აგრეთვე ქონებით სარგებლობის ყოველგვარი დაბრკოლების აღმოფხვრა და ქონებისადმი მიყენებული ყოველგვარი ზიანის ანაზღაურება;

4.4.4 თეთრი კარკასის შემდეგ განახორციელოს სარემონტო სამუშაოები, ხოლო კაპიტალური - **„მეიჯარესთან"** შეთანხმებით;

4.4.5 **„მეიჯარის"** წერილობითი თანხმობის გარეშე, გარე ფასადზე განათავსოს სარეკლამო მასალები;

„მეიჯარე"_____ „მოიჯარე"_____

„მეიჯარე"_____ „მოიჯარე"_____

4.4.6 „მეიჯარის“ წერილობითი თანხმობის გარეშე ქვეიჯარით გადასცეს საიჯარო ქონების საერთო ფართის არაუმეტეს 50%-ს.

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1 „მხარეები“ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

6. საიჯარო ფართის დაბრუნების ვალდებულება

6.1 „მოიჯარე“ ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ ან მისი ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში დაუბრუნოს „მეიჯარეს“ საიჯარო ქონება პირვანდელი სახით, ცვეთის გათვალისწინებით.

7. ფორსმაჟორი

7.1 „მხარეებს“ არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევისათვის, ან თავისი ვალდებულებების არადროული შესრულებისათვის, თუ ასეთი შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალით (ხანძარი, წყალდიდობა, ომი, სტიქიური უბედურებები, კატაკლიზმები, საომარი მოქმედებები, პოლიტიკური ან/და სხვა ვითარება, საკანონმდებლო ცვლილებები/აკრძალვები), რომელთა თავიდან აცილება აღემატება მხარეთა შესაძლებლობებს.

7.2 “დაუძლეველი ძალის” ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება „მხარეებს“ არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ.

7.3 „მხარე“, რომლისთვისაც ფორსმაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია დაუყონებლივ, მაგრამ არაუგვიანეს 5 (ხუთი) დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან, აცნობოს მეორე „მხარეს“.

7.4 შეტყობინებლობის ან/და დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში, იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორსმაჟორული გარემოების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველს. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები შემდგომში უნდა დასტურდებოდეს.

7.5 თუ ფორსმაჟორული გარემოების მოქმედება გრძელდება 45 (ორმოცდახუთი) დღეზე მეტი ხნით, თითოეული „მხარე“ უფლებამოსილია, მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა, აღნიშნულის შესახებ მეორე „მხარისათვის“ წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის გზით.

8. ხელშეკრულების შეწყვეტა

8.1 ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს:

8.1.1 ხელშეკრულების ვადის გასვლით;

8.1.2 ერთ-ერთი „მხარის“ მიერ 2 (ორი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების შემთხვევაში;

8.1.3 „მხარეთა“ შეთანხმებით;

8.1.4 კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

9. „მოიჯარის“ მიერ თავისი უფლებების დაცვა

9.1 იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარეს“ ხელი შეუშლება თავისი უფლებების განხორციელებაში, მას შეუძლია ისარგებლოს მართლზომიერი მფლობელის უფლებამოსილებით.

„მეიჯარე“ _____ „მოიჯარე“ _____

10. დავების გადაწყვეტა

10.1 „მხარეთა“ შორის წარმოქმნილი ყველა დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

10.2 თუ შეთანხმება ვერ მოხერხდა, დავა განსახილველად და საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად გადაეცემა სასამართლოს.

11. დასკვნითი დებულებები

11.1 ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა შეიძლება მხოლოდ „მხარეთა“ ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

11.2 „მხარეთა“ შორის ანგარიშსწორება და შეტყობინების გაგზავნა მოხდება ამ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ რეკვიზიტებზე. რეკვიზიტების (მათ შორის საბანკო ანგარიში, მისამართი), აგრეთვე საგადასახადო რეჟიმის/სტატუსის (რეგისტრაცია ან/და გაუქმება) შეცვლის შემთხვევაში, „მხარეებმა“ ამის თაობაზე წერილობით უნდა აცნობონ ერთმანეთს.

11.3 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე მუხლის, პუნქტის, ქვეპუნქტის, დანართის ან ქვედანაროის შეცვლა, გაუქმება ან შეწყვეტა გავლენას არ იქონიებს „მხარეების“ მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შესრულებაზე.

11.4 წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული მუხლი, პუნქტი, ქვეპუნქტი, მიღება-ჩაბარების აქტები, მათ შორის დანართი და ქვედანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

11.5 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად; ხელმოწერის შემდეგ, ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა „მეიჯარეს“, ხოლო მეორე ეგზემპლარი გადაეცემა „მოიჯარეს“.

12. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მეიჯარე“	„მოიჯარე“
სახელი, გვარი: სოსო გელაშვილი პასპორტი 71 0662604 ი/მ: რფ ტოუმენის ოლქი, ქ. იშმი, სუვოროვის ქ., სახლი 27, ბინა 20 საკონტაქტო პირი: თენგიზ გელაშვილი ელ. ფოსტა: 14434@mail.ru ტელ: 599 504 505 ბანკი: სს თიბისი ბანკი ბანკის კოდი: TBCBG22 ა/ა GE28TB7130636010200001 უფლებამოსილი წარმომადგენელი: **თენგიზ გელაშვილი** ხელმოწერა: _____ ბ.ა	შპს „ველესი“ ს/კ 404910995 ი/მ: ქ. თბილისი, საბურთალის №42 ფ/მ: ქ. თბილისი, ქ. წამებულის გამზ. №90 საკონტაქტო პირი: ნაზი მეტლიშვილი ელ. ფოსტა: [illegible]@kibatono.ge ტელ: 568 507 722 ბანკი: სს ხალიკ ბანკი საქართველო ბანკის კოდი: HABGGE22 ა/ა GE69HB0000000001523602 დირექტორი: **დავით მარტიაშვილი** ხელმოწერა: _____ ბ.ა

„მეიჯარე“ _____ „მოიჯარე“ _____