ხელშეკრულება იჯარის შესახებ

ქ. თბილისი 24 02 2015 წ.

1. ხელშეკრულების მხარეები

1.1.წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები არიან, ერთი მხრივ შპს ლიტ ჯეო ინვესტი ს/კ 400033655, შემდგომში მეიჯარედ წოდებული, წარმოდგენილი მისი დირექტორის, ვალერი გელაშვილის სახით, და მეორე მხრივ, შპს „ელისაბედ" ს/კ 405069606 შემდგომში მოიჯარედ წოდებული, წარმოდგენილი მისი დირექტორის, თამარ ხატიაშვილის სახით.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1.მოცემული ხელშეკრულებით მეიჯარე დროებით სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს 20,67 კვ.მ უძრავ ქონებას, მდებარეს ქ.თბილისში, პუშკინის ქ. 1-3-ში (შემდგომში: საიჯარო ქონება), ხოლო მოიჯარე იღებს ვალდებულებას, გადაიხადოს საიჯარო ქირა აღნიშნული ქონებით სარგებლობისათვის.

2.2.მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქონების მოიჯარისათვის სარგებლობაში გადაცემა უნდა მოხდეს საიჯარო ხელშეკრულების შემდეგ გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

3. მხარეთა უფლებამოსილება საიჯარო ქონებაზე

3.1.მეიჯარე იღებს პასუხისმგებლობას, წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან დაუშვას მოიჯარე და მისი წარმომადგენლები საიჯარო ქონებაზე. მოიჯარეს ექნება უფლება, ისარგებლოს საიჯარო ქონებით და მოახდინოს მისი არაარსებითად გადაკეთება-რემონტი, რათა მიიყვანოს იგი მისთვის სასურველ მდგომარეობამდე. მეიჯარე საკუთარ თავზე იღებს პასუხისმგებლობას, ხელი შეუწყოს მოიჯარეს აღნიშნული უფლებით სარგებლობაში.

3.2.მოიჯარეს უფლება აქვს, საიჯარო ქონება გამოიყენოს კანონით აუკრძალავი ნებისმიერი საქმიანობის განსახორციელებლად.

3.3.მოიჯარე უფლებამოსილია, იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში საიჯარო ქონების გარე ფასადზე განახორციელოს ნებისმიერი ცვლილება, განათავსოს ნებისმიერი რეკლამა, ნებისმიერი სახის განათება ან აბრები.

3.4.მოიჯარე უფლებამოსილია ისარგებლოს საიჯარო ქონებასთან მისასვლელი გზებით, საკუთარი ხარჯებით ისარგებლოს ელექტროენერგიის, ტელეფონის, წყალგაყვანილობისა და კანალიზაციის ქსელით. მოიჯარე იღებს ვალდებულებას,

რომ მოაწყობს შესაბამის აღრიცხვის კვანძებს, დარეგისტრირდება აბონენტად შესაბამის კომპანიაში და გადაიხდის ყველა კომუნალურ გადასახადს უშუალოდ მომსახურეობის მომწოდებელს.

3.5.ხელშეკრულების ძალაში შესვლის შემდეგ, მაგრამ მეიჯარისაგან მოიჯარისათვის ქონების სარგებლობაში გადაცემამდე, მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარისაგან მოითხოვოს საიჯარო ქონებაზე დაშვება მისთვის საჭირო მოსამზადებელი/სამონტაჟო სამუშაოების განსახორციელებლად ან საიჯარო ქონების მდგომარეობის შესამოწმებლად, რა დროსაც მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს მისი დაშვება

4.საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი.

4.1.გადასახდელი საიჯარო ქირის დარიცხვა დაიწყება საიჯარო ქონების მოიჯარისათვის სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის დღიდან.

4.2.საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს ყოველი მომდევნო თვის 20 რიცხვამდე მეიჯარის მიერ წარმოდგენილ საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურაში მითითებული თანხის მიხედვით. გარანტირებული საიჯარო ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 1000 (ერთიათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში საანგარიშო თვის ბოლო დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, რასაც დაემატება დამატებითი ღირებულების გადასახადი.

4.3.დაუშვებელია ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირის ოდენობის შეცვლა ცალმხრივად რომელიმე მხარის მიერ. საიჯარო ქირის სხვა მხრივ შეცვლა დასაშვებია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

5. საიჯარო ქონების საწყისი მდგომარეობა და ხარჯები

5.1.მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს მოიჯარისათვის საიჯარო ქონების მართლზომიერ მფლობელობაში 2015 წლის 12 50 გადაცემა და შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება. წინამდებარე ხელშეკრულება იდება იმ პირობით, რომ მისი მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ მხარეთა მოლაპარაკებით და შეთანხმების საფუძველზე მოხდეს მისი ვადის გაგრძელება.

5.2.მოიჯარემ საიჯარო ქონება უნდა შეინახოს სათანადო მდგომარეობაში. იგი ვალდებულია, გაიღოს სათანადო ხარჯები, რომელიც აუცილებელია საიჯარო ქონების სათანადო მდგომარეობაში შენახვისათვის, კერძოდ, გაუკეთოს ქონებას მიმდინარე რემონტი. ხოლო თუ მისი ბრალეული ქმედებით დაზიანდა საიჯარო ქონება, აღმოფხვრას და გამოასწორის ეს ზიანი.

5.3.მოიჯარე არ არის უფლებამოსილი, მოახდინოს საიჯარო ქონების არსებითი გადაკეთება, თუკი მას ამის შესახებ მეიჯარეს არ აცნობებს წერილობით.

6. ხელშეკრულების მოქმედება

6.1.წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერისთანავე. ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ურთიერთობები მხარეთა შორის წარმოიშობა მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან და მოქმედების ვადაა 11 (თერთმეტი) თვე.

6.2.საიჯარო ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ, თუკი მეიჯარეს აქვს განზრახვა საიჯარო ქონება კვლავ გასცეს იჯარით, მოიჯარეს აქვს უფლება ისარგებლოს ახალი საიჯარო ხელშეკრულების დადების უპირატესი უფლებით.

7. ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1.მხარეებს შეუძლიათ, ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე, წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყვიტონ ვადამდე

7.2.მოიჯარის ინიციატივით შესაძლებელია, საიჯარო ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა ამის შესახებ მეიჯარის წერილობით არანაკლებ 1 (ერთი) თვით ადრე გაფრთხილების შემთხვევაში.

7.3.მეიჯარის მოთხოვნა ან ნებისმიერი სახის ქმედება, რომელიც მიზნად ისახავს საიჯარო ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტას, ჩაითვლება ბათილად და იურიდიული ძალის არმქონედ.

8. საიჯარო ქონების დაბრუნება

8.1.საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან მისი სხვაგვარად შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე უბრუნებს მეიჯარეს საიჯარო ქონებას.

8.2.საიჯარო ქონების დაბრუნება განხორციელდება მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებით ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში.

8.3.მოიჯარე საიჯარო ქონებას აბრუნებს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს არსებულ მდგომარეობაში ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

9. მხარეთა შორის დავები

9.1.საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის წარმოქმნილი ყველა დავა მხარეთა მიერ გადაწყდება ურთიერთ შეთანხმების გზით.

9.2.თუ შეთანხმება ვერ მოხერხდა, დავა გადაწყდება სასამართლოს გზით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

10. ფორს-მაჟორი

10.1.მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან, ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის, თუკი ეს გამოწვეული იყო დაუძლეველი ძალის (ფორს-მაჟორი) გამო.

10.2.დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშვა მხარეთა ნების გარეშე და რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ შესაძლებლობებს, კერძოდ მოიცავს (მაგრამ არ შემოიფარგლება) სტიქიურ უბედურებებს, ომსა და საომარმო ქმედებებს, სამოქალაქო არეულობებს. სახელმწიფო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებასთან, რომლებიც მნიშვნელოვნად აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს, განიხილება, როგორც ფორს-მაჟორული გარემოებები.

10.3.თუ ნებისმიერი ზემოთ ხსენებული გარემოება გავლენას იქონიებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები თანაბარზომიერად გაიზრდება ამ გარემოებების მოქმედების დროით.

10.4.მხარე, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია დაუყოვნებლივ, არაუგვიანეს 3 (სამი) კალენდარული დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს.

11. ურთიერთობა მესამე პირებთან

11.1.მესამე პირებთან ურთიერთობაში მხარეები მოწაწილეობენ ერთმანეთისაგან სრულიად დამოუკიდებლად, საკუთარი სახელით და საკუთარ რეპუტაციაზე დაყრდნობით.

11.2.მეიჯარე არ არის უფლებამოსილი, მოსთხოვოს მოიჯარეს მესამე პირებთან ურთიერთობისაგან თავის შეკავება ან/და მოითხოვოს, რომ მოიჯარემ განახორციელოს აღნიშნულ ურთიერთობათა წარმოება მისთვის მისაღები ამა თუ იმ სახით.

11.3.მოიჯარე ვალდებულია, მესამე პირებთან ურთიერთობისას გამოიყენოს მაქსიმალური სიფრთხილე და ყველა გონებრივი ზომა მიიღოს, რათა აღნიშნულ ურთიერთობათა შედეგად არ მოხდეს მეიჯარის ნებისმიერი სახით დაზარალება.

11.4.მესამე პირებთან ურთიერთობას მოიჯარე ახორციელებს საკუთარი დისკრეციით და აღნიშნულ ურთიერთობათა ნებისმიერ შედეგებთან დაკავშირებით არ შეიძლება, იგი გახდეს რაიმე სახით პასუხისმგებელი მეიჯარის წინაშე.

12. ხელშეკრულების დასკვნითი დებულებები

12.1.იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე გაყიდის, გაასხვისებს, გააჩუქებს, ან სხვაგვარად გადასცემს სხვას საკუთრების უფლებას საიჯარო ქონებაზე, იგი ვალდებულია

გადაცემის აქტში (ხელშეკრულებაში) მეიტანოს პუნქტი, რომელიც ასახავს წინამდებარე საოჯარო ხელშეკრულების არსებობის ფაქტს და სრულად გააცნოს ეს ხელშეკრულება შემძენს. შედეგად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოჯარის ვადის განმავლობაში მასში მოცემული შეთანხმებები მთელი სისრულით იმოქმედებს ახალ მესაკუთრესთან მიმართებაშიც. ასეთ შემთხვევაში მესამე პირი ხდება წინამდებარე ხელშეკრულების მონაწილე და იკავებს მეიჯარის ადგილს.

12.2.ნებისმიერი დამატება და ცვლილება წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნამდვილია მხოლოდ მისი წერილობითი გაფორმებისა და მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის შემთხვევაში.

12.3.წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე მხარეთა შორის არსებული, მოცემულ ურთიერთობასთან დაკავშირებული, ნებისმიერი ხელშეკრულება და შეთანხმება, ითვლება ძალადაკარგულად.

12.4.ის პირობები, რომელიც არ წესრიგდება ამ ხელშეკრულებით, წესრიგდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

12.5.ამ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების, ან მისი სხვა პუნქტების ბათილობას.

12.6.ხელშეკრულება გაფორმებულია ორ იდენტურ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე მხარეებისთვის.

15. მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი"	შპს „ელისაბედ"
საიდენტიფიკაციო კოდი: 400033655	საიდენტიფიკაციო კოდი: 405069606
მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, შემელიძის ქ.3 ბანკი: სს „ბანკი ქართუ" ბანკის კოდი: CRTUGE22 ა.ა.: GE16CR0000000015063602	მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ნუცუბიძის ქ. 221, კორპუსი 2, ბინა 24 ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი" ბანკის კოდი: BAGAGE22 ა.ა.: GE34BG0000000[illegible]
[illegible] დირექტორი	თამარ ხატიაშვილი დირექტორი