საიჯარო ხელშეკრულება 14-1/058

თბილისი. 2014 წლის 30 ივნისი.

1. ხელშეკრულების მხარეები

მეიჯარე: შპს "ორიგინალი+", იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის ქ. 108,ფაქტიური მისამართი ილია ვეკუას(ო.ხიზანიშვილის)№51 საიდენტიფიკაციო კოდი: 400081095, წარმოდგენილი დირექტორის თეიმურაზ თავაძის, (პ/ნ 01020002504), სახით,

მოიჯარე: სს "ხალიკ ბანკი საქართველო", იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, კოსტავას ქ. 74, საიდენტიფიკაციო კოდი: 205236537, წარმოდგენილი გენერალური დირექტორის ნიკოლოზ გეგუჩაძის (პ/ნ 01021004482), სახით,

წინამდებარე ხელშეკრულებით (შემდგომში „ხელშეკრულება") შეთანხმდნენ შემდეგზე:

2. ხელშეკრულების საგანი, ვადა და საიჯარო ქონების გადაცემის წესი.

2.1. მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე თავისი სამეწარმეო (საბანკო) საქმიანობისათვის (ბანკის ფილიალის ფუნქციონირებისათვის) დროებით სარგებლობაში იჯარით იღებს, შემდეგი მახასიათებლების მქონე უძრავ ქონებას:

- შენობა- ნაგებობა N1-ში 140 კვ.მ ფართს (60.2კვ.მ,1.7კვ.მ(სველი წერტილი),7.1კვ.მ(კიბის უჯრედი) მეორე სართულზე; 63.9კვ.მ,7.1კვ.მ(კიბის უჯრედი) მანსარდის სართულზე)
- მისამართი: ქ.თბილისი, ქუჩა ილია ვეკუა N 51;
- უძრავი ქონების (სადაც განთავსებულის საიჯარო 140კვ.მ ფართი) საკადასტრო კოდი: 01.11.12.014.050

2.2. საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა 60 (სამოცი) თვე მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღიდან;
2.3. საიჯარო ქონების გადაცემა მოხდება სათანადო მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელიც უნდა გაფორმდეს არაუგვიანეს 2014 წლის 1 აგვისტოსი. მიღება-ჩაბარების აქტში აღნიშნული იქნება არასაცხოვრებელი ფართის (საიჯარო ქონების) მდგომარეობა ჩაბარების თარიღისათვის.
2.4 საიჯარო ქონების სარგებლობისათვის გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება იწყება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.3 პუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან, რომელიც ჩაითვლება საიჯარო ურთიერთობების დაწყების თარიღად.

3. საიჯარო ქირა, ანგარიშსწორების წესი და სააბონენტო გადასახადები

3.1. საიჯარო ქირის ყოველთვიური ოდენობა შეადგენს 3000 (სამი ათასი)აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში. საიჯარო ქირის ოდენობა მოიცავს საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილ ყველა გადასახადს.
3.2. მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს ყოველი საანგარიშო კალენდარული თვის - დასაწყისში თვის 04 რიცხვამდე წინსწრებით გადაუხადოს მიმდინარე თვის საიჯარო ქირა უნაღდო ანგარიშსწორების წესით,საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსით ლართან მიმართებაში, მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე სს„ბანკი რესპუბლიკა"**REPLGE22 ს/ა GE79BR0000010270422338**. იმ შემთხვევაში თუ გადახდის თარიღი დაემთხვევა დასვენების ან უქმე დღეს, გადახდა მოხდება მომდევნო პირველივე სამუშაო დღეს.
3.3. „მოიჯარე" თავად უზრუნველყოფს გამოყენებული ელექტროენერგიის, წყლის, ბუნებრივი აირისა და სხვა კომუნალური ხარჯების საკუთარი სახსრებით გადახდას.
3.4. მხარეები შეთანხმდნენ რომ საიჯარო ურთიერთობის დაწყებიდან ორი წლის შემდეგ შესაბამისობის გათვალისწინებით, შესაძლებელია გადაიხედოს საიჯარო ქირის ოდენობა იმ პერიოდისათვის მოქმედ საბაზრო ფასის შესაბამისად.

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1. **მეიჯარე ვალდებულია:**

- მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი.
- მოიჯარეს საიჯარო ქონება გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში. საიჯარო ქონებაზე უფლებრივი ან ნივთობრივი ნაკლის გამოვლენის შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ გამოასწოროს იგი, ასევე ავარიის და/ან სხვა უწესრიგობის შემთხვევაში, რაც არ არის გამოწვეული მოიჯარის მიზეზით, უზრუნველყოს მათი სასწრაფო ლიკვიდაცია;
- მეიჯარეს არ აქვს უფლება შევიდეს საიჯარო ფართში მოიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც საიჯარო ფართში შესვლა აუცილებელია მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესასრულებლად, ან/და თუ წინასწარი შეთანხმებით მოიჯარისაგან მიღებული აქვს თანხმობა ქონების მდგომარეობის დათვალიერების მიზნით.

4.2. **მეიჯარე უფლებამოსილია:**

- ვადაზე ადრე, ცალმხრივად, შეწყვიტოს ხელშეკრულება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდის ერთ თვეზე მეტი ვადით დაგვიანების შემთხვევაში;
- ვადამდე, ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება, თუ მოიჯარე გაფრთხილების მიუხედავად მნიშვნელოვნად აზიანებს საიჯარო ქონებას ან არადანიშნულებისამებრ იყენებს მას.

4.3. **მოიჯარე ვალდებულია:**

- იჯარით აღებული ქონება გამოიყენოს მხოლოდ დანიშნულებისამებრ. იქონიოს იგი სრულ წესრიგსა და სათანადო სანიტარულ მდგომარეობაში ასევე აღმოფხვრას და შეაკეთოს იჯარის პერიოდში მიყენებული ნებისმიერი დაზიანება.
- გადაიხადოს მის მიერ გამოყენებული ელექტროენერგიის, წყლის, ბუნებრივი აირის, დასუფთავების, სატელეფონო, ინტერნეტისა და საიჯარო ფართში მის ფუნქციონირებასთან და მომსახურებასთან დაკავშირებული სხვა ხარჯები;
- უზრუნველყოს საიჯარო ქირის დროული გადახდა;
- ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე ადრე შეწყვეტისას დაუბრუნოს მეიჯარეს ქონება იმ მდგომარეობაში, როგორიც მიიღო.

4.4. **მოიჯარეს ეკრძალება:**

- საიჯარო ფართის რეკონსტრუქცია ან მნიშვნელოვანი გადაკეთება მეიჯარის თანხმობის გარეშე.

4.5. **მოიჯარე უფლებამოსილია:**

- მოიჯარესთან შეთანხმებით საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების დარჩენილი ვადით ქვეიჯარით გასცეს იჯარით აღებული ქონება.

5. დაზღვევა და საბიუჯეტო გადასახადები

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში, მოიჯარე უფლებამოსილია იქონიოს ქონების დაზღვევა ხანძრისგან და იმ სხვა მსგავსი რისკისგან, რასაც იგი მიიჩნევს აუცილებლად.

5.2. მეიჯარე პასუხისმგებელია საგადასახადო და სხვა კანონმდებლობით გათვალისწინებული სახელმწიფო, ადგილობრივი და სხვა სავალდებულო ნებისმიერი გადასახადის გადახდაზე, რომელიც ეხება საიჯარო ფართს ან მის ნებისმიერ ნაწილს.

6. "მეიჯარის" გარანტიები

მეიჯარე ადასტურებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

6.1. იგი ფლობს საიჯარო ფართს საკუთრების უფლებით და კანონიერად შეუძლია გასცეს იგი იჯარით;

6.2. იჯარის საგანი არ წარმოადგენს სასამართლო ან საარბიტრაჟო სასამართლოს განხილვის ან დავის ობიექტს, რასაც შეუძლია უარყოფითი გავლენა იქონიოს მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების პირობებისა და ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე.

7. ხელშეკრულების ვადამდელი შეწყვეტა

7.1. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში ნებისმიერ დროს, მოიჯარეს ხელი შეეშლება საიჯარო ფართის ან მისი მნიშვნელოვანი ნაწილის დაკავებაში ქონების დაზიანების, განადგურების, ან მოიჯარის კონტროლს დაუქვემდებარებელი რაიმე სხვა მიზეზის შედეგად, საიჯარო ქირა ან მისი პროპორციული ნაწილის გადახდა შეჩერდება ასეთი ხელშემშლელი მდგომარეობის დადგომის თარიღიდან. თუ ასეთი ხელშემშლელი მდგომარეობა გასტანს ერთ თვეზე მეტ ხანს, მოიჯარეს უფლება ექნება ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს ხელშეკრულება მეიჯარისთვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნისთანავე.

7.2. თუ მოიჯარის მიერ ხელშეკრულება ვადაზე ადრე შეწყდება ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, მეიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში გადაუხადოს მას ორი თვის საიჯარო ქირის ტოლფასი თანხა გადახდის მომენტისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური სავალუტო კურსით.

8. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და სასამართლო დავები

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით. მხარეთა შორის წამოჭრილი დავები წყდება მოლაპარაკების გზით. თუ მხარეები ერთ-ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის დავის წამოჭრის შესახებ შეტყობინების გაგზავნის დღიდან ოცდაათი დღის განმავლობაში მოლაპარაკების გზით ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, მაშინ დავის გადასაწყვეტად მხარეები მიმართავენ საქართველოს სასამართლოს.

9. ფორს-მაჟორი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებული მნიშვნელობით, ტერმინი ფორს-მაჟორული მდგომარეობა გულისხმობს შემდეგი გარემოებების არსებობას: ხანძარი, აფეთქება, სტიქიური უბედურება, სამხედრო მოქმედებები, რომლებიც გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი ომის შედეგია, აგრეთვე აჯანყებები, არეულობები, სამოქალაქო ომები და მღელვარებები, დანაშაულებრივი აქტები და სხვა მდგომარეობა, რომელიც არ ექვემდებარება კონტროლს და არ არის დამოკიდებული წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეებზე;

9.2. საიჯარო ფართთან ან მის მნიშვნელოვან ნაწილთან დაკავშირებული ფორს-მაჟორული მდგომარეობების დადგომის შემთხვევაში, რაც გამოიწვევს მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართის ან მისი ნაწილის გამოყენების შეუძლებლობას წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნებისათვის, მოიჯარემ უნდა აცნობოს მეიჯარეს ასეთი ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შესახებ. ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობისა და საიჯარო ფართის გამოყენების შეუძლებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში საიჯარო ქირა (ან მისი შესაბამისი ნაწილი, თუკი ფორს-მაჟორული მდგომარეობა ეხება მხოლოდ საიჯარო ფართის რომელიმე ნაწილს) არ გადაიხდება. საიჯარო ქირის გადახდა უნდა აღდგეს საიჯარო ფართის მიმართ მოქმედი ფორს-მაჟორული გარემოებების შეწყვეტის თარიღიდან;

9.3. იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე ფორს-მაჟორული გარემოება გამოიწვევს საიჯარო ფართის ან მისი მნიშვნელოვანი ნაწილის განადგურებას, ან საქართველოს ხელისუფლების რომელიმე ორგანო იძულების წესით დაისაკუთრებს, დაიკავებს ან დალუქავს საიჯარო ფართს ან მის მნიშვნელოვან ნაწილს, მაშინ მოიჯარის სხვა უფლებების შეუზღუდავად, რომლებიც მას შეიძლება გააჩნდეს ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედების შედეგად და თუკი ამ გარემოებების მოქმედება გრძელდება ოთხ კვირაზე მეტ ხანს, მეიჯარისათვის გაკეთებული წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე მოიჯარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარე გათავისუფლდება ნებისმიერი გადასახდელის გადახდის ვალდებულებისაგან.

10. მხარეთა პასუხისმგებლობა

10.1. ნაკისრ ვალდებულებათა შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის, ბრალეული მხარე ვალდებულია აანაზღაუროს მიყენებული ზიანი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით.

10.2. მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან პასუხიმგებლობისაგან, თუ ვალდებულებათა შესრულება შეუძლებელია ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო მე-10 მუხლის შესაბამისად.

11. დასკვნითი დებულებები

11.1 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამ) ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. თითო ეგზემპლიარი ინახება მხარეებთან, ერთი საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ..

11.2 ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები შეიძლება შეტანილ იქნას მხოლოდ მხარეების წერილობითი შეთანხმების სახით.

11.3 ის ურთიერთობები, რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, გადაწყდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

11.4 წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულების ბათილობა არ იწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით (და მათ შორის, ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

11.5 წინამდებარე ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

12. *მხარეთა ხელმოწერები*

მეიჯარე : შპს „ორიგინალი+“
ს/კ 400081095

დირექტორი
თეიმურაზ თავაძე

მოიჯარე : სს „ხალიკ ბანკი საქართველო“
ს/კ 205236537

გენერალური დირექტორი:
ნიკოლოზ გეგუჩაძე