ხ ე ლ შ ე კ რ უ ლ ე ბ ა
იჯარის შესახებ

ქ. თბილისი

26 თებერვალი 2020 წელი

ერთის მხრივ შპს "ორიენტ ლოჯიკი" (ს/კ 202052054) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ვაჟა ნასყიდაშვილის მინდობილი პირის ალექსანდრე ბაგრატია (პ/ნ 01025013501 თანახმად მინდობილობისა N 200128116, დადასტურებული ნოტარიუს ანჟელა მანიას მიერ 06.02.2020 წელს) სახით (შემდგომში "მოიჯარე") და მეორე მხრივ სს "იბა ჯეო" (ს/კ 202359009) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ვუგარ ულუხანლის მინდობილი პირის შალვა გოდუაძის (პ/ნ 01002715754; თანახმად მინდობილობისა N 190974466, დადასტურებული ნოტარიუს ელენე მერგელის მიერ 16.08.2019 წელს) სახით (შემდგომში "მეიჯარე"), შემდგომში ორივე ერთად წოდებულნი "მხარეები", ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომ "ხელშეკრულება") შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქონებას (შემდგომში "იჯარის საგანი"), სანაცვლოდ მოიჯარე მეიჯარეს უხდის, ხელშეკრულების მე-4 მუხლით განსაზღვრული წესით, დათქმულ საიჯარო გადასახადს (შემდგომში "საიჯარო ქირა").

1.2. იჯარის საგანს წარმოადგენს:

1.2.1. 832 კვ. მ. კომერციული ფართი, მდებარე ქ. თბილისი, ბოჭორმის ქ. N18, ს/კ N01.17.13.041.023.01.598.003. ამასთან, აღნიშნულ ფართში შემავალი საცავი ფართით 7.8 კვ.მ არ წარმოადგენს იჯარის საგანს;

1.2.2. 523,30 კვ. მ. კომერციული ფართი, მდებარე ქ. თბილისი, ბოჭორმის ქ. N18, ს/კ N01.17.13.041.023.02.501;

1.2.3. 444,20 კვ. მ. კომერციული ფართი, მდებარე ქ. თბილისი, ბოჭორმის ქ. N18, ს/კ N01.17.13.041.023.01.598.500.

1.3. იჯარის საგანი წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას რაც დასტურდება ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან:

1.3.1 განაცხადის რეგისტრაციის N882019610244 - 29/07/2019, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.17.13.041.023.01.598.003;

1.3.2 განაცხადის რეგისტრაციის N882019610208 - 29/07/2019, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.17.13.041.023.02.501;

1.3.3 განაცხადის რეგისტრაციის N882019610269- 29/07/2019, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.17.13.041.023.01.598.500.

1.4. იჯარის საგანს ასევე წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებულ იჯარის საგანში განთავსებული/განლაგებული მოძრავი ქონება, რომლის დეტალური ჩამონათვალი მოცემულია ხელშეკრულების N1 დანართში.

1.5. მეიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი მფლობელობაში გადასცეს მოიჯარეს ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 3 (სამი) სამუშაო დღე, რაზეც გაფორმდება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი 2 ეგზემპლიარად.

2. იჯარის მიზანი

2.1. იჯარის საგანი უნდა იქნას გამოყენებული მოიჯარის მიერ ისეთი საქმიანობისათვის რომელიც:

ა) ზიანის მომტანი არ იქნება მეიჯარის ქონებისთვის;

ბ) არ არის აკრძალული საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

3. იჯარის ვადა

1. იჯარის ვადა, რომლის ათვლაც იწყება მხარეთა შორის ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტიდან ,ანისაზღვრება 2024 წლის 1 აპრილამდე.
3.2. იჯარის ვადა შეიძლება შეიცვალოს მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით.

4. საიჯარო ქირა და მისი გადახდის პირობები

4.1. ყოველთვიური საიჯარო ქირა, მათ შორის სარეკლამო მასალის განთავსება ფასადზე, შეადგენს 9000 (ცხრა ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში (დღგ-ს ჩათვლით) და მისი დარიცხვა დაიწყება 2020 წლის 1 აპრილიდან.
4.2. ანგარიშსწორება იწარმოებს უნაღდო ანგარიშწორების ფორმით მეიჯარის შემდეგ საბანკო რეკვიზიტებზე:

**ბანკი:** პაშა ბანკი საქართველო
**ბანკის კოდი:** PAHAGE22
**ანგარიშის ნომერი:** GE23PB1036080000470001
**მიმღები:** სს იბა ჯეო

4.3. საანგარიშო თვის საიჯარო ქირის გადახდა წარმოებს წინასწარ, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის 10 (ათი) რიცხვამდე, ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.
4.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს წინასწარ გადაუხადოს პირველი და ბოლო თვის (2020 წლის აპრილის და 2024 წლის მარტი) საიჯარო ქირა.

5. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები

5.1. მოიჯარე უფლებამოსილია:
ა) ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე დაიკავოს იჯარის საგანი და იჯარის ვადის განმავლობაში დაუბრკოლებლად წარმართოს მასში საქმიანობა. ხელშეკრულების მე-2 მუხლით განსაზღვრული პირობების ფარგლებში, გამოიყენოს იგი თავისი შეხედულებისამებრ ისე, რომ არ მიადგეს ზიანი მეიჯარის ქონებას;
ბ) მოაწყოს და გააფორმოს იჯარის საგანი, საკუთარი შეხედულებისამებრ, ფუნქციური დანიშნულების შესაბამისად (დაამონტაჟოს დამატებითი განათება, სიგნალიზაცია და სხვა ტექნკური საშუალებები, შეიძინოს ნივთები და მოწყობილობები) გარდა ცვლილებებისა, რომელიც გამოიწვევს იჯარის საგნის იერსახის არსებით და კაპიტალურ ცვლილებებს. სარეკლამო მასალები: სტენდ(ებ)ი, აბრები და ფირნიშები და ა.შ. იჯარის საგანზე (მათ შორის ფასადზე) განათავსოს მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი წეს(ებ)ის შესაბამისად;
გ) იჯარის საგანი ან მისი ნაწილი ქვეიჯარით გასცეს მხოლოდ მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში.
დ) ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება მეიჯარესათვის 6 (ექვსი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე;
ე) მეიჯარესთან დაკავშირებული ნებისმიერი ინფორმაცია/დოკუმენტი მიაწოდოს გარე აუდიტორს, რომელიც მოიჯარეს უწევს პროფესიულ მომსახურებას.

5.2. მოიჯარე ვალდებულია:
ა) იჯარის საგანი გამოიყენოს მხოლოდ ხელშეკრულების მე-2 მუხლით განსაზღვრული პირობ(ებ)ის დაცვით;
ბ) გადაიხადოს საიჯარო ქირა, ხელშეკრულების მე-4 მუხლის პირობების დაცვით. ასევე აუნაზღაუროს მეიჯარეს მოიჯარის მიზეზით იჯარის საგნის დაზიანებით/განადგურებით გამოწვეული ზიანი და გადაიხადოს სხვა პირგასამტეხლო ხელშეკრულების მე-6 მუხლის პირობების შესაბამისად, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;
გ) შეუზღუდავად დაუშვას მეიჯარის წარმომადგენელი იჯარის საგნის დათვალიერებისა და ხელშეკრულების შესრულების კონტროლის მიზნით;

დ) უზრუნველყოს იჯარის საგნის მოვლა-პატრონობა, ხანძარსაწინააღმდეგო, უსაფრთხოების, სანიტარული და მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა ნორმების დაცვა;
ე) არ დაუშვას მეიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე იჯარის საგნის კაპიტალური სამუშაოები და არსებითი ცვლილებები;
ვ) ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის ან ვადამდე შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში, დაუბრუნოს მეიჯარეს იჯარის საგანი ისეთივე მდგომარეობაში, როგორიც მან მიიღო, ნორმალური ცვეთის ან/და შეთანხმებული ცვლილებ(ებ)ის გათვალისწინებით;
ზ) გადაიხადოს ყველა სახის კომუნალური (მათ შორის წყალი, ელ. ენერგია, დასუფთავება, გაზიდა სხვა) და იჯარის საგნის დაცვის გადასახადი.
თ) იჯარის საგნის მეიჯარისათვის დაბრუნების მომენტისათვის გადაიხადოს ყველა სახის კომუნალური და იჯარის საგნის დაცვის დავალიანება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარეს მოუწია რაიმე სახის დავალიანების გადახდა, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარის წერილობითი შეტყობინებიდან დაუყოვნებლივ აუნაზღაუროს მას გადახდილი თანხა.

5.3. მეიჯარე უფლებამოსილია:
ა) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში პერიოდულად დაათვალიეროს იჯარის საგნის ფაქტიური მდგომარეობა და ხელშეკრულების შესრულების პირობები.
ბ) მოითხოვოს გამოვლენილი ხარვეზისა და ხელშეკრულების დარღვეული პირობების აღმოფხვრა, ასევე იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც გამოწვეულია მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოვალეობების არაჯეროვანი შესრულებით/ შეუსრულებლობით, ასევე იჯარის საგნის დაზიანებით/განადგურებით.
გ) ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება მოიჯარესათვის 6 (ექვსი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე;
დ) მოიჯარესთან დაკავშირებული ნებისმიერი ინფორმაცია/დოკუმენტი მიაწოდოს გარე აუდიტორს, რომელიც მეიჯარეს უწევს პროფესიულ მომსახურებას.

5.4. მეიჯარე ვალდებულია:
ა) უზრუნველყოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით, მოიჯარის მიერ იჯარის საგნის შეუფერხებელი და სრული გამოყენება იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში;

## 6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან ნაწილობრივი შესრულებისათვის მხარეები პასუხს აგებენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.
6.2. საიჯარო ქირის დაგვიანებისათვის მოიჯარე პირგასამტეხლოს სახით უხდის მეიჯარეს გადასახდელი თანხის 0,1% პროცენტს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.
6.3. ხელშეკრულების მე-2 მუხლის დარღვევით იჯარის საგნის გამოყენებისათვის მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო ყოველთვიური საიჯარო ქირის 10%–ის ოდენობით. ამასთანავე, მეიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება შეტყობინების სამთვიანი ვადის დაცვის გარეშე;
6.4. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო მეიჯარის მიერ გადახდილი თანხის 0,5 პროცენტის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.
6.5. იჯარის საგნის მოიჯარის მიზეზით დაზიანების/განადგურების შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს სრულად აუნაზღაუროს აღნიშნულით გამოწვეული ზიანი. ასეთ შემთხვევაში, მიყენებული ზიანის ოდენობა/მოცულობა განისაზღვრება დაზიანებული/განადგურებული იჯარის საგნის საბაზრო ღირებულების შესაბამისად (ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით) . იჯარის საგნის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისათვის გამოყენებულ იქნება მხარეთა შორის შეთანხმებული ექსპერტის დასკვნა. მხარეთა მიერ შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში გამოიყენება ლ. სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა. ამასთან, თუ დაზიანების ხარისხი იძლევა იჯარის საგნის პირველად მდგომარეობაში დაბრუნების შესაძლებლობას, მაშინ

მოიჯარეს ზიანის ანაზღაურების ნაცვლად, ეკისრება იჯარის საგნის პირველად მდგომარეობაში დაბრუნების/აღდგენის ვალდებულება (ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით).
6.6. მოიჯარე პირგასამტეხლოს იხდის/ზიანს ანაზღაურებს მეიჯარის მხრიდან დასაბუთებული და დადასტურებული პრეტენზიის წარდგენიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში.
6.7. ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლის/შეწყვეტის (გარდა მე-5 მუხლის 5.1 პუნქტის დ) - ქვეპუნქტისა) ან/და იჯარის საგნით სარგებლობის ნებისმიერი სახით შეზღუდვის შემთხვევაში მეიჯარე სრულად არის პასუხისმგებელი მისი მიზეზით მოიჯარისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურებაზე, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. მიყენებული ზიანის სახით ანაზღაურებას ექვემდებარება არაუმეტეს 6 (ექვსი) თვის შესაბამისი საიჯარო თანხა
6.8. ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლის/შეწყვეტის შემთხვევაში, გარდა მე-5 მუხლის 5.1 პუნქტის დ) - ქვეპუნქტისა, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს აუნაზღაუროს 6 (თვის) თვის საიჯარო ქირის შესაბამისი თანხა.
6.9. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებების შესრულებისაგან.
6.10. ყოველი მხარე თავად არის ვალდებული საგადასახადო და სხვა ადმინისტრაციული ვალდებულებების შესრულებაზე და ამ ვალდებულებების დარღვევის შედეგად წარმოშობილ პასუხისმგებლობაზე.
6.11. პირგასამტეხლოს დაკისრება წარმოადგენს მხარის უფლებას და არა ვალდებულებას, მისი გადახდის ვადლებულება დგება მეორე მხარის მიერ წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე;
6.12. მოიჯარე სრულად უნაზღაურებს მეიჯარეს ხანძარსაწინააღმდეგო, უსაფრთხოების, სანიტარული და მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა ნორმების დარღვევის შედეგად წარმოშობილ ზიანს.

## 7. იჯარის საგნის დაბრუნება

7.1. იჯარის საგნის მეიჯარისათვის დაბრუნება ხდება ხელშეკრულების შეწყვეტიდან (ვადის ამოწურვის ან მოშლის შედეგად) 7 (შვიდი) დღის ვადაში, საექსპლუატაციოდ ვარგის მდგომარეობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით მხარეთა შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

## 8. ფორს–მაჟორული გარემოებები

8.1. ფორს–მაჟორული გარემოებების არსებობის შემთხვევაში მხარეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების შეუსრულებლობაზე ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობის პერიოდში. ფორს–მაჟორულად ითვლება ისეთი გარემოებები, რომელთა პროგნოზირება, დადგომა და თავიდან აცილება არ არის მხარის ნებაზე დამოკიდებული, არ ექვემდებარება მის კონტროლს და რომელთა არსებობაც შეუძლებელს ხდის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების მთლიანად ან ნაწილობრივ შესრულებას.
8.2. ფორს–მაჟორულ გარემოებებს მიეკუთვნება მხოლოდ: სტიქიური უბედურებები (მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი და ა.შ.), საგანგებო ან/და საომარი მდგომარეობა, გაფიცვა, მასობრივი არეულობა და ა.შ..
8.3. ფორს–მაჟორული გარემოების გამო ვალდებულებათა შესრულების შეუძლებლობის შესახებ მხარემ დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს მეორე მხარეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში ის კარგავს ფორს–მაჟორულ გარემოებაზე მითითების უფლებას პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების მიზნით. თუ შეტყობინების გაგზავნა შეუძლებელია, მაშინ იგი უნდა გაიგზავნოს პირველი შესაძლებლობისთანავე. ამასთან, მხარემ უნდა დაასაბუთოს შეტყობინების დროულად გაგზავნის შეუძლებლობა.

## 9. დავების გადაწყვეტა

9.1. ნებისმიერი დავა, გამომდინარე ამ ხელშეკრულებიდან, დაკავშირებული მის გაუქმებასთან, შეწყვეტასთან, ბათილობასთან, ხელშეკრულებიდან გასვლასთან და მისგან გამომდინარე ნებისმიერ შედეგთან (მათ შორის უზრუნველყოფის ღონისძიებათა გამოყენებასთან), დაკავშირებული საკითხები

განსახილველად და საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად გადაეცემა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას..

მხარეები დამატებით იღებენ ვალდებულებას მისამართის ან/და ფაქტობრივი ადგილსამყოფელის შეცვლის შემთხვევაში აცნობონ იგი სასამართლოს, წინააღმდეგ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ კორესპონდენცია გაგზავნილი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მისამართის მიხედვით და კორესპონდენცია (მათ შორის გზავნილი, გარკვეულ საპროცესო მოქმედებათა შესახებ შეტყობინება, განკარგულება, გადაწყვეტილება და ა.შ.) ჩაითვლება ჩაბარებულად (შესაბამისი თანმდევი სამართლებრივი შედეგებით).

10. დამატებითი დებულებები

10.1 ხელშეკრულების ნებისმიერი მიზეზით შეწყვეტის/მოშლის შემდგომ მოიჯარე უფლებამოსილია გამოაცალკავოს (დაიბრუნოს) ის ინვენტარ-მოწყობილება, რითაც მან აღჭურვა იჯარის საგანი, თუ ეს შესაძლებელია მათი სამეურნეო დანიშნულების მოუშლელად. იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნულის შედეგად დაზიანდა იჯარის საგანი მოიჯარე ვალდებულია აღადგინოს ის პირვანდელ მდგომარეობაში. გამოცალკავება მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია შეიცვალოს გონივრული კომპენსაციით, ნივთის ნარჩენი საბაზრო ღირებულების ფარგლებში.

10.2. გარემოებები რომლებიც არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებით რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით;

10.3. ხელშეკრულების დანართები და დამატებები, ასევე მხარეთა შორის ნებისმიერი მიმოწერა ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით, წარმოადგენს ხელშეკრულების შემადგენელ და განუყოფელ ნაწილს.

10.4. ხელშეკრულების რომელიმე დებულების გაუქმება ან ძალადაკარგულად ცნობა ვერ იქონიებს გავლენას ხელშეკრულების, როგორც მთლიანის და მისი სხვა დებულებების იურიდიულ ძალასა ან კანონიერებაზე.

10.5. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად, თითო ეგზემპლარი მხარეებისათვის, ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარდგენილ იქნება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით.

11. მხარეთა რეკვიზიტები

| “მოიჯარე” | “მეიჯარე” |
|---|---|
| შპს „ორიენტ ლოჯიკი“ | სს ”იბა ჯეო” |
| თბილისი, ვ. გოძიაშვილის ქ. N71 | თბილისი, ბოჭორმის ქ. 18 |
| ს/კ 202052054 | ს/კ 202359009 |
| დირექტორის მინდობილი პირი | დირექტორის მინდობილი პირი |
| /ალექსანდრე ბაგოშვილი/ | /შალვა გოდუაძე/ |