იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

27 ივნისი 2014 წ.

ერთის მხრივ შპს „კალა 2008“ (შემდგომში “მეიჯარე” რეგისტრირებული იურიდიული პირი, საიდენტიფიკაციო კოდი 204551449, მდებარე ქ.თბილისი, ძველი თბილისის რაიონი, ვერცხლის ქ.1), წარმოდგენილი მისი დირექტორის კონსტანტინე კერესელიძის (პ/ნ 01023000453) სახით და მეორეს მხრივ, სს „ინვესტბანკი“ (შემდგომში მოიჯარე ს/კ 204447349, მდებარე: ქ. თბილისი, ბესიკის ქ 4), წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის ლაშა ხოფერიას სახით ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი და უძრავი ქონების დახასიათება

(1) მეიჯარე გადასცემს იჯარით, ხოლო მოიჯარე იღებს იჯარით სარგებლობაში მეიჯარის კუთვნილ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლში აღწერილ უძრავ ნივთს (შემდგომში „ქონება“), აძლევს დამქირავებელს საშუალებას ისარგებლოს უძრავი ქონებით წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში.

(2) მოიჯარე, თავის მხრივ, ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული ქირა.

(3) მოიჯარე საიჯარო ფართს გამოიყენებს მხოლოდ თავისი წესდებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის.

მუხლი 2. იჯარის ობიექტი; საკუთვნებელი

(1) წინამდებარე ხელშეკრულებით დროებით სარგებლობაში გადადის ქ. თბილისში, ვერცხლის ქ. # 1, მდებარე 894,83 კვ.მ.-ი უძრავი ქონება მასში არსებული ავეჯით, საკომუნიკაციო გაყვანილობით და საშუალებებით, გათბობა-გაგრილების სისტემით, დაცვის სისტემით, სარეზერვო ელ. გენერატორით, ელ. სტაბილიზაციის სისტემით და ა.შ. დანართის თანახმად (შემდგომში “ფართი/ქონება”):

(2) მეიჯარე აცხადებს, რომ ფართი წარმოადგენს მის საკუთრებას, რისი დამადასტურებელი დოკუმენტიცაა:

ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან: განაცხადის რეგისტრაციის მომზადების თარიღი:30.04.2014 მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 01.18.03.028.005

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

1) წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია 2016 წლის 15 ივლისამდე ვადით.

2) წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეების მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან. ხოლო იჯარის თანხის გადახდა იწყება 2014 წლის 15 ივლისიდან.

3) ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გრძელდება ავტომატურად იგივე პირობებით, თუ არც ერთმა მხარემ არ გამოთქვა სურვილი მისი შეწყვეტის შესახებ.

4) ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა არართმევს მხარეებს უფლებას მოითხოვონ განუხორციელებელი ვალდებულებების შესრულება, თუკი ამგვარი ვალდებულებები არსებობდა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.

5) წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ყველა უფლებები და ვალდებულებები გამომდინარე 2-ე მუხლით განსაზღრული უძრავი ქონების (იჯარის საგნის) საკუთრებისა და სარგებლობის უფლებებიდან. ხელშეკრულების ნებისმიერი მხარის ნებისმიერი სახით შეცლისას აღნიშნული ხელშეკრულების პირობები ავტომატურად ვრცელდება მხარის ახალ უფლებამონაცვლესა და სამართალმემკვიდრეზე, რომელიც თავის მხრივ ვალდებულია ბოლომდე შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით შესაბამისი მხარის მიერ ნაკისრი ყველა ვალდებულებები და დაიცვას შესაბამისი უფლებები.

მუხლი 4. ხელშეკრულების ფასი და ანგარიშსწორების პირობები

1) მოიჯარე მეიჯარეს უხდის საიჯარო ქირას ხელშეკრულების მოქმედების დროს ვადის განმავლობაში ყოველი თვის 30 რიცხვამდე, თვეში 16 000 (თექვსმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში + დღგ, გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსით.

2) იჯარის პერიოდში იჯარის საგანზე დაწესებულ კომუნალურ გადასახადებს (წყალი, წყალი, გაზი, კომუნიკაცია, ელ.ენერგია) იხდის მოიჯარე.

მუხლი 5. გარანტიები და უფლებამოსილების დადასტურება

1) მეიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის ხელშეკრულების საგანი არის მისი საკუთრება, თანამხად 2-ე მუხლში ხსენებული საჯარო რეესტრის ამონაწერისა. ამასთან მეიჯარე ადასტურებს, რომ მას აქვს უფლება დადოს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება, მიიღოს საიჯარო თანხა და შეასრულოს თავისი ვალდებულებები.

მუხლი 6. ქონების ხარისხი, გამქირავებლის გარანტია, დამქირავებლის მიერ გამქირავებლის გაფრთხილება, ზიანის ანაზღაურება

(1) მეიჯარე აცხადებს, რომ ქონება უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლოა.

(2) „უფლებრივად უნაკლო“ ქონების ქვეშ მხარეები გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირს არ შეუძლია წაუყენოს მოთხოვნები დამქირავებელს ქონების გამო.

(3) „ნივთობრივად უნაკლო“ ქონების ქვეშ მხარეები გულისხმობენ იმას, რომ იგი ვარგისია ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის.

(4) მეიჯარე აცხადებს, აგრეთვე, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ქონება არ არის გაქირავებული (იჯარით გადაცემული), გასხვისებული.

(5) თუ ქონებას აღმოაჩნდება ნაკლი ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხისგან ქონების დასაცავად საჭირო იქნება აუცილებელი ზომების მიღება ან მესამე პირი განაცხადებს თავის უფლებებს მასზე, მაშინ მოიჯარემ ამის შესახებ დაუყონებლივ უნდა აცნობოს მეიჯარეს, რომელმაც, თავის მხრივ, ყოველი ღონე უნდა იხმაროს ამ გარემოებების თავიდან ასაცილებლად.

(6) მეიჯარე მოიჯარის წინაშე იძლევა გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში არ გაზრდის ქირის ოდენობას, ხოლო ვადის გასვლის შემდეგ მოიჯარე ნაქირავებ ფართზე ისარგებლებს უპირატესი იჯარის უფლებით.

(7) მეიჯარე იღებს ვალდებუყლებას, რომ ქონების გაყიდვის შემთხვევაში ახალი მესაკუთრე არ შეზღუდავს მოიჯარეს აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებებით სარგებლობაში, ხოლო გაყიდვის დროს მოიჯარე ისარგებლებს უპირატესი შესყიდვის უფლებით.

მუხლი 7. ფართის მესამე პირისათვის გადაცემის დაუშვებლობა

(1) მოიჯარეს უფლება აქვს იჯარის ვადის განმავლობაში ქონება დროებით სარგებლობაში გადასცეს მესამე პირს აღნიშნულზე მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხობის შემთხვევაში.

მუხლი 8. უფლებები და ვალდებულებები

8.1 გარდა ამ ხელშეკრულების სხვა მუხლების შესაბამისად მხარეთათვის პირდაპირ თუ არაპირდაპირ მინიჭებული უფლებებისა და დაკისრებული ვალდებულებებისა, მხარეებს ენიჭებათ ამ მუხლში აღნიშნული უფლებები და ეკისრებათ მასში აღნიშნული ვალდებულებები:

8.1 გარდა ამ ხელშეკრულების სხვა მუხლების შესაბამისად მხარეთათვის პირდაპირ თუ არაპირდაპირ მინიჭებული უფლებებისა და დაკისრებული ვალდებულებებისა, მხარეებს ენიჭებათ ამ მუხლში აღნიშნული უფლებები და ეკისრებათ მასში აღნიშნული ვალდებულებები:

მოიჯარე ვალდებულია:

8.1.1. გამოიყენოს საიჯარო ქონება მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისინებული დანიშნულების შესაბამისად, თანახმად ამ ხელშეკრულების 1.3. პუნქტისა;

8.1.2. არ დააზიანოს საიჯარო ქონება ან არ შექმნას ასეთი დაზიანების შექმნის საშიშროება;

8.1.3. ჯეროვნად მოუაროს საიჯარო ქონებას, მკაცრად დაიცვას შენობის სანიტარული, ელექტროგაყვანილობის, საინჟინრო კომუნიკაციისა და ქსელების ექსპლუატაციის წესები, ხოლო ასეთი დაზიანებისას აღმოფხვრას ისინი.

8.1.4. განათავსოს იჯარით აღებულ შენობაში სარეკლამო მასალა რეკლამისა და მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით;

8.1.5. მოიჯარე პასუხს არ აგებს ქონების ისეთ ცვლილებებისა და გაუარესებისათვის, რაც წარმოიშვა მისი სათანადოდ გამოყენების შედეგად და გამოწვეულია ქონების ბუნებრივი ცვეთით.

8.2. **მეიჯარე ვალდებულია:**

8.2.1. ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ამ ხელშეკრულებით იჯარის უფლების ჯეროვან რეალიზაციაში ისევე, როგორც მოიჯარის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა იმ ნებისმიერი უფლების რეალიზაციაში;

8.2.2. გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეთა მიერ ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 5 კალენდარული დღის გასვლის ვადაში.

8.2.3. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში მოიჯარესთან წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე უფლებრივად არ დატვირთოს, გაასხვისოს, გააქირავოს საიჯარო ფართი.

8.3. მოიჯარეს უფლება აქვს:

8.3.1. დაამონტაჟოს საიჯარო ფართზე მისთვის აუცილებელი მოწყობილობა – ინვენტარი, ხოლო ამ ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის შემთხვევასი მისი ვადამდე მოშლიდან 1 თვის ვადაში დაცალოს საიჯარო ფართი ასეთი ინვენტარისა და მოწყობილობისაგან.

8.3.2. მოსთხოვოს მეიჯარეს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულების შესრულება;

8.4. **მეიჯარეს უფლება აქვს:**

8.4.1. მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის თანხის გადაუხდელობის ან მისი გადახდის სულ მცირე 30 დღით გადაუხდელობისას, ასევე მოიჯარის მიერ იჯარის ფართზე არსებული კომუნალური და სხვა დადგენილი გადასახადების გადაუხდელობის ან დაგვიანებით გადახდისას (იგულისხმება 30 დღით გადაუხდელობისას) დამატებითი გაფრთხილების გარეშე ცალმხრივად მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

მუხლი 9. ქონების რემონტი

1. მოიჯარე უფლებამოსილია წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმებით განახორციელოს ქონების რემონტი.

მუხლი 10. უფლებებისა და ვალდებულებების გადაცემა; ქვექირავნობა

(1) მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებისა და ვალდებულებების გადაცემა შეიძლება მხოლოდ მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობით.

მუხლი 11. მხარეთა პასუხისმგებლობა

(1) მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში პასუხს აგებენ საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 12. ფართის დაბრუნების ვალდებულება

მოიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ ან მისი ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში დაუბრუნოს ქონება მეიჯარეს.

მუხლი 13. ფორს-მაჟორი

(1) წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა არ დგება დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

(2) „დაუძლეველი ძალის“ ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდა წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაეღახათ.

მუხლი 14. ხელშეკრულების შეწყვეტა

(1) წინამდებარე ხელშეკრულება წყდება შემდეგ შემთხვევებში:

1. მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით ნებისმიერ დროს;
2. მოიჯარის მიერ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებით;
3. ქონების სრული განადგურებით;
4. მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა ცალმხრივი ნების გამოვლინებით შესაძლებელია მოხდეს გამქირავებლის მიერ ამ ხელშეკრულების მუხლის 6-ე მუხლის 6-ე პუნქტის დარღვევის შემთხვევაში.

(2) წინამდებარე ხელშეკრულება წინასწარ შეიძლება შეწყდეს მოიჯარის ინიციატივით, თუ 1 თვით ადრე გააფრთხილებს მეიჯარეს ამის შესახებ, ხოლო მეიჯარის ინიციატივით, თუ 3 თვით ადრე გააფრთხილებს ამის შესახებ მოიჯარეს.

მუხლი 15. მოიჯარის მიერ თავისი უფლების დაცვა

(1) თუ მოიჯარეს ხელი შეეშლება თავისი უფლებების განხორციელებაში, მაშინ ამის თავიდან ასაცილებლად მას შეუძლია ისარგებლოს მართლზომიერი მფლობელის უფლებამოსილებით.

მუხლი 16. დამატებითი დებულებები

(1) იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ მოიჯარე გამოთქვამს სურვილს იჯარის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შესახებ, მეიჯარე ვალდებულია უპირატესობა მიანიჭოს მას აღნიშნული ფართის დაკავების სხვა მსურველებთან ერთად.

(2) წინამდებარე ხელშეკრულება გაფორმებულია სამ ეგზემპლარად. ერთი ეგზემპლარი ინახება მეიჯარესთან, მეორე მოიჯარესთან, ხოლო მესამე გადაეცემა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საიჯარო უფლების დადგენილი წესით რეგისტრაციისათვის. სამივე ეგზემპლარს აქვს თანაბარი იურიდიული ძალა.

(3) ხელშეკრულება ძალაში შედის ორივე მხარის მიერ ხელმოწერის დღიდან. მხარეთა შორის წარმოქმნილი ყველა დავა მხარეთა მიერ გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.ამ გზით ურთიერთშეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებიდან მომდინარე ნებისმიერი დავა, მათ შორის დაკავშირებული თვით ამ

ხელშეკრულების ბათილობასთან, მოშლასთან, შეწყვეტასთან, განხილული და გადაწყვეტილი უნდა იქნეს სასამართლოს წესით.

(4) მხარეთა შორის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, ხელშეკრულებაში შეიძლება შეტანილ იქნეს ცვლილებები და დამატებები.

მხარეთა ხელმოწერები:

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს „კალა 2008“ (ს/კ 204551449, მდებარე ქ.თბილისი, ძველი თბილისის რაიონი, ვერცხლის ქ.1), დირექტორი კონსტანტინე კერესელიძე	სს „ინვესტბანკი“ (ს/კ 204447349, მდებარე: ქ. თბილისი, ბესიკის ქ 4), გენერალური დირექტორი ლაშა ხოფერია

შპს "კალა 2008" * 204551449 * "KALA 2008" LTD

სს "ინვესტბანკი" 204447349

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან

განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B14096518, 08/10/2014 09:42:35

სუბიექტი

საფირმო სახელწოდება:	სს კაპიტალ ბანკი
სამართლებრივი ფორმა:	სააქციო საზოგადოება
საიდენტიფიკაციო ნომერი:	204447349
რეგისტრაციის ნომერი, თარიღი:	06/5-42; 22/07/2003
მარეგისტრირებელი ორგანო:	კრწანისი-მთაწმინდის სასამართლო
იურიდიული მისამართი:	საქართველო, ქ. თბილისის, ძველი თბილისის რაიონი, ვერცხლის ქ., №1
დამატებითი ინფორმაცია:	
ელ. ფოსტა:	info@investbank.ge

დამატებითი ინფორმაციის ნამდვილობაზე პასუხისმგებელია ინფორმაციის მომწოდებელი პირი.

ინფორმაცია ლიკვიდაციის/ რეორგანიზაციის/ გადახდისუუნარობის პროცესის მიმდინარეობის შესახებ

რეგისტრირებული არ არის

მმართველობის ორგანო

- დირექტორატი

  წევრი: 01010000777, ლაშა ხოფერია

  წევრი: 01008035034, გიორგი გზირიშვილი

- აქციონერთა საერთო კრება
- სამეთვალყურეო საბჭო

  წევრი: 01024017854, მერაბ ჩიხრაძე (თანათავმჯდომარე)

  წევრი: 01030018113, ნინო დემეტრაძე

  თავმჯდომარე/წევრი: 01010000777, ლაშა ხოფერია

ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობა

- გენერალური დირექტორი - 01010000777, ლაშა ხოფერია
- დირექტორი - 01008035034, გიორგი გზირიშვილი

ყადაღა/აკრძალვა

რეგისტრირებული არ არის

საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე გირავნობა/ლიზინგის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი

რეგისტრირებული არ არის

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო სოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge , ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge