იჯარის ხელშეკრულება

I მუხლი. ხელშეკრულების დადების თარიღი

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება (შემდგომში „ხელშეკრულება“) დადებულია ქ. თბილისში 2018 წლის 27 ნოემბერს.

II მუხლი. მხარეები

ერთის მხრივ ფ/პირები მანანა ჯებაშვილი (დაბ. 06/02/2003 პ/ნ 01008051859) და ნიცა ჯებაშვილი (დაბ. 10/11/2001 პ/ნ 01008051857) წარმოდგენილები კანონიერი მეურვის, დედის, ეკატერინე ჯანელიძის (პ/ნ 60002000852) სახით და ფ/პ ლიანა დოლიძე (პ/ნ 01008004052)(შემდგომში „მეიჯარე“)

მეორე მხრივ შპს „ბამბუ“ ს/ნ 400203258, წარმოდგენილი დირექტორის, ილია დარსაველიძის (პ/ნ 01019063443) სახით (შემდგომში „მოიჯარე“).

III მუხლი. საიჯარო ქირის აღწერილობა

1) „მეიჯარე“ იჯარით გასცემს, ხოლო „მოიჯარე“ იჯარით იღებს ქ. თბილისში, გამსახურდიას გამზ. #5-ში მდებარე უძრავ ქონებას: 93,62 კვ.მ, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.10.13.031.006.30.03.502 და 96,20 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 01.10.13.031.006.30.03.504 (შემდგომში „საიჯარო ქონება“).
2) „მეიჯარე“ „საიჯარო ქონებას“ გადასცემს ხოლო „მოიჯარე“ იღებს მას ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის არსებულ მდგომარეობაში.
3) „საიჯარო ქონება“ მოიჯარის მიერ უნდა გამოყენებულ იქნას მხოლოდ დანიშნულებით, რაც გულისხმობს მის გამოყენებას საფირმო მაღაზიის მოსაწყობად.

IV მუხლი. ხელშეკრულების ვადა

1) ხელშეკრულების მოქმედების ვადა იწყება 2018 წლის 01 დეკემბერს და ძალაშია 31/10/2019-მდე.

V მუხლი. საიჯარო ქირა და მისი გადახდის წესი

1) „მოიჯარე“ „მეიჯარეს“ საიჯარო ქირას გადაუხდის ყოველთვიურად, ყოველი საანგარიშო თვის 15-დან 20 რიცხვამდე შემდგომი ოდენობით:
   საიჯარო ქირა ყოველთვიურად იქნება 4000 (ოთხიათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი თანხა ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისთვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად. აქედან ფიზიკური პირების საშემოსავლოს აკავებს „მოიჯარე“ და „მეიჯარე“ ხელზე იღებს 3200 (სამიათას ორასი) აშშ დოლარის ექვივალენტ თანხას ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისთვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად.
2) მხარეთა შორის ანგარიშსწორება წარმოებს ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით.
3) საიჯარო ქირის დარიცხვა წარმოებს მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან, ანუ 2018 წლის 01 დეკემბრიდან.
4) ყოველგვარი კომუნალური გადასახადის ღირებულებას, როგორიცაა წყალი, ელექტროენერგია, გაზი, დასუფთავება და ა.შ. იხდის „მოიჯარე“. კომუნალური გადასახადებისათვის გადახდილი თანხა არ შედის საიჯარო ქირაში.
5) თუ საიჯარო ქირის გადახდა ხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით და გადახდის დღე ემთხვევა არასაბანკო დღეს, „მოიჯარე“ საიჯარო ქირას გადაიხდის მომდევნო პირველივე საბანკო დღეს.

ლიანა დოლიძე ილია დარსაველიძე
ეკატერინე ჯანელიძე

VI მუხლი. გარანტიები

1) მეიჯარის გარანტიები:

ა) „მეიჯარე“ იზლევა გარანტიას, რომ აქვს უფლება გააფორმოს იჯარის ხელშეკრულება;

ბ) „მეიჯარე“ უფლებამოსილია და აქვს შესაძლებლობა შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

გ)„მეიჯარე“ აცხადებს, რომ წარმოადგენს საიჯარო ქონების ერთადერთ მესაკუთრეს და აქვს საიჯარო ქონების იჯარით გაცემის უფლება, არ აქვს არავითარი დავა „საიჯარო ქონებასთან“ დაკავშირებით;

დ) „მეიჯარე“ იძლევა გარანტიას, რომ არ დაარღვევს მოიჯარის სიმყუდროვეს და ხელს არ შეუშლის საიჯარო ქონებით თავისუფლად სარგებლობაში;

ე) იმ შემთხვევაში, თუ „მეიჯარე“ მესამე პირზე გაასხვისებს „საიჯარო ქონებას“, იგი ვალდებულია ამის შესახებ წერილობით აცნობს „მოიჯარეს“ და უზრუნველყოს გასხვისების შემდეგ „ მოიჯარესთვის“ იგივე სახელშეკრულებო პირობების შენარჩუნება. საიჯარო ქონების ახალი მესაკუთრე იკავებს მოიჯარის ადგილს და მასზე გადადის ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები;

ვ) „მეიჯარე“ ადასტურებს, რომ თანახმაა ყველანაირი დახმარება აღმოუჩინოს მოიჯარეს იჯარის საგნის სარგებლობასთან დაკავშირებით, ამასთან უზრუნველყოს სათანადო დოკუმენტაციით მიწოდება სხვადასხვა ორგანოების თუ კერძო დაწესებულებების მოთხოვნის შესაბამისად (მაგ: საკადასტრო რუკა, წითელი ხაზები, ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება სარეკონსტრუქციო სამუშაოების შესახებ, ელექტრო ენერგიისა და ბუნებრივი აირის დამოუკიდებელ აბონენტად დადგომის დამადასტურებელი საბუთები და. სხვა). „მეიჯარე“ ვალდებულია, მოიჯარის მოთხოვნით, მოთხოვნიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღეში მოიჯარეს წარუდგინოს აღნიშნულ პუნქტში მითითებული ვალდებულებების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტები.

2) „მოიჯარის“ გარანტიები:

ა) „მოიჯარე“ აცხადებს, რომ ის უფლებამოსილია იჯარით აიღოს ხელშეკრულების „საიჯარო ქონება“ და ხელშეკრულების დადება არ ეწინააღმდეგება მის წესდებასა და მანამდე ნაკისრ ვალდებულებებს.

ბ) „მოიჯარე“ გარანტიას იძლევა, რომ არ გამოიყენებს „საიჯარო ქონებას“ კანონით აკრძალული საქმიანობის განსახორციელებლად.

VII მუხლი. საიჯარო ქონების გადაცემა

1) საიჯარო ქონების გადაცემის ადგილია მისი ადგილსამყოფელი
2) მეიჯარე უზრუნველყოფს საიჯარო ქონების გადაცემას წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 დღის ვადაში.
3) საიჯარო ქონების გადაცემის მომენტისათვის „მეიჯარეს“ არ უნდა გააჩნდეს დავალიანება კომუნალურ გადასახადებზე.

VIII მუხლი. საიჯარო ქონებით სარგებლობის წესი.

1) „მოიჯარე“ კისრულობს ვალდებულებას გაუფრთხილდეს „საიჯარო ქონებას“ და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით უკანონო სარგებლობა;
2) საიჯარო ქონების მიმდინარე შეკეთების/რემონტის, ვალდებულება და მასთან დაკავშირებული ხარჯები ეკისრება „მოიჯარეს“.

3) საიჯარო ქონების შემთხვევით დაღუპვის, დაზიანების ან ნებისმიერი ფორმით განადგურების რისკი, რაც არ არის გამოწვეული მოიჯარის ბრალით, ეკისრება „მეიჯარეს“
4) „მოიჯარე“ ვალდებულია დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობასა და მის ჯეროვნად მოვლასთან. გადაიხადოს ყოველგვარი კომუნალური გადასახადი: გაზი, წყალი, ელექტროენერგია ა. შ.
5) „მოიჯარეს“ არ აქვს უფლება გადააკეთოს „საიჯარო ქონება“ ან განახორციელოს სხვა ანალოგიური სამუშაოები მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე. გარდა შიდა ინტერიერის გადაკეთებადი სამუშაოებისა.
6) „მოიჯარეს“ აქვს უფლება მიუთითოს თავისი მდებარეობა შესაბამის ფირნიშებსა თუ სარეკლამო სტენდების მეშვეობით, როგორც შენობაში, ისე შენობაზე და შენობის წინ.
7) „მოიჯარე“ უზრუნველყოფს იჯარის საგანში არსებული კარების გახსნას მომხმარებლებისათვის სავაჭრო ცენტრში შესვლის მიზნით წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში.

IX მუხლი. საიჯარო ქონების დაბრუნება

1) „საიჯარო ქონება“ „მეიჯარეს“ უბრუნდება ხელშეკრულების ამოწურვიდან 7 (შვიდი) დღის ვადაში პირვანდელ მდგომარეობაში (ცვეთის გათვალისწინებით), ამასთან იგივე პირობა იმოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლის შემთხვევაში.
2) საიჯარო ქონების დაბრუნებათან დაკავშირებით დგება მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელსაც ხელს აწერს ორივე მხარე;
3) „მოიჯარე“ უფლებამოსილია დაიტოვოს ის, რითაც მან „საიჯარო ქონება“ აღჭურვა;
4) წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში თუ „მოიჯარე“ არ დააბრუნებს „საიჯარო ქონებას“, „მეიჯარეს“ დაერიცხება საიჯარო ქირა.

X მუხლი. პირგასამტეხლოები

1) მხარეები პასუხს აგებენ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შერულებისათვის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
2) ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში „მოიჯარეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო ვადაგადაცილებული თანხის 0,1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

XI მუხლი. ფორს მაჟორი

1) ხელშეკრულებით გათალისწინებული პასუხისმგებლობა არ დგება დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.
2) დაუძლეველი ძალის ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდა ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ: კერძოთ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, აფეთქებები, ხანძარი, ავარია, ომი და საიმარი მოქმედებები, ბლოკადა, ხელისუფლების ორგანოების მიერ მიღებული ნორმატიული აქტები კონკრეტულად 'საიჯარო ქონებასთან“ დაკავშირებით, კანონმდებლობის ცვლილებები და სხვა გარემოებები.

3) მხარე, რომელსაც შეექმნა ხელშეკრულებით დაკისრებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობის გამომწვევი ზემოთ ნახსენები გარემოება, ვალდებულია გონივრულ ვადაში აცნობოს ამის შესახებ მეორე მხარეს. ასეთ შემთხვევაში მხარეთა წარმომადგენლებმა უმოკლეს ვადებში უნდა მიიღონ ერთმანეთის კონსულტაციები და შეათანხმონ მხარეთა მიერ გასატარებელი ზომები.
4) თუ ფორს მაჟორული მდგომარეობა გრძელდება ისეთი ვადით, რომ რომელიმე მხარისათვის აზრს კარგავს ხელშეკრულების გაგრძელება, მხარეებს შეუძლიათ ცალმხრივად გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი;
5) თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ან არბიტრაჟი მხარეთა შეთანხმებით.

XII მუხლი. ხელშეკრულების მოქმედების გაგრძელება და შეწყვეტა

1) მხარეებს უფლება აქვთ გააგრძელონ საიჯარო ურთიერთობა ავტომატურად მისი ვადის ამოწურვის შემდეგ.
2) ხელშეკრულების მოქმედება წყდება:
   ა) იჯარის ძირითადი ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ვადის ამოწურვით;
   ბ) ერთ-ერთი მხარის ინიციატივით ვადაზე ადრე, თუ რომელიმე მხარე არღვევს ხელშეკრულების პირობებს (არ ასრულებს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს);
   გ) ვადაზე ადრე, ამის შესახებ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე;
3) თუ მოიჯარე 2 თვიანი წინასწარი შეტყობინების ვადის დაუცველად მოშლის წინამდებარე ხელშეკრულებას, მას მეიჯარის სასარგებლოდ დაეკისრება ჯარიმის გადახდა ორი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

XIII მუხლი. დავის გადაწყვეტა

1) ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სადაო საკითხს მხარეები გადაწყვეტენ ურთიერთშეთანხმებით;
2) მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას გადაწყვეტს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

XIV მუხლი. ცვლილებები და დამატებები

1) ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეების მიერ ხელმოწერისთანავე;
2) ელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილება და დამატება ძალაშია მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან;
3) კანონმდებლობაში მომხდარი ცვლილებების გამო ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის მოქმედების შეწყვეტა არ იწვევს ხელშეკრულების დანარჩენი მუხლების მოქმედების შეწყვეტას.

XV მუხლი. შეტყობინებები

მხარეებმა ნებისმიერი შეტყობინება უნდა განახორციელონ წერილობით. ასეთი შეტყობინება ითვლება სათანადოდ გაგზავნილად თუ იგი ადრესატს გადასცა კურიერმა ან გაგზავნილია დაზღვეული წერილით ამ ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე და უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით (თუ მეორე მხარე 5 (ხუთი) სამუშაო დღით ადრე არ შეატყობინებს საკუთარი მისამართის შეცვლის შესახებ).

XVI მუხლი. ხელშეკრულების ეგზემპლიარები

ხელშეკრულება შედგენილია 3 იდენტურ ეგზემპლიარად და განკუთვნილია თითო ყოველი მხარისათვის.

XVII მუხლი. მხარეთა იურიდიული მისამართები, რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მეიჯარე“

ფ/პ მანანა ჯუბაშვილი (დაბ. 06/02/2003 პ/ნ 01008051859)-წარმოდგენილი ეკატერინე ჯანელიძის სახით

ფ/პ ნიცა ჯუბაშვილი (დაბ. 10/11/2001 პ/ნ 01008051857)-წარმოდგენილი ეკატერინე ჯანელიძის სახით

ფ/პ ლიანა დოლიძე (პ/ნ 01008004052)

ეკატერინე ჯანელიძე

ეკატერინე ჯანელიძე

ლიანა დოლიძე

ლიანა დოლიძე

„მოიჯარე“

შპს „ბამბუ“

ს/ნ 400203258

დირექტორი:

ილია დარსაველიძე

ილია დარსაველიძე

საქართველო

სანოტარო აქტი

ორიათასთვრამეტი წლის ოცდაშვიდ ნოემბერს, მე, **ნოტარიუსს ლია კობახიძეს,** რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე, ქ. თბილისი, შარტავას (ყოფილი ანაგის) ქ. №44, მომმართეს მოქალაქეებმა **ეკატერინე ჯანელიძემ, ლიანა დოლიძემ და ილია დარსაველიძემ, რომლებმაც** მოითხოვეს **იჯარის ხელშეკრულებაზე** თავიანთი ხელმოწერების სანოტარო წესით დამოწმება.

მე შევამოწმე მათი პირადობა წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **ეკატერინე ჯანელიძემ** (დაბ. 17.01.1978 წელს, რუსეთში, პ/მ № ბ 1361832, პ/ნ № 60002000852, გაცემული სრს ვაკის სამსახურის მიერ 01.03.2010 წელს, მცხოვრები, ქ. თბილისი, ზ. ფალიაშვილის ქ.№6, ბინა 11), **ლიანა დოლიძემ** (დაბ. 26.12.1945 წელს. თბილისში, პ/მ № 13IM45888, პირადი №01008004052, გაცემული იუსტიციის სამინისტროს მიერ 11.06.2015 წელს, მცხ. ქ. თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზ. № 21ა) და **ილია დარსაველიძემ** (დაბ. 20.03.1990 წელს თბილისში, პირადობის მოწმობა №18IA24932, პირადი №01019063443, გაცემული იუსტიციის სამინისტროს მიერ 16.07.2018 წელს, რეგ. მის-ზე, ქ.თბილისი, ზღვისუბნის დასახლება, III მიკრო/რაიონი, V კვარტ. ბინა 52) **მომმართეს.**

მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. შემდეგ **ეკატერინე ჯანელიძემ, ლიანა დოლიძემ და ილია დარსაველიძემ** პირადად მოაწერეს ხელი წინამდებარე **იჯარის ხელშეკრულებას,** რასაც ვამოწმებ.

იჯარის ხელშეკრულება წარმოდგენილია 2 ეგზემპლარად, ხელი მოწერილია ყველა გვერდზე, სულ შესრულებულია 30 ხელმოწერა.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური 30.00 ლარი, თანახმად **საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №507 დადგენილების - "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესის და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" 31-ე მუხლისა,** ავრეთვე 2 ლარი **(დღგ ჩათვლით),** თანახმად ზემოაღნიშნული დადგენილების (№507, 29 დეკემბერი, 2011 წ.) 39-ე მუხლის I პუნქტისა, სულ გადახდილია **32.00 ლარი.**

ნოტარიუსი

ლია კობახიძე

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N181445689
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	27.11.2018 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ლია კობახიძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, შარტავას (ყოფ.ანაგის) ქ. N44.
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	96-03-05
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	66604588620718

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18