**ДОГОВОР АРЕНДЫ**

г. Батуми ––– –––––––––2021 год

С одной стороны ООО Green Side Batumi (И/к 445 591 191) в лице его директора Заза Химшиашвили (Л№ 61006016482), именуемого в дальнейшем «арендатор» с одной стороны и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (личный номер \_\_\_\_\_\_\_\_) в дальнейшем именуемый как «арендодатель», с другой стороны, заключаем настоящий договор о следующем:

1. **Предмет договора**
   1. Предметом договора является передача «арендатору» на правах аренды, в целях сдачи в найм, жилой жилую площадь, вместе с имеющимся в ней движимым имуществом, в Район Хелвачаури, деревня Ахалисофели (далее «апартамент»).
   2. **Характеристики «апартамента»:**

**- Общая площадь ---- кв.м. (В общую площадь входит площадь внутренних перегородок и площадь занимаемая колоннами и балконом);**

**- Жилая площадь №\_\_\_;**

**- Кадастровый код земельного участка недвижимости: № 22.29.05.297.**

* 1. В связи с приемом-сдачей арендного имущества между сторонами оформляется акт приема-сдачи, в котором детально описывается мебель, техника, аксессуары, имеющиеся в «апартаментах» и состояние ремонта. Акт приема-сдачи оформляется сразу же после ввода комплекса в эксплуатацию или в момент требования арендатора.
  2. Настоящий договор будет представлен в Публичный реестр, на основании чего будет зарегистрированы права пользования/аренды «апартамента» «арендатором».
  3. «Арендатор» обязан создать соответствующие сервисы и инфраструктуру, необходимые для сдачи в аренду «апартамента».
  4. Собственник «апартамента» может в любое время осуществить отчуждение «апартамента» находящегося в его собственности, без согласия «арендатора». В таком случае новый владелец автоматически занимает место «арендодателя» и на него распространяются все права и обязанности, установленные данным договором.

1. **Размер арендной платы и порядок ее выплаты.**
   1. «Арендатор» уплачивает «арендодателю» арендную плату, размер которой определяется и зависит от следующих фактических обстоятельств:

А) В случае если ремонтные работы на недвижимом имуществе, указанном в пункте 1.2., были выполнены партнерской компании-арендатора ООО «Green Side Batumi» (И/К «445 591 191»), арендатор выплачивает арендодателю ежегодно 8% от общей стоимости недвижимости и стоимости ремонтных работ, указанных в пункте 1.2., включая все налоги, предусмотренные законодательством Грузии.

Б) В случае если ремонтные работы на недвижимом имуществе, указанном в пункте 1.2., не проводились партнерской компании-арендатора ООО «Green Side Batumi» (И/К «445 591 191»), арендатор выплачивает арендодателю ежегодно 8% от стоимости недвижимости, указанной в пункте 1.2., включая все налоги, предусмотренные законодательством Грузии.

2.1. За передачу находящегося в собственности Арендодателя предмета аренды Арендатору с правом пользования, Арендатор платит Арендодателю арендную плату, размер которой составляет 91 % (девяносто один) от дохода, полученного пользованием предмета аренды, с вычетом затратов понесенных за использование (сдача в аренду), а также НДС и другие расходы, необходимые для использования предмета аренды по назначению. Названная сумма будет рассчитана от дохода, полученной от сдачи в аренду предмета аренды. На основании письменного обращения Арендодателя, Арендатор обязан выдать справку о доходе, полученном от сдачи в аренду (подлежащего к выплате Арендатору 91% дохода, включают в себя: подоходный налог, коммунальные платежи, платежи за интернет и телевидение, стоимость уборки предмета аренды).

2.1. За передачу находящегося в собственности Арендодателя предмета аренды Арендатору с правом пользования, Арендатор платит Арендодателю арендную плату, размер которой составляет **60 % (шестьдесят процентов)** от дохода, полученного за пользование предмета аренды. Названная сумма будет рассчитана от дохода, полученной от сдачи в аренду предмета аренды. На основании письменного обращения Арендодателя, Арендатор обязан выдать справку о доходе, полученном от сдачи в аренду (полученные Арендатором 40% дохода включают в себя: подоходный налог, коммунальные платежи, платежи за интернет и телевидение, стоимость уборки предмета аренды).

* 1. Арендная плата выплачивается в конце каждого года в течение действия срока договора безналичным переводом на банковский счет арендодателя.

2.3. Обязанность по уплате арендной платы возникает с момента передачи арендуемого имущества арендатору (с момента составления соответствующего акта приема-передачи).

1. **Условия использования предмета аренды**
   1. Использование «предмета аренды» - жилой площади подразумевает:
      1. Право «арендатора» использовать «апартамент» (предмет аренды) для сдачи в найм, оказывать данные услуги лицам заинтересованным обозначенным и получать доход. В этих целях «арендатор» вправе сам определять стоимость передачи и срок передачи «апартамента» (предмета аренды), что не требует предварительного или последующего согласия «арендодателя»;
      2. Полный уход-патронаж, охрану, уборку «апартамента» – предмета аренды и предъявление требований о возмещении соответствующего ущерба из-за повреждения мебели другими лицами осуществляется «арендатором». Решение по вышеизложенному не требует предварительного или последующего согласия «арендодателя»;
      3. «Арендатор» обязан сам обеспечивать оплату всех счетов за коммунальные услуги, которые возникают в результате сдачи им в найм «апартамента».
      4. «Арендатор» имеет право пригласить соответствующую Компанию-оператора по управлению «апартамента» и передать ей вопросы по организации и управлению найма «апартамента». Согласие «арендодателя» на обозначенное не требуется.
2. **Использование предмета аренды третьими лицами**
   1. При использовании предмета аренды или при сдаче в найм «апартамента» при отношениях с третьими лицами «арендатор» действует от своего имени и сам несет за них ответственность.
   2. «Арендатор» имеет право сделать спорными действия, связанные с предметом аренды и исходя из предмета аренды. С этой целью «арендатор» вправе предъявлять претензии к «арендодателю», а также к третьим лицам, потребовать предотвращение препятствий, подавать иск, выступать в качестве истца или ответчика, а также использовать все другие права, которые связанны с использованием аренды или вытекают из использования аренды или/и служат использованию аренды.
   3. «Арендатор» лично несет ответственность перед «арендодателем» за правильную эксплуатацию «апартамента», за повреждение мебели и аксессуаров и за полный надлежащий уход-патронаж.
3. **Условия использования сторонами предмета аренды (апартамента)**
   1. «Арендодатель» имеет право потребовать постоянное или временное приостановление использования «арендатором» жилой площади находящейся в собственности «арендодателя», что может быть осуществлено в письменной форме путем отправления сообщения «арендатору» по фактическому или/и электронному адресу, определенному настоящим договором.
   2. Требование «арендодателя» по поводу постоянного или временного приостановления использования, в соответствии с настоящим договором, «арендатором» принадлежащей «арендодателю» жилой площади не подлежит удовлетворению, если на момент предоставления претензии «арендатору»:

а) «Апартамент» уже передан в пользование в соответствии с настоящим договором;

б) «Апартамент» зарезервирован для использования в соответствии с настоящим договором;

* 1. В случае, предусмотренном пунктом 5.2. настоящего договора требование «арендодателя» будет удовлетворено на вторые сутки после окончания использования апартамента в соответствии с подпунктами «а» или/и «б»пункта 5.2.
  2. Если «арендодатель» запрашивает временное приостановление использования жилой площади в соответствии с настоящим договором, то по истечении указанного в требовании времени (события) «арендатор» вправе осуществить использование жилой площади в соответствии с настоящим договором, что не требует выдачи дополнительного согласия «арендодателя».
  3. Если «арендатор» просит приостановить использование «жилой площади» в соответствии с настоящим соглашением на постоянной основе, этот договор прекращается.

1. **Срок договора**
   1. По настоящему договору предмет аренды передается сроком на 6 год. Срок аренды исчисляется со дня подписания акта приема-сдачи передачи арендуемого имущества.
   2. Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же период, если ни одна из сторон не заевила о расторжении договора за 30 дней до истечения срока действия договора (в том числе во время продления).
2. **Порядок уведомления**
   1. Адреса и данные сторон, в том числе электронные адреса, на которые в целях договора стороны должны отправлять друг другу письменные уведомления, фиксируются в данном договоре.
   2. Уведомление должно быть доставлено лично на руки, отправлено по почте или/и по электронной почте и для целей настоящего договора и всех других целей оно будет считаться доставленным:
   3. Стороны соглашаются, что в пределах данного договора стороны пользуются следующими адресами электронных почт:

Эл. почта арендодателя: **[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:realpalace2012@gmail.com)**

Эл. почта арендатора: **[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:realpalace2012@gmail.com)**

Сообщения, отправленные по эл. почте являются официальными документами, доступными в электронном виде. Документация отображающая электронную переписку между сторонами, документы, отправленные/полученные по эл. почте, являются составной и неотъемлемой частью настоящего договора и в силе вместе с ним.

* 1. Сообщения, полученные в нерабочие дни или после 17.00 ч. рабочего дня, будут считаться полученными в последующий первый рабочий день.
  2. В случае изменения адреса (адресов), известных сторонам по настоящему договору, сторона, изменившая адрес, должна немедленно уведомить другую сторону об изменении данных и измененных адресах. В противном случае уведомление, отправленное сторонам по адресу, известному в соответствии с настоящим договором, будет считаться доставленным.

1. **Уважительные обстоятельства неисполнения договора**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее или/и несвоевременное исполнение обязательств по настоящему договору, если задержка в исполнении договора или неисполнение обязательств вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.
   2. Для целей настоящего пункта «обстоятельство непреодолимой силы» означает обстоятельства, не зависящие от воли и контроля сторон, которые не связаны с ошибками и халатностью сторон и избежать которых невозможно, несмотря на разумные усилия сторон и к которым относятся, но не ограничиваются:

* Война, диверсионные действия, военные действия, реквизиция, блокада, мобилизация, действия врагов общества или террористов, эмбарго;
* Восстание, революция, гражданские беспорядки, забастовки, военная или незаконная деятельность или гражданская война;
* Восстание или саботаж;
* Пожары или продолжительные дожди;
* Пандемии или эпидемии;
* Закрытие государственных границ Грузии;
* Распоряжения государственных или муниципальных учреждений, которые не являются результатом действия или ошибки стороны по договору, задержки со стороны государственных органов или органов местного самоуправления, задержки по вине любых других компетентных учреждений, в том числе решения запрещающие туристической деятельности;
* Законодательные положения, иски и противоречия, вытекающие из судебных актов.
  1. В связи с обстоятельствами непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности только на время и в объеме, необходимом для решения проблем, вызванных ситуацией непреодолимой силы. В случае обстоятельств непреодолимой силы сторона, затронутая таким обстоятельством, должна как можно скорее уведомить другую сторону (по адресу, указанному в пункте 18 настоящего договора) о таком обстоятельстве и предоставить ей документ, подтверждающий такое обстоятельство (непреодолимой силы), выданный соответствующей службой и предполагаемый срок его продолжительности и обе стороны должны принять все меры для уменьшения суммы ущерба, причиненного другой стороне обстоятельствами непреодолимой силы.
  2. Во избежание недоразумений между сторонами заявлено и согласовано, что срок для отсрочки выполнения любого из обязательств, взятых на себя сторонами по настоящему договору, что вызвано обстоятельствами указанными в пункте 8.2 настоящего договора, является дополнением к сроку, предусмотренному в настоящим договорам, выполнения обязательств, взятых на себя сторонами по настоящему договору.

1. **Обеспечение требований**
   1. Стороны договора несут ответственность в соответствии с законодательством Грузии за неисполнение своих обязанностей.
   2. Стороны обязаны полностью и надлежащим образом выполнять свои обязательства, и за их неисполнение они будут оштрафованы в следующем размере:
      1. В случае нарушения срока оплаты, предусмотренного настоящим договором, арендатор уплачивает арендодателю 0,07% от суммы подлежащей к уплате за каждый просроченный день.
      2. За неисполнение арендодателем своих обязательств, арендодатель оплачивает арендатору 0,07% от стоимости договора за каждый просроченный день.
      3. Нарушение обязательств арендодателем влечет одноразовый штраф в размере 2000 (двух тысяч) долларов США.
   3. Уплата штрафа не освобождает нарушившую сторону от полного и надлежащего исполнения взятых на себя обязательства.
   4. Требование о наложении штрафа или/и уплате штрафа, установленного настоящим договором является полномочием сторон, а не обязательством.
2. **Расторжение (прекращение) договора:**
   1. Настоящий договор прекращается в связи с истечением срока;
   2. Действие настоящего договора может быть прекращено (расторгнуто) досрочно на основании письменного соглашения сторон;
   3. Договор может быть расторгнут (прекращен) досрочно в случае и в порядке, установленном законодательством Грузии.
   4. В случае расторжения (прекращения) настоящего договора «арендодателю» будет возвращено сданное в аренду имущество в соответствии в порядке, установленном настоящим договором. В случае расторжения (прекращения) договора стороны обязаны выполнить обязательства, существующие на момент расторжения (прекращения) договора;
   5. При досрочном расторжении договора арендатор не обязан предоставлять платежеспособного и приемлемого арендатора арендодателю.
3. **Правила передачи и возврата арендованного имущества**
   1. Передача арендованного имущества «арендатору», а также в случае истечения срока, установленного договором или/и в случае расторжения (прекращения) договора арендное имущество возвращается «арендодателю» на основании акта приема-передачи арендного имущества;
4. **Решение споров**
   1. В случае разногласий и споров между сторонами, спор рассматривается судом по месту нахождения недвижимого имущества.
   2. Любой спор по договору решается по обоюдному соглашению. В случае недостижения соглашения спор решается в суде. При рассмотрении любого спора, возникающего из настоящего договора, в суде в соответствии с пунктом 11 статьи 268-ой Гражданского Процессуального Кодекса Грузии, решение суда первой инстанции подлежит незамедлительному исполнению.
5. **Внесение изменений в договор**
   1. ­Если по настоящему соглашению не определено иное, то любые изменения или/и дополнения в настоящее соглашение могут быть внесены сторонами на основании двустороннего письменного соглашения. Обозначенные Поправка изменения или/и дополнения вступают в силу после их подписания сторонами и, при необходимости, после надлежащего удостоверения. А если изменение или дополнение к соглашению требует регистрации в публичном реестре, изменение или дополнение вступает в силу с момента его регистрации в соответствующем органе.
6. **Другие условия**
   1. Права и обязанности сторон по настоящему договору полностью распространяются на их правопреемников, законных наследников, включая лиц, которые в будущем приобретут (или иным образом воспользуются) предметом аренды.
   2. Арендодатель обязан сообщить в будущем покупателю или пользователю предмета аренды о существовании настоящего договора аренды;
   3. Настоящий договор поясняется и регулируется законодательством Грузии;
   4. Иные вопросы, связанные с договором, которые не урегулированы настоящим договором, регулируются законодательством Грузии.
   5. Подписание сторонами настоящего договора означает согласие с условиями, предусмотренными договором.
   6. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до момента исполнения взятых на себя сторонами обязательств.
   7. Договор составлен в трех экземплярах на грузинском и русском языке. По одному экземпляру договора хранится у сторон, а одна экземпляр отправляется в Публичный реестр для надлежащей регистрации.
7. **Подписи и реквизиты сторон**

**«Арендодатель»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Личный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Юридический адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Фактический адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Электронная почта\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**«Арендатор»**

ООО “ Green Side Batumi ”

И/К 445 591 191

Адрес: Г. Батуми, лория N3, Кв. 30

Код банка SWIFT **TBCBGE22**

(**GEL): GE84TB7786236080100012**

**(USD): GE55TB7786236150100002**

АО ТиБиСи банк

тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

эл-почта:[**GreenSide6010@gmail.com**](mailto:GreenSide6010@gmail.com)

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**З**. Химшиашвили/**