უძრავი ქონების (ფართის)
იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

24 სექტემბერი 2014 წ.

ერთის მხრივ, "მეიჯარე" (ფართის იჯარით გამცემი) შპს „გლდანი II", მისი დირექტორის ბ-ნი პაატა სოხაძის სახით, რომელიც მოქმედებს საწარმოს წესდებით განსაზღვრული უფლებამოსილების ფარგლებში,

და მეორეს მხრივ, "მოიჯარე" (ფართის იჯარით ამღები)

შპს „მიკრო საფინანსო ორგანიზაცია კაპიტალექსპრესი"

წარმოდგენილი მისი დირექტორის ვახტანგ გოკიელის სახით რომელიც მოქმედებს საწარმოს წესდებით განსაზღვრული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მოთხოვნათა შესაბამისად ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს დროებითი მფლობელობის და სარგებლობის უფლებით (იჯარით), მეიჯარის მფლობელობაში არსებულ არასაცხოვრებელი ფართს (შემდგომში "იჯარის საგანი") .

1.2. მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესის შესაბამისად.

1.3. იჯარის საგანს წარმოადგენს არასაცხოვრებელი ფართი შემდეგი მახასიათებლებით: მისამართი: თბილისი, გლდანი I და II მრ/ს შორის, საეკლრო ცენტრის მიმდებარედ, I და II სართულებზე განთავსებული ფართი, ჯამში 131 კვმ. საკადასტრო კოდით: 01.11.12.013.010.

2. იჯარის მიზანი

2.1. იჯარის მიზანია საგნის გამოყენება საოფისე საქმიანობისათვის.

3. მეიჯარის უფლება-მოვალეობანი

3.1. მეიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი მოიჯარეს გადასცეს ხელშეკრულების გაფორმებსთანავე.

3.2. მეიჯარე ვალდებულია ხელი შეუწყოს მოიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობაში, არ დაუშვას მესამე პირთაგან ხელშეშლა.

3.3. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას მოიჯარის თანხმობის გარეშე, არ განათავსოს საიჯარო ფართის სახურავზე, ფასადზე ან მიმდებარედ სარეკლამო აბრა ან სხვა რაიმე ტექნიკური მოწყობილობა.

3.4. მეიჯარეს უფლება აქვს:

- მიიღოს საიჯარო გადასახადი წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ანგარიშსწორების წესის შესაბამისად;
- მოიჯარესთან შეთანხმებით დაათვალიეროს იჯარის ობიექტი და შეამოწმოს მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება ფართის დანიშნულებისამებრ გამოყენების თვალსაზრისით.

4. მოიჯარის უფლება-მოვალეობანი

4.1. მოიჯარეს უფლება აქვს:

- გამოიყენოს საიჯარო ფართი დანიშნულებისამებრ 24 საათის განმავლობაში ხელშეკრულების მოქმედების ვადით;

- განახორციელოს საიჯარო ფართის შიდა სარემონტო სამუშაოები წარმოდგენილი ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად, რომელიც დანართის სახით დაერთვება წინამდებარე ხელშეკრულებას;
- საიჯარო ფართის სარემონტო სამუშაოებისათვის გაწეული ხარჯები დაუქვითოს მეიჯარეს საიჯარო ქირიდან;
- საიჯარო ფართის გარე ფასადზე განათავსოს რეკლამა და/ან საინფორმაციო დაფა. <u>იმ შემთხვევაში თუკი მოიჯარეს დასჭირდება შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს ნებართვის მიღება სარეკლამო აბრის ან მანათობელი საინფორმაციო დაფის საიჯარო ფართზე განთავების თაობაზე, წინამდებარე ხელშეკრულება განიხილება, როგორც მესაკუთრის (მეიჯარე) თანხმობა რეკლამის მოწყობასთან დაკავშირებით.</u>

4.2. მოიჯარე ვალდებულია:

- გამოიყენოს იჯარის საგანი მხოლოდ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნებისათვის, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით ;
- მისი მიზეზით იჯარის საგნის ტექნიკური მდგომარეობის გაუარესების შემთხვევაში აუნაზღაუროს მეიჯარეს მიყენებული ზარალი;
- ორი კვირით ადრე აცნობოს მეიჯარეს ფართის გათავისუფლების შესახებ. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლასთან დაკავშირებით და ვადის გასვლიდან მაქსიმუმ ორ დღეში ჩააბაროს იგი მეიჯარეს სათანადო აქტის საფუძველზე.

5. საიჯარო გადასახადი და ანგარიშსწორების წესი

5.1. მოიჯარე საგნით სარგებლობისათვის მეიჯარეს უხდის საიჯარო გადასახადს თვეში 1800 (ათას რვაასი) დოლარის ექვივალენტს ლარში, გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ გამოცხადებული კურსის შესაბამისად.აღნიშნული თანხა მოიცავს ყველა სახის გადასახადს. მხარეთა შეთანხმებით საიჯარო ქირის გადახდის ათვლა დაიწყება 2014 წლის 1 ნოემბრიდან.

5.2. მხარეთა შეთანხმებით საიჯარო ქირის ოდენობა წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში არ ექვემდებარება ცვლილებას.

5.3. საიჯარო გადასახადის დაფარვა საჯალდებულოა ყოველი საანგარიშო თვის 10 რიცხვამდე.

5.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადასახადების გადახდა წარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორებით;

5.5. ნაკისრ ვალდებულებათა შეუსრულებლობის ან/და არაჯეროვანი შესრულებისათვის, ბრალეული მხარე ვალდებულია აანაზღაუროს მეორე მხარეს მიყენებული ზიანი;

5.6. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საჯარიმო სანქციები მხარეებს არ ათავისუფლებს ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისგან.

6. ფორს-მაჟორი

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობისას, თუ ეს გარემოებები გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (ფორს-მაჟორული გარემოებების) ზემოქმედებით. დაუძლეველ ძალად მიიჩნევა: წყალდიდობა, მიწისძვრა, ხანძარი, გაფიცვა, სამხედრო მოქმედებები, ბლოკადა, სახელმწიფო ორგანოების აქტები, ან ქმედებები და სხვა. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომისას მხარეები ვალდებულნი არიან არაუგვიანეს 10 (ათი) დღისა წერილობით შეატყობინონ ამის შესახებ მეორე მხარეს.

7. იჯარის ვადა და საგნის დაბრუნების წესი

7.1. ხელშეკრულება ძალაშია 2017 წლის 1 ნოემბრამდე.

7.2. ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერის დღიდან..

7.3. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარით საგნით სარგებლობის ვადის გასვლამდე ორი კვირით ადრე არც ერთი მხარე მეორე მხარის წინაშე წერილობით არ გამოთქვამს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის შეწყვეტის სურვილს, იჯარის საგნით სარგებლობის ვადა ავტომატურად გაგრძელდება იმავე ვადით. იგივე წესი იმოქმედებს იჯარის საგნით სარგებლობის ვადის ყოველი შემდგომი გაგრძელებისას.

7.4. მოიჯარეს შეუძლია ცალმხრივად შეამციროს იჯარის საგნით სარგებლობის ვადა 1 (ერთი) თვით ადრე მეიჯარისათვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის მეშვეობით. ამ პირობის დარღვევის შემთხვევაში დამრღვევი მხარე იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს მეორე მხარეს პირგასამტხლო ერთი თვის საიჯარო ღირებულების ოდენობით.

7.5. მოიჯარე ვალდებულია იჯარის ვადის გასვლამდე ხუთი დღით ადრე მოამზადოს იჯარის საგანი მეიჯარისთვის დასაბრუნებლად და იჯარის ვადის გასვლიდან მაქსიმუმ ორი დღის განმავლობაში გამოვიდეს იჯარის საგნიდან.

7.6. ხელშეკრულება შედგენილია ორ ეგზემპლარად, თითოეული ხელმომწერისათვის, ამასთან ორივეს აქვს თანაბარი ძალა.

7.7. ყველა სადაო საკითხი მხარეებს შორის გადაწყვეტილი იქნება ურთიერთშეთანხმების გზით, მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო.

8. მხარეთა იურიდიული მისამართები და რეკვიზიტები

„მეიჯარე"
შპს „გლდანი II"

ს/კ- 400015498

სს "საქართველოს ბანკი"
ბ/კ: BAGAGE22
ა/ა GE43BG0000000890121700

დირექტორი

ა. სოხაძე

„მოიჯარე"
შპს "მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია
კაპიტალ ექსპრესი"
ს/კ – 404434028

სს"თიბისი ბანკი"
ბ/კ: TBCBGE22;
ა/ა – GE57TB7780636080100002

დირექტორი

ბ. გელაშვილი