იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი 20 მარტი 2020 წელი

ერთის მხრივ შპს „აგრო მოტორსი“ (ს/კ 401990093) წარმომადგენელი მისი დირექტორი აკაკი გოგსაძე (პ/ნ 09001001501) შემდგომში „მეიჯარე“ და მეორეს მხრივ

შპს „მნს“ (ს/კ**402161959**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ნიკო ცხვედაძის (პ/ნ 01001065341)

სახით შემდგომში „მოიჯარე“ ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1.ხელშეკრულების საგანი

1.1 ხელშეკრულების თანახმად მეიჯარე გასცემს,ხოლო მოიჯარე დროებით სარგებლობასა და მფლობელობაში იღებს მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ ფართს,ხოლო მოიჯარე კისრულობს ვალდებულებას დროულად გადაიხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასური:

1.2.1.მისამართი: ქალაქი თბილისი სოფელი დიღომი,ქუჩა როსტევანი N8ა.
მესაკუთრე შპს „აგრო მოტორსი“ (ს/კ 401990093)
ფართი: 153 კვ.მ.
საკადასტრო კოდი:01.72.14.034.820.01.506

1.2 იჯარის ობიექტი გამოიყენება ნებისმიერი საქმიანობისათვის რომელიც ნებადართულია საქართველოს კანონმდებლობით.

1.3 საჯარო ფართის გადაცემასთან ერთად „მეიჯარე“ ვალდებულია გადასცეს “მოიჯარეს“ შესაბამისი დოკუმენტაცია ,რომელიც დაადასტურებს ამქონებაზე კომუნალური გადასახადების (ელექტროენერგია,წყალი,დასუფთავება ინტერნეტი და სხვა)სრულად გადახდის და დავალიანების არ არსებობის ფაქტს.

2.იჯარის ფასი და გადახდის პირობები

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულება გაფორმებულია 10 წლის ვადით და ძალაშია 2030 წლის 15 ივნისამდე.

2.2. გადახდა ხორციელდება ხელშეკრულების დადებიდან 2 თვის შემდეგ,აღნიშნული 2 თვე მოიჯარე გათავისუფლებულია საიჯარო ქირის გადახდისგან,ხელშეკრულების მესამე თვიდან მოიჯარე იხდის საიჯარო ქირას 1000 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, მომდევნო ერთი წლის შემდეგ მოიჯარე თვეში იხდის 1400 აშშ დოლარს ექვივალენტით ლარში.

2.3. გადახდა ხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით საანგარიშო თვის მომდევნო თვის არაუგვიანეს 15რიცხვამდე. პირველი გადახდა განხორციელდება არაუგვიანეს 15 ივნისისა.

2.4.მხარეები თანხმდებიან აშშ დოლარის ზედა ზღვარი განისაზღვროს 1 აშშ დოლარის ღირებულება 2.96 ექვივალენტი ლარში.
2.5. მხარეები თანხმდებიან აშშ დოლარის ქვედა ზღვარი განისაზღვროს 1 აშშ დოლარის ღირებულება 2.86 ექვივალენტი ლარში.
2.6. მხარეები თანმხდებიან მასზედ რომ, ყოველი წლის 31 დეკემბერს გადაიხედება აშშ დოლარის გაცვლითი კურსის ზედა და ქვედა ზღვარის მნიშვნელობები შემდეგი ინსტრქუციის თანხმად:

2.6.1 თუ, 31 დეკემებერს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსი, ხელშეკრულების თანახმად მოქმედი ზედა ან ქვედა ზღვარისგან განსხვავდება მაქსიმუმ 15%-ით, მაშინ ზედა და ქვედა ზღვარის მნიშვნელობები რჩება უცვლელი.

2.6.2 თუ 31 დეკემებერს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსი, ხელშეკრულების თანხმად მოქმედი ზედა ან ქვედა ზღვარისგან განსხვავდება 15%-ზე მეტად, ასეთ შემთხვევაში დადგინდება ახალი ზედა და ქვედა ზღვარი (ზედა ზღვარი = 31 დეკემბერს არსებულ ოფიციალურ გაცვილით კურსს დამატებული 0,05 ერთეული, ქვედა ზღავარი = 31 დეკემბერს არსებული ოფიციალურ გაცვილით კურსს გამოკლებული 0,05 ერთეული)

3.მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1.მეიჯარე, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში იძლევა გარანტიას,რომ მოიჯარე იქნება აღნიშნული ფართის ერთადერთი კანონიერი მფლობელი/მოსარგებლე და გამოიყენებს აღნიშნულ ფართს ყოველგვარი ხელშეშლის გარეშე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში.
3.2. მეიჯარე ვალდებულია:

3.2.1. ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა საჭირო საბუთის მისაღებად,რაც მას შეიძლება დასჭირდეს იჯარის საგნით სარგებლობის პროცესში.ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა ,ნებართვა და სხვა),რომელიც შეიძლება მოითხოვონ ხელისუფლების,მათ შორის მაკონტროლებელმა ორგანოებმა,იჯარის საგნით სარგებლობის პროცესში, მათ შორის მეიჯარესთან შეთანხმებული რეკონსტრუქციის ან სხვა გადაკეთების განხორციელებისას.

3.2.2.უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ობიექტით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში.

3.2.3.ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეცვლის შემთხვევაში მისცეს მოიჯარეს 2 კვირიანი პერიოდი, ობიექტის დასაცლელად რა პერიოდშიც მოჯარე თავისუფლდება იჯარის გადასახადისგან.

3.2.3. მეიჯარე ვალდებულია ფართის გაყიდვის შემთხვევაში 2 (ორი) თვით ადრე აცნობოს მოიჯარეს, ფართის გაყიდვის შემთხვევაში,წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები, ყველა უფლებები და მოვალეობები გადადის ახალ მყიდველზე როგორც ახალ „მეიჯარეზე"კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3.3. „მოიჯარე" ვალდებულია

3.3.1. გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით

3.3.2.მოუაროს იჯარის ობიექტს,მკაცრად დაიცვას ხანძარსაწინააღდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები,სანიტარული ნორმები და სხვა.

3.3.3.დაიცვას ხელშეკრულების წინამდებარე პირობები.

3.4.იმ შემთხვევაში თუ,ფართს ზარალი მიყენებული ექნება მოიჯარის განზრახ ჩადენილი ქმედებების შედეგად მაშინ მოიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეიჯარეს მთლიანი რეალური ზარალი.ასეთი რეალური ზარალის ოდენობასთან დაკავშირებით უთანხმოების შემთხვევაში,მეიჯარემ დამოიჯარემ ერთობლივად უნდა დაიქირაონ დამოუკიდებელი ექსპერტი/შემფასებელი.ამასთან ერთად მოიჯარეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ჩვეულებრივ ცვეთაზე და ქონებრივ პასუხისმგებლობაზე,ნებისმიერ ზარალზე რომელიც მიყენებული ექნა ქონებას ხანძრის განადგურების ან სტიქიური უბედურების გამო.აქვე მეიჯარე ადასტურებს,რომ ჩვეულებრივ ცვეთას ექვემდებარება ფართზე დატოვებული მთელი ქონება ან მისი შემადგენელი ნაწილი.

4.ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

4.1.ხელშეკრულება მოქმედებს 10 წლის ვადით 2030 წლის15 ივნისამდე.

4.2.მეიჯარის ინიციატივით ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში,იგი ვალდებულია წინასწარ წერილობით 3 (სამი) თვით ადრე (შემდგომში შეტყობინების ვადა) აცნობოს მოიჯარეს ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე.

4.3.მეიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების ვადამდე მოშლისთვის შეტყობინებიდან ერთი თვის ვადაში გადაუხადოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო 15 000 აშშ დოლარი ექვივალენტით ლარში.

4.4.მოიჯარის ინიციატივით ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში,იგი ვალდებულია წინასწარ წერილობით 3 (სამი) თვით ადრე (შემდგომში შეტყობინების ვადა)აცნობოს მეიჯარეს ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე.

4.5. მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების ვადამდე მოშლისთვის შეტყობინებიდან ერთი თვის ვადაში გადაუხადოს მეიჯარეს პირგასამტეხლო 15 000 აშშ დოლარი ექვივალენტით ლარში.

4.6.ხელშეკრულება აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა შეთანხმების შედეგად.

5.ფორს-მაჟორი

5.1.მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის(სტიქიური უბედურება,ეპიდემია,ომი და სხვა),ზეგავლენით რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს და შესაძლებლობებს.დაუძლეველ ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება ისეთმოვლენებს.რომელთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს არ შეუძლიათ ზეგავლენისმოხდენა(ფორს-მაჟორი).

6.დავის გადაწყვეტა.

6.1.წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

6.2. მხარეთა შორის დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით.

6.3.შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა განსახილველად გადაეცემა საქართველოს საერთო სასამართლოებს.

7 სხვა დებულებები

7.1თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პირობა გახდა ბათილი,ეს არ გამოიწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა პირობების ბათილობას.ბათილი პირობის ნაცვლადმოქმედებს წესი რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამპირობით დასახულიმიზანი.

7.2.ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლება მონაცვლეებზე.

7.3. . ნებისმიერი სახის შეტყობინება იგზავნება საფოსტო გზავნილით ან ელექტრონული ფორმით.

7.4.მხარეები აცხადებენ,რომ მათ შორის არანაირი ზეპირი შეთანხმება არ არსებობს.ხელშეკრულებაში დამატებებისა ან ცვლილებების შეტანა შესაძლებელია მხოლოდ წერილობითი ფორმით მხარეთა ხელმოწერის შემდგომ.

7.5.წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია 3 (სამი) თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად,თითოელი ეგზემპლარი ხელმოწერის შემდგომ გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი რეგისტრაციის მიზნით წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

8.მხარეთა რეკვეზიტები

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს „აგრო მოტორსი“	შპს „მნს“
(ს/კ 401990093)	(ს/კ402161959)
მის: აღმაშენებლის ხეივანი მე 8 კმ.	მის:თბილისი, დიდუბის რაიონი, დიღმის მასივი, III კვარტ. კორპ. 35, ბინა 85
ტელ: 596911911	ტელ: 598 90 39 49