ქ. თბილისი. 26 დეკემბერი 2018წ.

ერთის მხრივ შპს „ლუბა“(ს/კ 404900112), შემდგომში წოდებული როგორც „მეიჯარე“;წარმოდგენილი მისი დირექტორის მანანა ჯოჯუას მიერ (პ/ნ 29001009[illegible]) და

მეორეს მხრივ შპს **„იმპექსფარმი“**, შემდგომში წოდებული როგორც **„მოიჯარე“**, წარმოდგენილი მისი დირექტორის მოადგილის მიხეილ ლომჯარიას მიერ (პირადი №01009007813) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 1: ხელშეკრულების საგანი

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს დროებით მფლობელობა სარგებლობაში მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მდებარე: ქ.თბილისი, ქუჩა ბახტრიონი №8, პირველი სართული,ფართი 146კვ.მ, საკადასტრო კოდი № 01.10.17.004.011.01.502 შემდგომში- **იჯარის საგანი.**

1.2 ხელშეკრულების 1.1 მუხლით გათვალისწინებული ქონების მფლობელობა სარგებლობისათვის მოიჯარე მეიჯარის სასარგებლოდ იხდის საიჯარო ქირას III მუხლით გათვალისწინებული წესისა პირობების შესაბამისად.

1.3 მეიჯარის მიერ იჯარის საგნის მოიჯარესათვის გადაცემა ხორციელდება საკუთარი საქმიანობის დამოუკიდებლად წარმართვისათვის, მოიჯარის წესდებით გათვალისწინებული მიზნებისა და ამოცანების განსახორციელებლად

მუხლი 2: მხარეთა უფლება-მოვალებანი

2.1 მხარეები ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შეასრულონ მათ მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებანი.

2.2. მეიჯარეები ვალდებულნი არიან:

2.2.1. ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან ორი დღის განმავლობაში გადასცენ მოიჯარეს ხელშეკრულების საგანი დროებით მფლობელობა სარგებლობაში.

2.2.2. გადასცენ მოიჯარეს ხელშეკრულების საგანი უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

2.2.3. არ დაუშვან მოიჯარის თანხმობის გარეშე ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით უფლებრივი ტვირთის წარმოშობა ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

2.2.4. არ დაუშვან მოიჯარისათვის ხელშეკრულების საგნის მფლობელობა/სარგებლობაში ხელშეშლა ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

2.2.5. სამი დღის განმავლობაში გამოასწორონ ნივთობრივი ნაკლი, რომელიც აღმოაჩნდება ხელშეკრულების საგანს იმ შემთხვევაში თუ ნაკლის არსებობის გამო მოიჯარე არ ითხოვს ხელშეკრულების შეწყვეტას.

2.2.6. ხელი შეუწყონ მოიჯარეს ყველა საჭირო დოკუმენტის, ნებართვისა და ლიცენზიის მიღებაში, რომელიც შეიძლება საჭირო გახდეს იჯარის საგნის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებით მფლობელობა/სარგებლობასთან დაკავშირებით.

2.3. მეიჯარე უფლებამოსილია:

2.3.1 შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება და მოითხოვოს ხელშეკრულების საგნის დაბრუნება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის ზედიზედ ორი თვის განმავლობაში გადაუხდელობის შემთხვევაში.

მეიჯარე

1. ---------

მოიჯარე

2.3.2 ხელშეკრულების IV მუხლით გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ მოითხოვოს ხელშეკრულების საგნის დაბრუნება.

2.4. მოიჯარე ვალდებულია:

2.4.1 ბრალეული გაჭიანურების გარეშე გადაიხადოს საიჯარო ქირა ხელშეკრულების III მუხლით გათვლისწინებული წესისა და პირობების შესაბამისად.
2.4.2 გადაიხადოს იჯარის საგნით სარგებლობისას წარმოშობილი ელ. ენერგიის, წყლის, გაზის ტელეფონის კომუნალური დანახარჯი.
2.4.3 საჭიროების შემთხვევაში ხელშეკრულების საგანას ჩაუტაროს მიმდინარე რემონტი.
2.4.4 მოიჯარე ვალდებულია აანაზღაუროს მისი ბრალით გამოწვეული ქონების იმგვარი დაზიანება,რომელიც არ არის გამართლებული ქონების ნორმალური ცვეთის პირობებით.ზიანის დადგომის შემთხვევაში,მოიჯარეს ეკისრება ვალდებულება ქონება მოიყვანოს პირვანდელ მდგომარეობაში ან აანაზღაუროს მისი ღირებულება საბაზრო ფასის მიხედვით.

2.5 მოიჯარე უფლებამოსილია

2.5.1 ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში ფლობდეს და სარეგბლობდეს ხელშეკრულების საგნით, არ დაუშვას მესამე პირთაგან, მათ შორის მეიჯარეთაგან IV მუხლით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში ხელშეკრულების საგნით სარგებლობა და მისთვის ხელშეკრულების საგნით სარგებლობასა და მფლობელობაში ხელშეშლა.
2.5.2 მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე ხელშეკრულების საგანში აწარმოოს მიმდინარე, ასევე კაპტალური სარემონტო, სამშენებლო და სარეკონსტრუქციო სამუშაობი.
2.5.3 ხელშეკრულების საგანი გადასცეს მესამე პირს ქვეიჯარით არაუმეტეს IV მუხლით გათვალისწინებული ვადის.
2.5.4 განათავსოს/დაამონტაჟოს იჯარის საგანში წარსამართი საქმიანობისათვის აუცილებელი ინვენტარი, თუ ტექნიკური მოწყობილობანი.
2.5.5 განათავსოს იჯარის საგანზე, მის გარე ფასადზე, ანდა ფასადთან აბრა, სარეკლამო ბანერი, ტექნიკური ელექტრო მოწყობილობა, საკუთარი სახელის, საიჯარო ფართში განთავსებული ორგანიზაციული წარმონაქმნის სახელის, ანდა საქმიანობის ტიპის აღნიშვნით.
2.5.6 განათავსოს იჯარის საგანზე, მის გარე ფასადზე, ანდა ფასადთან მისთვის სასურველი პროდუქციის რეკლამა.
2.5.7 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლის, ან/და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში გაიტანოს მის მიერ იჯარის საგანში (საგანზე) დამონტაჟებული, შეტანილი ინვენტარი და მოწყობილობანი.

მუხლი 3: ანგარიშსწორება

3.1 მხარეთა შორის ანგარიშსწორება ხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების გზით.
3.2 იჯარის საგადასახადო პერიოდად ითვლება კალენდარული თვე.
3.3 ხელშეკრულების საგნით სარგებლობისათვის საიჯარო ქირის ოდენობა მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა თვეში 4500 (ოთხი ათას ხუთასი) დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის მიხედვით დღგ-ს ჩათვლით

3.4 ხელშეკრულების 3.3 მუხლით გათვალისწინებულ საიჯარო ქირიდან გამომდინარე საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ გადასახადების გადახდის

მეიჯარე

1. ---

მოიჯარე

თვალსაზრისით ანგარიშსწორებას ბიუჯეტთან (გადასახადების გადახდას) მეიჯარე აწარმოებს პირადად.

მუხლი 4: ხელშეკრულების მოქმედების ვადა.

4.1 მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულება ძალაში შედის საჯარო რეესტრში იჯარის უფლების რეგისტრაციის თარიღიდან და მოქმედებს 2025 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით.

4.2 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლამდე მხარეთა დამატებითი წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში შესაძლებელია ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელება.

4.3 მოიჯარეს შეუძლია ცალმხრივად მოშალოს იჯარის ხელშეკრულება მეიჯარისთვის ერთი თვით ადრე შეტყობინების შემთხვევაში.

მუხლი 5: მხარეთა პასუხიმგებლობა.

5.1 მხარეები ვალდებულნი არიან აუნაზღაურონ ერთმანეთს ხელშეკრულების შეუსრულებლობით, ან არაჯეროვანი შესრულებით მიყენებული ზიანი.

5.2 ანაზღაურებას ექვემდებარება ხელშეკრულების ბრალეული შეუსრულებლობით, ან არაჯეროვანი შესრულებით მიყენებული როგორც ფაქტობრივი დანაკლისი ასევე მიუღებელი შემოსავალიც.

5.3 ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მხარისთვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

მუხლი 6: დაუძლეველი ძალა

6.1 მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობისათვის, რაც გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის ზეგავლენით.

6.2 წინამდებარე ხელშეკრულებისათვის დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშობა მხარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზებით და რომელიც შეუძლებელს ხდის მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას. კერძოდ; მიწისძვრები, სტიქიური უბედურებები, საომარი მოქმედებები, ეპიდემიები. ასეთი გარემოებების დადგომის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით. თუ ეს გარემოებები გრძელდება მხარეთათვის მიუღებელი პერიოდით, ისინი უფლებამოსილები არიან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოშალონ წინამდებარე ხელშეკრულება.

მუხლი 7: თანხმობა ქვეიჯარისას.

7.1 მეიჯარე აცხადებს თანხმობას, შესაბამისად აძლევს მოიჯარეს ნებას მთლიანად ან ნაწილობრივ ქვეიჯარით გასცეს ხელშეკრულების საგანი.

მუხლი 8: დასკვნითი დებულებანი.

8.1 ხელშეკრულების ცალკეული მუხლების ბათილობა არ იწვევს ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტას თუ აღნიშნულით მხარეს არ ეკარგება სამართლებრივი ინტერესი მთლიანად ხელშეკრულების მიმართ.

მეიჯარე

1. ---------

მოიჯარე

ქ. თბილისი. 26 დეკემბერი 2018წ.

8.2 ხელშეკრულება მიიჩნევა კონფიდენციალურად და ხელშეკრულების მხარეების კომერციულ საიდუმლოებად.
8.3 ხელშეკრულებას ენიჭება უპირატესი იურიდიული ძალა მის ხელმოწერამდე მხარეთა შორის გაფორმებულ ნებისმიერ დოკუმენტზე, შეთანხებაზე ან/და ზეპირ მოლაპარაკებაზე..
8.4 მხარის მიერ ხელშეკრულებით მინიჭებული უფლებების გამოუყენებლობა ან დროებითი არგამოყენება არ განიმარტება, როგორც ამგვარ უფლებებზე უარის თქმა. უფლებებზე უარის თქმა იურიდიული ძალის მქონეა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ შედგენილია გარკვევით და წერილობითი ფორმით.
8.5 ხელშეკრულებაში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება და შესწორება ძალაში შევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ გაფორმებულია წერილობით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.
8.6 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავებს მხარეები წყვეტენ მოლაპარაკების გზით. შეთანხმების ვერ მიღწევის შემთვევაში დავა რეგულირდება საქართველოს რესპუბლიკაში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ.
8.7 ხელშეკრულება შედგენილია სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემლარად ორი ინახება მხარეებთა, ხოლო ერთი რეგისტრირდება საჯარო რეესტრის სააგნტოში.
8.8 ნებისმიერი საკითხი, რომელიც არ არის გათვალისწინებული ამ ხელშეკრულებაში, დარეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 9: მხარეთა რეკვიზიტები.

მხარეები:	9.1 მეიჯარე	9.2 მოიჯარე
სახელი/სახეწლოდება:	შპს „ლუბა“	შპს „იმპექსფარმი“
წარმომადგენელი	მანანა ჯოჯუა	მიხეილ ლომჯარია
მისამართი:	ქ.თბილისი,ი.ჭავჭავაძის გამზ. #37,კორპ. 2ა,ბინა #77	0160 ქ.თბილისი, მდ.მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე,ბაქტერიოფაგისკენ ჩასასვლელი გზის მიმდებარედ.
ს/კოდი; პ/ნომერი	404900112	204927909
საკონტაქტო რეკვიზიტები	ტელ 555912506	ტელ 599 58 30 25
საბანკო რეკვიზიტები	სს "საქართველოს ბანკი" ა/ა GE13BG0000000300350600	სს "საქართველოს ბანკის" ცენტრალური ფილიალი ბანკის კოდი BAGAGE22 ა/ა GE42BG0000000893607801

მუხლი 10: მხარეთა ხელმოწერა.

მეიჯარე   მოიჯარე

1. მანანა ჯოჯუა   მიხეილ ლომჯარია

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №610