IDECO

იჯარის ხელშეკრულება №12

ქ. თბილისი

18 თებერვალი 2014 წელი

ერთი მხრივ სს **„აიდეკო“ ს/კ 203825682** (შემდგომში „მეიჯარე“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ბ-ნ შოთა ქელდიშვილის მინდობილი პირის თინათინ გუგუნავას (პირადი №01026006479)** სახით (მინდობილობა გაცემული 2012 წლის 17 თებერვალს, დამოწმებული ნოტარიუს ნინო ხოფერიას მიერ, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №120142524), რომელიც მოქმედებს საზოგადოების წესდებისა და საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე და

მეორე მხრივ შპს **„კაპიტან + “ ს/კ 204885231** (შემდგომში – „მოიჯარე“), წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ანა კირკიტაძის (პირადი №01011054944)** სახით, რომელიც მოქმედებს საზოგადოების წესდებისა და საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე,

ვაღიარებთ და ვადასტურებთ რა, რომ სრული და კანონიერი უფლებამოსილება გაგვაჩნია იჯარის ხელშეკრულების გასაფორმებლად და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებებისა და ვალდებულებების შესაძენად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1
ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის ვადით დროებით სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებული შენობის (მდებარე მისამართზე: საქართველო, ქ. თბილისი მ. ბროსეს ქ. №2-ში) სადარბაზო №2-ის პირველ სართულზე **საოფისე ფართი №10-ს 78 კვ.მ.-ს და №9-ის ნაწილს საოფისე ფართი №10-ის მომიჯნავე 12 კვ.მ.-ს, სულ საოფისე ფართს 90 კვ.მ.-ის ოდენობით და ასევე 1 (ერთი) ავტოსადგომს -1 სართულზე** და უზრუნველყოფს მოიჯარის მიერ გადაცემული ქონებით შეუფერხებელ სარგებლობას, ხოლო მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა, ასევე უნდა განახორციელოს სხვა გადასახადები და შეასრულოს ვალდებულებები ხელშეკრულების შესაბამისად.

1.2 იჯარით გადასაცემი ფართი წარმოადგენს შემდეგი სარეგისტრაციო მონაცემების მქონე უძრავ ქონებებს:

- საოფისე ფართი №10, 78 კვ.მ., უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.15.04.005.037.01.02.010
- საოფისე ფართი №9-იდან 12 კვ.მ.-ს, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.15.04.005.037.01.02.009

მუხლი 2
ხელშეკრულების მოქმედების ხანგრძლივობა

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერის დღიდან.

2.2. იჯარის ვადა შეადგენს 60 **(სამოცი) თვეს და მისი ათვლა დაიწყება 2014 წლის 1 აპრილიდან.**

2.3. იჯარის ვადის გასვლა არ ანთავისუფლებს მხარეებს შეუსრულებელი ვალდებულებების შესრულებისაგან. მოიჯარის მიერ გადასახდელი საიჯარო ქირა განსაზღვრულია ამ ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით.

2.4. იჯარის დასრულებისას მოიჯარე ვალდებულია გამოანთავისუფლოს დროებით სარგებლობაში გადაცემული არასაცხოვრებელი ფართი და ამისათვის არ არის აუცილებელი მეიჯარის წინასწარი წერილობითი ან ზეპირი მოთხოვნა და გადასცეს იგი მეიჯარეს. მოიჯარე ვალდებულია დააბრუნოს მის სარგებლობაში გადაცემული ქონება ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით და ქონების დაბრუნების შესახებ შედგება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი.

2.5. თუ მოიჯარე იჯარის დასრულებისას გადააცილებს ქონების დაბრუნების 2.4 მუხლში გათვალისწინებულ ვადას, იგი ვალდებული იქნება გადაიხადოს იჯარის ვადის გასვლიდან ქონების ფაქტიურ გადაცემამდე გასული დროისათვის შესაბამისი საიჯარო ქირა.

მუხლი 3

საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

3.1. საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს ყოველთვიურ 18 (თვრამეტი) **აშშ** დოლარს **(ერთ) მ²-ზე დღე-ს ჩათვლით.** მოიჯარეს მიერ საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოებს ყოველთვიურად, საანგარიშო თვის მომდევნო თვეში მეიჯარის მხირად გამოწერილი ანგარიშ-ფაქტურის მიღებიდან 3 (სამი) სამუშაო დღის ვადაში.

3.2. იჯარის ვადის 37-ე თვიდან მეიჯის მიერ შესაძლებელია მოთხოვნილ იქნეს საიჯარო ქირის გაზრდა არაუმეტეს არსებული ქირის 10%-ის ოდენობით, რომელიც შესაბამისი იქნება იმ დროისათის საოფისე კომპლექსში არსებულ საიჯარო ქირების ოდენობასთან. აღნიშნულ საკითზე შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში მეიჯარეს უფლება ექნება ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

3.3. მოიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 2 (ორი) საბანკო დღის ვადაში ავანსის სახით გადმორიცხოს ორი თვის საიჯარო ქირა **3240 (სამი ათას ორასორმოცი) აშშ დოლარი,** რომელიც გაქვითული იქნება იჯარის ვადის პირველი თვის (2014 წლის აპრილი) და ბოლო თვის საიჯარო ქირაში.

3.4. საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე. საიჯარო **ქირა გადახდილი უნდა იქნეს ქართულ ლარებში** მეიჯარის მიერ გამოწერილი ანგარიშფაქტურაში მითითებული თანხის შესაბამისად, ყოველგვარი წინასწარი შეტყობინების ან მოთხოვნის და ყოველგვარი დაქვითვების, ჩათვლებისა და შემხვედრი პრეტენზიების გარეშე.

3.5. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.3. პუნქტით დადგენილ ვადაში მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო შეუსრულებელი ვალდებულების (გადაუხდელი თანხის) 0,15 % (ნოლი მთელი თხუთმეტი პროცენტი)-ს ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

3.6. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო ქირაში საოფისე ფართის კომუნალური მომსახურეობებიდან შედის მხოლოდ - ბუნებრივი აირის გადასახი, (გათბობის სისტემების მუშაობისათვის), და ასევე საერთო სარგებლობის ფართების დალაგებისა და დაცვის მომსახურეობის ხარჯები. საიჯარო ფართის მომსახურეობის ღირებულებაში არ შედის ელექტროენერგიის, წყლის, დასუფთავების, ტელეფონის, და ინტერნეტით სარგებლობის გადასახადები.

მუხლი 4
მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას მეიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადასცეს ხელშეკრულების 1.1 და 1.2 მუხლებით გათვალისწინებული საოფისე ფართები.

4.2. მეიჯარე მოიჯარეს ხელშეკრულების 1.1 და 1.2 მუხლებით გათვალისწინებული საოფისე ფართს გადასცემს სარემონტო მდგომარეობაში: ალუმინის კარფანჯარა გარე პერიმეტრზე, ცენტრალური შესასვლელი ორი ერთეული რკინის კარი, ელექტროენერგიისა და წყლის ცენტრალური დგარები; დასრულებული გათბობის სისტემა.

4.3. ასევე იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისა და საავანსო თანხის ჩარიცხვის შემდგომ მეიჯარემ უნდა უზრუნველყოს საიჯარო ფართში ტიხრის გავლება, სველი წერტილების ტიხრების ამოშენება და სველი წერტილების სრულად მოპირკეთება.

4.4. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარისათვის დამატებითი გადასახადის გარეშე უზრუნველყოს საერთო სარგებლობის ფართის, ლიფტების, შენობის, გარე ტერიტორიის დასუფთავება, უსაფრთხოება და მოწესრიგებული ფუნქციონირება.

4.5. მოიჯარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად გაუფრთხილდეს მისთვის დროებით სარგებლობაში გადაცემულ ქონებას.

4.6. მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯებით ჩაატაროს ამ ხელშეკრულების 1.1. პუნქტში აღნიშნული, დროებით სარგებლობაში გადაცემული ქონების სარემონტო სამუშაოები. მოიჯარეს უფლება აქვს მისი შეხედულებისამებრ მოაწყოს საიჯარო ქონების (ოთახების, სველი წერტილების, დერეფნის) განლაგება. მოიჯარე ვალდებულია დაიცვას სახანძრო, სამშენებლო უსაფრთხოებისა და სანიტარიის ნორმები, როგორც სარემონტო სამუშაოების მიმდინარეობისას, აგრეთვე, ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდში.

4.7. იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ (ან იჯარის ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში) მოიჯარის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოები დარჩება მეიჯარეს.

4.8. მოიჯარეს უფლება აქვს საკუთარი შეხედულებისამებრ და საჭიროებისამებრ მოაწყოს საიჯარო ფართი. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია დაუბრკოლებლად, საიჯარო ფართის დაუზიანებლად გაიტანოს საიჯარო ფართში განთავსებული ინვენტარი, აპარატურა და მოწყობილობები.

მუხლი 5
<u>მხარეთა პასუხისმგებლობა</u>

5.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

მუხლი 6
<u>ქონებასთან მიმართებით განხორციელებული ცვლილებები.</u>

მოიჯარე უფლებამოსილია დაამაგროს ქონებაზე შესაბამისი ნიშნები, სიმბოლოები, და განახორციელოს ქონებასთან მიმართებით საჭირო ცვლილებები იმგვარად, რომ მნიშვნელოვნად არ დააზიანოს მეიჯარის ბიზნეს საქმიანობა. სავალდებულოა მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობა, იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი ცვლილებები ზეგავლენას ახდენს ქონების გარეგნულ სახეზე (შენობის გარე ფასადზე). მეიჯარე, თავისი რაციონალური შეხედულებისამებრ, უფლებამოსილია არ გასცეს ასეთი თანხმობა. ასევე მოიჯარე ვალდებულია ოფისის შესასვლელთან დაამაგროს მეიჯარის მიერ შემუშავებული დიზაინის შესაბამისი ოფისის აღმნიშვნელი სარეკლამო დაფა.

მუხლი 7
<u>ქონებით სარგებლობა</u>

მოიჯარე გამოიყენებს ქონებას მხოლოდ მისი წესდებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის, რომელიც არის საოფისე შენობასა და სხვა მოიჯარეებთან შეთავსებადი.

მუხლი 8
<u>უსაფრთხოება, დაშვების უფლება</u>

8.1. მოიჯარეს შეუძლია დანერგოს ქონებასთან მიმართებით აუცილებელი უსაფრთხოების ზომები, როგორიცაა, დაშვების უფლების კონტროლი; მეიჯარე ითანამშრომლებს მოიჯარესთან და დაეხმარება მას ასეთი ზომების მიღებაში, თუმცა მეიჯარე არ იქნება ვალდებული, რომ გადაიხადოს ასეთი უსაფრთხოების ზომებთან დაკავშირებული ხარჯები.

8.2. მეიჯარე უზრუნველყოფს, რომ მოიჯარეს პერსონალს შეეძლოს ქონებაში შესვლა მოიჯრის მიერ მოთხოვნილ ნებისმიერ დროს.

მუხლი 9
<u>ფორს-მაჟორი</u>

მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობისას, თუ ისინი გამოწვეულნი არიან დაუძლეველი ძალის შედეგად, კერძოდ, წყალდიდობით, მიწისძვრით, ხანძრით, გაფიცვით, სამხედრო მოქმედებით, ბლოკადით სახელმწიფო ორგანოების აქტებით ან სხვა ქმედებებით (ფორს-მაჟორული გარემოებები).

ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომისას მხარეები ვალდებულნი არიან დაუყოვნებლივ წერილობით შეატყობინონ ამის შესახებ მეორე მხარეს.

მუხლი10
<u>იჯარის ხელშეკრულებისა და იჯარის ვალდებულებების შეწყვეტა</u>

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება შეწყდება 2.2. მუხლით გათვალისწინებული იჯარის ვადის გასვლით.
10.2. ეს ხელშეკრულება შეიძლება ვადაზე ადრე შეწყდეს შემდეგი საფუძვლებით:
10.2.1. მეიჯარის მიერ, იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არ იხდის საიჯარო ქირას მეიჯარის მიერ ანგარიშფაქტურის გამოწერიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში, ან არ ასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სხვა ვალდებულებებს (მაგ. ვადამოსული კომუნალური გადასახადების გადაუხდელობა ან ქონების დაზიანება) მეიჯარის შეტყობინებიდან 2 (ორი) კვირის განმავლობაში.
10.2.2. იმ შემთხვევაში თუკი მეიჯარე 10.2.1 მუხლში არსებული საფუძვლების ან მოიჯარის მხრიდან სხვა სახის დარღვევების გარეშე ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყვეტს ხელშეკრულებას, იგი ვალდებული იქნება მოიჯარეს აუნაზრაუროს ოფისის სარემონტო სამუშაოებზე გაწეული ხარჯები და ასევე გადაუხადოს ჯარიმა 1 თვის საიჯარო ქირის ოდენობით. აღნიშნული მუხლი არ ვრცელდება ხელშეკრულების 3.2 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაზე.
10.2.3. მოიჯარის მიერ თუ იგი ერთი თვით ადრე წერილობითი გაფრთხილების გაგზავნის გზით უარს ამბობს იჯარაზე და ქონებას უკან უბრუნებს მეიჯარეს.
10.2.4. თუ ეს იჯარა შეწყდა ზემოთმოცემული 9 მუხლის შესაბამისად.
10.3. ხელშეკრულება ასევე შეიძლება დასრულდეს ორივე მხარის შეთანხმების საფუძველზე.

მუხლი 11
<u>დავის მოგვარება.</u>

იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა, უთანხმოება ან პრეტენზია, შეწყვეტა, გაუქმება ან უუნარობა ვერ გადაწყდა სხვა გზით, იგი მოგვარდება საქართველოს საერთო იურისდიქციის სასამართლოების მიერ საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად.

მუხლი 12
<u>წინამორბედი შეთანხმებები.</u>

ეს ხელშეკრულება ცვლის ყველა მანამდე დადებულ წერილობით თუ სიტყვიერ შეთანხმებას მეიჯარესა და მოიჯარეს შორის და წარმოადგენს მათ შორის დადებულ სრულ შეთანხმებას.

მუხლი 13
<u>შეტყობინება.</u>

წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი შეტყობინება და კორესპონდენცია გადაეგზავნებათ მხარეებს შემდეგ მისამართებზე:

<u>მეიჯარე</u>: საქართველო, თბილისი, მ. ბროსეს ქ. №2
<u>მოიჯარე:</u> საქართველო, თბილისი, თ. ნადარეიშვილის ქ. კორპ.4 ბ. 1

მუხლი 14
<u>დასკვნითი დებულებები</u>

14.1. ამ ხელშეკრულების დანართი №1 (მიღება-ჩაბარების აქტი) წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ და მატერიალურ ნაწილს და მათი განმარტება წარმოებს ხელშეკრულების დებულებებთან ერთობლიობაში.

14.2. ხელშეკრულება შედგენილია სამი (3) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლიარად, ყოველი მხარე მიიღებს თითო ეგზემპლარს, ხოლო ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციისათვის.

მუხლი 15
<u>მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:</u>

<u>„მეიჯარე“:</u>

ს/კ 203825682
მისამართი: ქ. თბილისი, ბროსეს ქ. №2
საბანკო რეკვიზიტები:
სს „თიბისი ბანკი“,
მარჯანიშვილის ფილიალი
საბანკო კოდი - TBCBGE 22
ანგარიშსწორების ანგარიში - GE48 TB76 1453 6020 1000 01

სს „აიდეკო“-ს
ს/კ 203825682
დირექტორის შოთა ქელდიშვილის
მინდობილი პირი

თინათინ გუგუნავა (პირადი №01026006479)

<u>„მოიჯარე“:</u>

ს/კ 204885231
მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზ. 10
საბანკო რეკვიზიტები:
სს „თიბისი ბანკი“,
ვაკის ცენტრალური ფილიალი
საბანკო კოდი - TBCBGE 22
ანგარიშსწორების ანგარიში - GE23 TB06 0000 0000 4670 05

შპს „კაპიტან + “-ს
ს/კ 204885231
დირექტორი

ანა კირკიტაძე (პირადი №01011054944)