იჯარის ხელშეკრულება

თბილისი 16.12.2014 წ

ერთის მხრივ სს **"პროკრედიტ ბანკი"** (შემდგომში "მოიჯარე" ან/და "ბანკი") წარმოდგენილი მისი დირექტორების: **სოფიო კორძახიას** (პირადი N 01008022693) და **ქეთევან ხუსკივაძის** (პირადი №01019006029) სახით

და

მეორეს მხრივ **შ.პ.ს. „სტატუსი"-ს პროკურისტი** ირაკლი ბოჭორიშვილის (პირადი №01010007710) სახით, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე

ნაწილი I.
მხარეებისა და გარიგების საგნის შესახებ

მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) მოიჯარე:
სს "პროკრედიტ ბანკი".
მდებარე: ქ. თბილისი, ალ.ყაზბეგის გამზირი 21
მარეგისტრირებელი ორგანო: ვაკის რაიონის სასამართლო
რეგისტრაციის ნომერი: 5/5-84
ეროვნული ბანკის ლიცენზია № 233
საგადასახადო კოდი 204851197

წარმომადგენლობა: ქეთევან ხუსკივაძისა და სოფიო კორძახიას სახით

ბ) მეიჯარე:
შ.პ.ს. „სტატუსი", საიდენტიფიკაციო კოდი №204918189, წარმოდგენილი მისი პროკურისტის ირაკლი ბოჭორიშვილის სახით

2. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **იჯარის საგანი**: მესაკუთრე: შ.პ.ს. „სტატუსი" (საიდენტიფიკაციო კოდი 204918189), შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 135 კვ.მ ფართი-შ.პ.ს. „სტატუსი"-ს საკუთრება. სარეგისტრაციო ზონა თბილისი, კოდი №1, სექტორი ვაკე, კოდი 14, კვარტალი 03, ნაკვეთის №002/012, დაზუსტებული ფართობი 73 კვ.მ, მისამართი: ნუცუბიძის ქუჩა №78-ის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 002/007)/ქ.თბილისი, ნუცუბიძის ქუჩა 78, მიმდებარედ (ნაკვეთი 02/010). მიწის სარეგისტრაციო ნომერი 01.14.03.002.012

იჯარის საგანი მოცემულია დანართზე, რომელიც თან ახლავს წინამდებარე ხელშკერულებას და წარმოადგენს ამ ხელშკერულების განუყოფელ ნაწილს.

მესაკუთრე, „მოიჯარე" შ.პ.ს. „სტატუსი

ბ) საიჯარო ქირა - ფულადი თანხა, რომელსაც წინამდებარე აქტით დადგენილი ოდენობითა და წესით ბანკი უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ;

გ) მეიჯარე – შ.პ.ს. „სტატუსი"

დ) მხარე - მოიჯარე ან ბანკი კონტექსტის შესაბამისად;

ე) მხარეები - მეიჯარე და ბანკი ერთდროულად

ვ) მესამე პირი - ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, მხარეების გარდა

3. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა

მუხლი 2. გარიგების საგანი

1. მეიჯარე გადასცემს ბანკს 2 წლის ვადით, თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩა №78-ის მიმდებარედ, შ.პ.ს. „სტატუსის" საკუთრებაში რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობიდან 1 კვ.მ ფართს.
2. ბანკი უხდის მეიჯარეს იჯარის ქირას მე-7 და მე-8 მუხლში განსაზღვრული პირობების შესაბამისად.

მუხლი 3. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნების შესახებ

1. ბანკის მხრიდან იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანია სს "პროკრედიტ ბანკი"-ს ბანკომატის მოწყობა-ფუნქციონირება.
2. ბანკის მიზანი იჯარის საგნის გამოყენების შესახებ ცნობილია მეიჯარისათვის და იგი აცხადებს თანხმობას;
3. ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე თანახმაა, ბანკმა საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს საიჯარო ფართზე მიმდინარე და არეკონსტრუქციო სახის სარემონტო სამუშაოების ჩატარება. ასეთი სამუშაოების ჩატარება აღარ საჭიროებს დამატებით ნებართვას მეიჯარის მხრიდან. სარემონტო სამუშაოებისთვის საჭირო ყველა სახის ლიცენზიებსა და ნებართვებს მოიპოვებს ბანკი.
4. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე თანახმაა ბანკმა საკუთარი ხარჯებით განათავსოს შენობაზე და ბანკომატის თავზე რეკლამები.

ნაწილი II.
იჯარის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლოების შესახებ

მუხლი 4. უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

1. იჯარის საგანი იჯარის უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც შემოწმებულია და დადასტურებულია საჯარო რეესტრიდან გაცემული ამონაწერით.
2. საჯარო რეესტრიდან გაცემული ამონაწერის მონაცემებია:
ზონა №01, სექტორი ვაკე 14, კვარტალი №3, ნაკვეთი №002/012, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მიწის ფართობი: 73 კვ.მ; ნაკვეთის წინა №01.14.03.002.007; 01.14.03.002.010, საკადასტრო კოდი №01.14.03.002.012
3. იჯარის საგანს არ ადევს ყადაღა.

მუხლი 5. ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

1. მეიჯარის განცხადებით:
ა) იჯარის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რისი არსებობაც შეამცირებდა იჯარის საგნის ღირებულებას, ან ხელს შეუშლიდა იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას;
ბ) მეიჯარემ ბანკის კეთილსინდისიერებით სრულად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა გადაცემის მომენტისათვის;
2. ბანკის განცხადებით:
ა) მისთვის ცნობილია იჯარის საგნის მდგომარეობა და მისაღებია იჯარის საგნის ხარისხი, იმ სახით, რა სახითაც იჯარის საგანი არსებობს წინამდებარე აქტის გაფორმებისას;

მუხლი 6. იჯარის საგნის უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის სამართლებრივი შედეგები.

1. თუ კი იჯარის საგანს აღმოაჩნდება დაფარული ნაკლი, რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მხარეთათვის არ შიძლება ყოფილიყო ცნობილი, ბანკი ვალდებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს. იგივე წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ მესამე პირი გამოთქვამს რაიმე უფლებრივ პრეტენზიას; მეიჯარე ვალდებულია თავისი ხარჯით აღმოფხვრას იჯარის საგნის ნაკლი, თუ ეს ნაკლი წარმოიშვა მისი ბრალეულობით.
2. თუ მეიჯარე დააყოვნებს ნაკლის გამოსწორებას, ბანკი უფლებამოსილია თავისი ხარჯით აღმოფხვრას ნაკლი და მოითხოვოს ნაკლის აღმოფხვრის მიზნით გაწეული ხარჯების ანაზღაურება;

ნაწილი III
საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს შესახებ

მუხლი 7. საიჯარო ქირის ოდენობა

1. მხარეთა შეთანხმებით, ყოველთვიური საიჯარო ქირა ყველა გადასახადის (მათ შორის ყველა კომუნალურის) ჩათვლით შეადგენს 200 (ორასი) აშშ დოლარს, გადახდის დღისთვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისი ექვივალენტი ლარის ოდენობით.

   გადახდა უნდა მოხდეს ყოველი თვის 20 რიცხვისთვის. გადახდა წარმოებს გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, უნაღდო ანგარიშწორების წესით შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

   ს.ს. „პროკრედიტ ბანკის" ცენტრალური ფილიალი
   GE96PC0043600100016484
   MIBGGE22

2. საიჯარო თანხაში შედის ყველა როგორც კომუნალური და ელექტროენერგიის, ასევე სხვა სახის გადასახადების ღირებულებაც.

მუხლი 8. საიჯარო ქირის გადახდის წესების შესახებ

1. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნის ნივთობრივი ან უფლებრივი ნაკლის გამო, რომელიც გამომდინარეობს მესაკუთრის ბრალეულობით, ბანკი დაკარგავს სრულფასოვანი სარგებლობის შესაძლებლობას, იგი გათავისუფლდება იჯარის ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან იმ პერიოდის განმავლობაში, როცა მას არა აქვს იჯარის საგნით სარგებლობის საშუალება. თუ ბანკს იჯარის საგნით სარგებლობაში დაბრკოლება შეექმნება თავისივე ბრალეული ქმედებით, იგი არ გათავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან;

მუხლი 9. საიჯარო ქირის შეცვლის საფუძვლები და პირობები

1. საიჯარო ქირა შეიძლება შეიცვალოს მხოლოდ მხარეთა ერთობლივი წერილობითი შეთანხმებით და ძალაში შედის მხოლოდ იგივე ფორმის დაცვის შემთხვევაში, რასაც ითვალისწინებს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმება.
2. საიჯარო ქირის ოდენობა არ დაექვემდებარება ცვლილებას მიუხედავად იმისა, მეიჯარე არის თუ არა დღგ-ს გადამხდელი.

ნაწილი IV.
მხარეთა უფლება-მოვალეობანი და იჯარის საგნის მოვლის ვალდებულებათა შესახებ

მუხლი 10. ბანკის საერთო ვალდებულებანი

1. გადაიხადოს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-7 და მე-8 მუხლით დადგენილი წესით:
2. გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი მოვლა-პატრონობა;
3. უზრუნველყოს იჯარის საგნის მიმდინარე რემონტის ჩატარება საკუთარი ხარჯებით.
4. მოიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების გარეშე არ მოახდინოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საქმიანობის მიმართულების შეცვლა.
5. ბანკი ვალდებულია შეუნარჩუნოს იჯარის საგანს ქუჩის მხრიდან შესასვლელი.

მუხლი 11. მეიჯარის საერთო ვალდებულებანი

1. გადასცეს ბანკს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგანი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე (რომელიც იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილი). არაუგვიანეს
2. გაუწიოს ბანკს საკონსულტაციო და ყველა სხვა სახის დახმარება საიჯარო ქონების ეფექტურად გამოყენებისათვის.
3. მეიჯარე ვალდებულია იჯარის ვადის განმავლობაში დაფაროს ელექტროენერგიის მთლიანი ღირებულება, რაც გამოყენებულ იქნება ბანკომატის საქმიანობიდან გამომდინარე.
4. ფართის გადაცემამდე გადაიხადოს ამ ფართზე დარიცხული ყველა სახის (კომუნალური) გადასახადი, წინააღმდეგ შემთხვევაში ბანკი უფლებამოსილია, იჯარის გადასახადიდან გამოქვითოს აღნიშნული გადასახადები.
5. თავისი მიზეზით არ დაუშვას ბანკის მიერ იჯარის ფართით სარგებლობის უფლების შეზღუდვა.
6. საიჯარო ურთიერთობის პერიოდში მეიჯარე თავადაა ვალდებული აწარმოოს ანგარიშსწორება ბიუჯეტთან საიჯარო ქირის სახით მიღებული შემოსავლიდან.

მუხლი 12. პირგასამტეხლო

1. ბანკის მიერ მე-10 მუხლში აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს ხოლო ბანკი ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარს პირგასამტეხლო (საურავი) დარღვეული ვალდებულების მატერიალური ღირებულების 0,5 % პროცენტის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.
2. მეიჯარეს მხრიდან ხელშკერულებით განსაზრვრული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, ბანკი უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს ბანკს პირგასამტეხლო (საურავი) დარღვეული ვალდებულების მატერიალური ღირებულების 0,5 % პროცენტის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.
3. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

მუხლი 13. მეიჯარის უფლებები

1. მეიჯარე უფლებამოსილია შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგომარეობა;
2. მეიჯარის მიერ ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული უფლებები ისე უნდა განხორციელდეს, რომ გამოირიცხოს ბანკისათვის იჯარის საგნით სარგებლობის ხელის შეშლა, აგრეთვე ბანკის კომერციული საიდუმლოების დარღვევა.

მუხლი 14. ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება

1. მეიჯარე ვალდებულია ითმინოს იჯარის საგნის მიმართ ბანკის მიერ გატარებული ზემოქმედებანი, რაც აუცილებელია იჯარის საგნის მიმართ თავისი უფლებების, ვალდებულებებისა და საქმიანობის განსახორციელებლად;

მუხლი 15. ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება

1. მხარეები ვალდებული არიან აუნაზღაურონ ერთმანეთს ზარალი, რაც გამოწვეული იქნება ამ ხელშეკრულების პუნქტების დარღვევის შედეგად;

ნაწილი V.
უფლებამონაცვლეობის შესახებ

მუხლი 16. იჯარის საგნის გასხვისების შესახებ

1. იჯარის საგნის მესამე პირზე გასხვისების შემთხვევაში, იჯარის საგნის ახალი მესაკუთრე ხდება მეიჯარის უფლებამონაცვლე იმ ურთიერთობაში, რომელიც არსებობს წინამდებარე აქტის საფუძველზე.
2. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონის ან სხვა მსგავსი შინაარსის საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე ექსპროპრიაციის შემთხვევაში, იჯარის საგნის სრული ან ნაწილობრივი ექსპროპრიაციის შედეგად ბანკისათვის მიყენებული ზიანი ანაზღაურდება, ექსპროპრიაციის შედეგად მიღებული ანაზღაურებით, მითითებული კანონისა და ექსპროპრიაციის დროს მოქმედი სხვა საკანონმდებლო აქტების შესაბამისად.

მუხლი 17. მხარეთა უფლებაუნარიანობის შეწყვეტის ან ქმედითუნარიანობის შეზღუდვის შედეგები
1. მხარეთა უფლებაუნარიანობის შეწყვეტის შემთხვევაში შესაბამისი მხარის უფლებამონაცვლე (მემკვიდრე) ხდება წინამდებარე აქტით დადგენილი საიჯარო ურთიერთობის მონაწილე.

ნაწილი VI.
საიჯარო ურთიერთობის შესახებ

მუხლი 18. წინამდებარე აქტის მოქმედების ვადა
1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელშეკრულებაზე მხარეთა ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს 2016 წლის 16 დეკემბრის ჩათვლით.
2. წინამდებარე აქტის მოქმედება წყდება:
   ა) წინამდებარე აქტის მოქმედების ვადის ამოწურვით;
   ბ) წინამდებარე აქტით განსაზღვრული მხარეთა ინიციატივით.
   გ) კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევაში;

მუხლი 19. იჯარის ხელშეკრულების დადების უპირატესი უფლების შესახებ.
1. წინამდებარე აქტის 18-ე მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვადის ამოწურვის შემდეგ ერთი თვის განმავლობაში ბანკს აქვს იჯარის საგნის ახალი ვადით იჯარის უფლებით მიღების უპირატესი უფლება. ასეთ შემთხვევაში ანალოგიურად მოქმედებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 516 – 519-ე მუხლები.

მუხლი 20. წინამდებარე აქტის მოქმედების ვადის შეწყვეტა მხარეთა ინიციატივით
1. ბანკს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე აქტის მოქმედება მეიჯარის 15 (თხუთმეტი) დღის წინასწარ გაფრთხილების ვადის დაცვის საფუძველზე;
2. მეიჯარის მიერ საიჯარო ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია წინასწარ ორი თვით ადრე წერილობით აცნობოს ბანკს ამის შესახებ და აუნაზღაუროს ბანკს სხვა ადგილზე გადასვლით გამოწვეული ხარჯი. ამ ხარჯებში იგულისხმება ყველა ის ხარჯი, რომელიც დაკავშირებულია ახალ საიჯარო ფართში გადასვლასთან, ბანკომატის მოწყობასთან დაკავშირებული სარემონტო ხარჯები, ასევე ახალ საიჯარო ფართის გაზრდილი ჯამური საიჯარო ქირა, გაანგარიშებული წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გათვალისწინებით დარჩენილ საიჯარო თვეებზე. ახალი საიჯარო ფართი უნდა შეესაბამებოდეს იგივე საბაზრო-ეკონომიკურ ნიშნულს, რასაც მოიცავდა ძველი იჯარის საგანი.

მუხლი 21. იჯარის საგნის დაბრუნება
1. წინამდებარე აქტის მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში ბანკი ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს. დაბრუნების შესახებ უნდა შედგეს მიღება-ჩაბარების აქტი;
2. ბანკი ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს ისეთ მდგომარეობაში, რომელიც შეესაბამება საშუალო სანიტარულ/კოსმეტიკურ

ნორმებს. იჯარის საგნის პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულება ბანკს არ წარმოექმნება.

ნაწილი VII.

დასკვნითი დებულებების შესახებ

მუხლი 22. პასუხისმგებლობის გამომრიცხავი გარემოებანი

1. მხარეები თავისუფლდებიან ურთიერთვალდებულებებისაგან ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობის შემთხვევაში. ამასთანავე, ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა ავტომატურად არ იწვევს ხელშეკრულების გაუქმებას.
2. მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს წერილობითი ფორმით აცნობოს ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობისა და მისი შემდგომი მოქმედებების შესახებ, ასეთი გარემოებების წარმოშობიდან 72 საათის განმავლობაში.
3. მხარეების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.
4. ფორს-მაჟორული გარემოებების 3 თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი არიან, განსაზღვრონ ხელშეკრულების გაუქმების ან მისი ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან შემდგომი მისადაგების საკითხი.

მუხლი 23. დასკვნითი დებულებანი

2. საკითხები, რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, წყდება მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
3. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა პირობა და დებულება ვრცელდება და სავალდებულოა მხარეთა უფლებამონაცვლეთათვის, სამართალმემკვიდრეთათვის, წარმომადგენლისთვის, რწმუნებულისთვის, დამხმარე-მოსამსახურე და მუშაკისათვის.
4. ხელშეკრულების ნებისმიერი სახის ცვლილება, დამატება ან/და გაუქმება ძალაში შედის მხოლოდ მხარეთა ერთობლივი ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე და მხოლოდ იგივე ფორმის დაცვით, რასაც ითვალისწინებს წინამდებარე ხელშეკრულების დადება.
5. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლებების გამოუყენებლობა არ წარმოადგენს ამ უფლებაზე უარის თქმას.
6. მხარეები მიმართავენ მთელს ძალისხმევას წარმოშობილი დავისა ან/და უთანხმოების მოლაპარაკებათა გზით გადაწყვეტის შესახებ. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
7. ამ ხელშეკრულების ცალკეული პუნქტების გაუქმება ან ბათილობა არ იწვევს დანარჩენი პუნქტების გაუქმებას.
8. წინამდებარე აქტი შედგა ქართულ ენაზე, ორ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლიარად, თითოეული გადაეცემა მხარეებს.

„მეიჯარე"

შ.პ.ს. „სტატუსი"

ირაკლი ბოჭორიშვილი

„მოიჯარე"

ს.ს. „პროკრედიტ ბანკი"

ქეთევან ხუსკივაძე

სოფიო კორძახია


დანართი
MARKET
Skittles
Orbit
APOTHEKA
-5%
-20%