ქვეიჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი 19 ივნისი 2014 წ.

ერთის მხრივ, **შპს „ედრესი“** (ს.კ.205037093), რეგისტრირებული საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, წარმოდგენილი მისი დირექტორის - **დავით სონღულაშვილის** მინდობილი პირის – **ნინო გიორგიძის (01025014469)** სახით (შემდგომში წოდებული „ქვემეიჯარედ“) და მეორეს მხრივ **შპს „ფორფიტ“**, წარმოდგენილი მისი დირექტორის - **დავით სონღულაშვილის** მინდობილი პირის – **არჩილ ჩიხაშვილის (01017021782)** სახით, (შემდგომში წოდებული „ქვემომოიჯარედ“), ორივე ერთად წოდებული - „მხარეებად“, ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ქვემეიჯარე გადასცემს მის მიერ იჯარით დაკავებულ სავაჭრო ფართს, ხოლო ქვემოიჯარე მიიღებს ქვეიჯარით ამავე ფართს (შემდგომში - ფართი) წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და პირობებით.

ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ფართს **წარმოადგენს:** ქ. თბილისში, კოსტავას #70-ში (იგივე პეკინის #5-ში), #4 შენობაში, კერძოდ **არასაცხოვრებელი (კომერციული) ფართი - პირველი სართულზე - 249 კვ.მ.–იდან 60კვ.მ და სარდაფში - 258.39 კვ.მ –დან 190კვ.მ. (ს/კ. 01.10.13.031.006.04.505);**

1.2. ფართის ქვეიჯარის უფლება დასტურდება იჯარის ხელშეკრულებით, საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რაც წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

1.3. მხარეები აღიარებენ, რომ დღევანდელი მდგომარეობით ფართი ტექნიკურად გამართულია, უზრუნველყოფილია ცენტრალური წყალმომარაგებით, კანალიზაციით, ელექტროენერგიით და ექსპლუატაციისათვის მზად არის.

1.4. ქვემოიჯარეს არ აქვს მესამე პირებზე ფართის ქვეიჯარით გაცემის უფლება.

მუხლი 1. ქვეიჯარის გადასახადის ოდენობა და გადახდის წესი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად გადაცემული ფართის ქვეიჯარის ყოველთვიური გადასახადი, სახელმწიფო ბიუჯეტში გადასახდელი ყველა გადასახადის ჩათვლით შეადგენს - **10200 (ათი ათას ორასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, დღგ–ს ჩათვლით, გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

2.2. "მოიჯარე" უფლებამოსილია ქირა გადაიხადოს ეტაპობრივად იმგვარად, რომ არაუგვიანეს საანგარიშო თვის ბოლო დღისა, სრულად ჰქონდეს დაფარული მიმდინარე (საანგარიშო) თვის საიჯარო ქირა.

2.3. ანგარიშსწორება მხარეთა შორის შეიძლება განხორციელდეს როგორც ნაღდი, ისე უნაღდო ანგარიშსწორების გზით.

2.4. ქვეიჯარის საფასურის გადახდის ათვლის საწყის ვადად ითვლება 2014 წლის 17 ივნისი.

2.5. ქვემოიჯარეს საიჯარო ფართი გადაეცა 2014 წლის 17 ივნისს.

მუხლი 2. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

3.1. ქვემეიჯარე იღებს ვალდებულებას:

ა) უზრუნველყოს ქვემოიჯარე ყველა სახის დოკუმენტებით (გარდა მიღება–ჩაბარების აქტისა) წინამდებარე ხელშეკრულების რეგისტაციისათვის საჯარო რეესტრში.

3.2. ქვემეიჯარე უფლებამოსილია:

ა) მოითხოვოს ქვემოიჯარისგან ხელშეკრულებაში რეგლამენტირებული პირობების სრული და განუხრელი დაცვა;

ბ) თვეში ერთხელ მოახდინოს ფართის ინპექტირება, რომლის შედეგების მიხედვითაც მიუთითოს ქვემოიჯარეს ექსპლუატაციის პირობების შესაძლო დარღვევებზე;

გ) ხელშეკრულების მოქმედების დამთავრების შემთხვევაში, მიიღოს ქვემოიჯარისგან ფართი მიღება-ჩაბარების აქტით, ქვემოიჯრის მიერ განხორციელებული რემონტის შედეგად ფართისგან განუცალკევებილი ყველა გაუმჯობესების ჩათვლით.

3.3. ქვემოიჯარე ვალდებულია:

ა) წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და პირობებით მოახსდინოს ქვეიჯარის ქირის გადახდა;

ბ) გადაიხადოს მის მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის, ტელეფონით სარგებლობის, ბუნებრივი აირის, წყლის და სხვა საოფისე-კომუნალური მომსახურეობის საფასური;

გ) დაიცვას ფართის ექსპლუატაციის ზოგადი და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმები. უზრუნველყოს ფართის რემონტისა და ექსპლუატაციის დროს ფართის კონსტრუქციული და ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოება.

დ) გამოიყენოს ფართი მხოლოდ სავაჭრო მიზნებისათვის;

ე) წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 10 (ათი) დღის ვადაში დაცალოს ფართი საკუთარი ინვენტარისგან და გადასცეს ფართობი ქვემეიჯარეს გამართულ ტექნიკურ და ჰიგიენურ მდგომარეობაში ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, მის მიერ ჩატარებული ფართის რემონტის ყველა გაუცალკევებელი გაუმჯობესების ჩათვლით;

ვ) აუნაზღაუროს ქვემეიჯარეს ფართისთვის მიყენებული ზიანი, რომელიც უშაუალოდ გამოწვეულია ქვემოიჯარის ბრალეული ქმედებით ან/და უმოქმედობით.

3.4. ქვემოიჯარე უფლებამოსილია:

ა) ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდში, საკუთარი სახსრებით, ქვემეიჯარესთან შეთანხმების შემდეგ, ჩაატაროს ფართის რემონტი და აწარმოოს ობიექტის გამართული ექსპლუატაციისათვის აუცილებელი სამუშაოები, მათ შორის - ფართის კოსმეტიკური და კაპიტალური რემონტი (აუცილებლობის შემთხვევაში);

ბ) განათავსოს ფართის ფასადზე სარეკლამო სახის აბრები, კანონით დადგენილი წესით შეთანხმების შემდეგ.

მუხლი 3. მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1. ერთ-ერთი მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით, ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, ზიანის მიმყენებელი მხარე დაზარალებულ მხარეს აუნაზღაურებს ზიანს სრული ოდენობით. ზიანის მიყენების შემთხვევაში ბრალეული მხარე ვალდებულია 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში გამოასწოროს ზიანის მიმყენებელი გარემოება, წინააღმდეგ შემთხვევაში, დაზარალებულ მხარეს აქვს უფლება ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ანთავისუფლებს ბრალეულ მხარეს ზიანის ანაზღაურებისგან.

4.2. ქვემოიჯარე იღებს სრულ პასუხისმგებლობას, მესამე პირებზე ან/და მათ მატერიალურ ფასეულობებზე ქვემოიჯარის ქმედებით ან/და უმოქმედობით გამოწვეულ ზიანზე.

4.3. არც ერთ შემთხვევაში ქვემეიჯარე არ აგებს პასუხს ფართში განთავსებულ ქვემოიჯარის მატერიალურ ფასეულობაზე და ქვემოიჯარის პერსონალის ჯანმრთელობაზე.

მუხლი 4. პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლება

5.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის, ან არადროული შესრულებისთვის, თუ აღნიშნული შეუსრულებლობა, ან არადროული შესრულება გამოწვეული იქნება ფორს-მაჟორული მდგომარეობიდან გამომდინარე.

5.2. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის ფორს-მაჟორულ ვითარებად მიიჩნევა გარემოება, რომელიც ერთ-ერთი მხარის კონტროლის ფარგლებს სცილდება და რომლის დადგომაც წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწიონებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის და მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება: ომით, ამბოხებით, სამოქალაქო არეულობით, მიწისძვრით, ქარიშხლით, წყალდიდობით ან სხვა სტიქიური უბედურებით, რაც შეუძლებელს ხდის ქვეიჯარის ურთიერთობის განხორციელებას.

5.3. მხარე, რომელსაც ფორს-მაჟორული ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) დღისა, ვალდებულია, წერილობით შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების თაობაზე

მტკიცებულების, ვითარების ხასიათის და მისი დადგომის მიზეზების აღწერით. იმ შემთხვევაში, თუ ამგვარი შეტყობინება არ იქნება მიწოდებული, მიწოდებისათვის გათვალისწინებული ვადის დაცვით, მხარე რომელიც დაარღვევს ვალდებულებებს, ფორს-მაჟორის გამო, არ გათავისუფლდება პასუხისმგებლობისგან.

მუხლი 5. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და მოქმედების ვადები

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 2015 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით.

6.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა შესაძლებელია მხოლოდ:
ა) მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით;
ბ) კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად.

მუხლი 6. დავის გადაწყვეტა

ყოველგვარი უთანხმოება მხარეთა შორის წყდება ურთიერთშეთანხმებით. თუ ასეთი შეთანხმება ვერ იქნა მიღწეული დავის წამოჭრიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში, დავა მხარეთა შორის გადაწყდება საერთო სასამართლოში საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. ზოგადი დებულებანი

8.1. მხარეები თანხმდებიად, რომ ხელშეკრულებაში მონაწილე ნებისმიერი მხარის რეორგანიზაცია არ მოახდენს ზეგავლენას წინადმებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებაზე და არ გახდება ამ ხელშეკრულების მოშლის, ან მისი პირობების შეცვლის საფუძველი;

8.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები შეიძლება შეტანილ იქნეე ორივე მხარის წერილობითი თანხმობით. ნებისმიერი სახის ცვლილება საჭიროებს საჯარო რეესტრში ქვემოიჯარის მიერ შესაბამის რეგისტრაციას.

8.3. ხელშეკრუელბაში ცალმხრივად შეტანილი ცვლილებები და დამატებები ბათილია შეტანის მომენტიდან.

8.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ის ურთიერთობანი, რომელიც არ იქნა მოწესრიგებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, რეგულირდება საქართველოს მოქმედი სამოქალაქო და სამეწარმეო კანონმდებლობით;

8.5. მხარეები თანხმებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულების ბათილად გამოცხადება, არ მოახდენს რაიმე გავლენას ხელშეკრულების სხვა მუხლებსა და დებულებებზე და აღნიშნული არ იქნება მთლიანი ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი.

8.6. ქვემოიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს წინამდებარე ხელშეკურლების საჯარო რეესტრში რეგისტაცია.

8.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიღება–ჩაბარების აქტების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ წარმოადგენს მხარეთა ვალდებულებას.

8.8. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, აქედან თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო მესამე- საჯარო რეესტრს.

მუხლი 9. მხარეთა რეკვიზიტები

ქვემეიჯარე

შპს „ედრესი“

ქ. თბილისი, პეკინის ქ. № 5.
საიდენტიფიკაციო ნომერი 205037093
სს "საქართველოს ბანკი" BAGAGE22
ა/ა 222603500GEL

დავით სონღულაშვილის მინდობილი პირი

ნინო გიორგიძე (01025014469)

ქვემოიჯარე

შპს „ფორფიტ“

ქ. თბილისი, კოსტავას 70
საიდენტიფიკაციო ნომერი 205278402
სს „საქართველოს ბანკი“
ანგარიშის #333507100

დავით სონღულაშვილის მინდობილი პირი

არჩილ ჩიხაშვილი (01017021782)