იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი

24 ივლისი 2020 წელი

ერთის მხრივ შპს **„ლიდერ-ფუდი" (ს/ნ 406158045)** დირექტორი თამარ ჩიხელიძე (შემდგომში მოიჯარე), მეორეს მხრივ **შ.პ.ს „იასპი" (ს/კ 404391109)** დირექტორი მამუკა სალუქვაძე (შემდგომში მეიჯარე) ვდებთ ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. ტერმინთა განმარტება.

წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1.1. **იჯარის საგანი** - მეიჯარე შ.პ.ს იასპის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქუჩა ლესელიძე (ახლდანდელი კოტე აფხაზის ქუჩა) N31 (ს.კ 01.18.03.048.004.01.500) 47 კვ.მ, (ს.კ 01.18.03.048.004.01.504) სართული 1 – 42.29 კვ.მ და სარდაფი - 52.56 კვ.მ, რომელიც დროებით სარგებლობაში გადაეცემა მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესითა და პირობებით;

1.1.2 **მხარე** - მეიჯარე ან მოიჯარე კონტექტის შესაბამისად;

1.1.3 **მხარეები** - მეიჯარე ან მოიჯარე ერთდროულად;

1.1.4 **მესამე პირი** - ნებისმიერი ფიზიკური ან / და იურიდიული პირი გარდა მხარეებისა;

1.1.5 **იჯარის პერიოდი** - ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის ვადა შეადგენს 2020 წლის 01 ივლისიდან - 2025 წლის 01 ივლისამდე პერიოდს ან იმ პერიოდს, რომელსაც მხარეები განსაზღვრავენ დამატებითი შეთანხმების საფუძველზე;

1.6 **იჯარის საფასური**- მოიჯარის მიერ, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში და განსაზღვრული ოდენობით მეიჯარის სასარგებლოდ ყოველთვიურად გადასახდელი თანხა, იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ.იჯარის პერიოდში იჯარის საფასურის გადახდის ვადა განსაზღვრულია 01.07.2020 წლიდან - 2025 წლის 01 ივლისამდე იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნის დროებით სარგებლობაში გადაცემა დაყოვნებდა მეიჯარის ბრალით, იჯარის საფასურის გადახდის ვადა გადაიწევს დაყოვნებული დღეების რაოდენობის მიხედვით.

1.2 წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

2. იჯარის საგანი და მისი დანიშნულება.

მეიჯარე

მოიჯარე

საქართველოს იუს
საჯარო რეესტრის
თარიღი "__" __
გვ.რაოდენობა.....ხ

2.1.წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს მეიჯარის მიერ, იჯარის საფასურის სანაცვლოდ, იჯარის საგნის დროებით სარგებლობაში გადაცემა მოიჯარისთვის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესითა და პირობებით;
2.2. იჯარის საგნის დანიშნულებას წარმოადგენს მოიჯარის მიერ მისი გამოყენება სუპერმარკეტის ფუნქციონირებისა ან/და საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული სხვა სახის ეკონომიკური საქმიანობისთვის, გარდა აზარტული თამაშებისა.

3. იჯარის საფასური, ანგარიშსწორების წესი და გამოქვითვები.

3.1. ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში 01.07.2020 წლიდან - 2025 წლის 01 ივლისამდე იჯარის საგნის საფასური განისაზღვრება საქართველოს კანონდებლობით დადგენლი გადასახადების ჩათვლით 4825 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, (01.07.2020 წლისთვის ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული 1 ა.შ.შ დოლარის საფასურია-3,0568 ლ.) კურსის 10 %-ის ოდენობით ცვლილების შემთხვევაში, როგორც მომატებისას, ასევე დაკლებისას, თანხის ოდენობა დაექვემდებარება გადახედვას.

3.2. მოიჯარის მიერ ამ მუხლით განსაზღვრული ქირავნობის საფასურის გადახდა უნდა მოხდეს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, ყოველი საანგარიშო თვის 5 (ხუთი) რიცხვამდე მეიჯარის საბანკო რეკვიზიტებზე თანხის ჩარიცხვის გზით;

3.3 გადახდის დასადასტურებლად საკმარისია საბანკო გადარიცხვის დამადასტურებელი ინფორმაციის წარდგენა. ნებისმიერ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია დროულად აცნობოს მოიჯარეს საბანკო რეკვიზიტების შეცვლის შესახებ და აღნიშნულის დასადასტურებლად წარუდგინოს კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია. წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე თავისუფლდება ყოველგვარი პასუხისმგებლობისგან, რაც დაკავშირებულია ასეთი მონაცემების შეცვლის დროულად შეუტყობინობლასთან;
3.4. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1. მუხლით გათვალისწინებული იჯარის გადასახადი გადაიხედოს ხელშეკრულების დადებიდან ერთი წლის თავზე.

4 მხარეთა ვალდებულებანი

4.1 მოიჯარე ვალდებულია:
4.1.1 დაიცვას სისუფთავე და ობიექტში არსებული ქონება დაზიანებისა და განადგურებისაგან.
4.1.2 გამოიყენოს იჯარის საგანი მხოლოდ მისი დანიშნულებისამებრ და წინამდებარე ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნისათვის.
4.1.3. იჯარის საგნის მესამე პირებისათვის ქვეიჯარის უფლებით გადაცემა დაუშვებელია მეიჯარესთან წერილობითი შეთანხმების გარეშე.
4.1.4. დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას იჯარის საგნის ნებისმიერი სახის დაზიანება, ან/და ნივთის განადგურების შემთხვევაში შეცვალოს იგი იგივე ხარისხის ნივთით, თუ აღნიშნული დაზიანება ან/და განადგურება გამოწვეულია მისი (მოიჯარის) განზრახი ან გაუფრთხილებელი ქმედებით;

მეიჯარე

მოიჯარე

ვისრიც სამ
არქივში
ის №062

ხელმოწერა ....

4.1.5. გადაიხადოს ყველა სახის მიმდინარე გადასახადი მათ შორის, კომუნალური, მოხმარებული ელექტროენერგიის, გაზისა და წყლის, დასუფთავების, ტელეფონის, ინტერნეტისა და ასევე სხვა გადასახადები, რაც პირდაპირ კავშირშია ქირავნობის საგნით სარგებლობასთან;
4.1.6. უზრუნველყოს იჯარის საგნის ექსპლუატაციისას გამოვლენილი ხარვეზების აღმოფხვრა, მათ შორის საყოფაცხოვრებო მოწყობილობების შეკეთება ან გამოცვლა საკუთარი ხარჯით;
4.1.7 წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობით და ვადებში განახორციელოს ანგარიშსწორება მეიჯარესთან;
4.1.8 გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს. ჩაატაროს მიმდინარე რემონტი საკუთარი ხარჯით;
4.1.9 საიჯარო ვადის ამოწურვისას და/ან ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარეს იჯარის საგანი პირვანდელ მდგომარეობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით და მოახდინოს ქონების მიმდინარე ყველა კომუნალური ხარჯის (დავალიანების), მათ შორის გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის და სატელეფონო ხარჯების დაფარვა.

4.2 მეიჯარე ვალდებულია:

4.2.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის პერიოდში არ გადასცეს ობიექტი სარგებლობის უფლებით მესამე პირების სასარგებლოდ;
4.2.2 არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რაც ხელს შეუშლის მოიჯარის მხრიდან იჯარის საგნის სარგებლობას და ამ ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებულ მიზნებს.
4.2.3 დაფაროს ქონების იჯარით გადაცემამდე არსებული ყველა კომუნალური ხარჯის დავალიანება, მათ შორის გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის და სატელეფონო ხარჯები;
4.2.4 დროულად განახორციელოს ნებისმიერი ცვლილება საკადასტრო მონაცემებში, რასაც მოითხოვს მოიჯარე მის მიერ იჯარის ობიექტზე განსახორციელებელი სარემონტო სამშენებლო ღონისძიებებიდან გამომდინარე;
4.2.5 მეიჯარე ვალდებულია საკუთარი სახსრებით, იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდში, აღმოფხვრას იჯარის საგნის (შენობის) ტექნიკური ხარვეზები, რომლებიც დაკავშირებულია შენობასთან, კერძოდ: სახურავის, საძირკვლის ვარგისიანობასთან. თუ ხარვეზი გამოწვეული არ არის მოიჯარის ბრალით და რომელიც გამოვლინდა იჯარის საგნის ექსპლუატაციისას. ამასთან მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას პუნქტში ხსენებული ხარვეზები და ხარვეზების აღმოსაფხვრელად გაწეული ხარჯი მოსთხოვოს მეიჯარეს ან/და ხსენებული ხარჯის თანხა გამოქვითოს იჯარის ქირის თანხებიდან მეიჯარესთან შეთანხმების შემდეგ.
4.3 მეიჯარე აცხადებს, რომ მისთვის ცნობილია იჯარის საგნების ფაქტობრივი მდგომარეობა და ის სრულად შეეფერება მხარეთა შორის შეთანხმებულს.
4.4 მეიჯარე უფლებამოსილია მოიჯარესთან წინასწარიშეთანხმების გარეშე, ნებისმიერ დროს განახორციელოს იჯარის საგნის დათვალიერება, იმგვარად რომ ხელი არ შეუშალოს მოიჯარის კომერციულ მიზნებს. ამასთან, მეიჯარის მხრიდან, ასეთი სახის ინსპექტირებისას გამოვლენილი ნაკლოვანებებისა და ხარვეზების აღმოჩენის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დაუყონებლი აღმოფხვრას ისინი.
4.5. მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარის თანხმობისა და მასთან წინასწარი შეთანხმების გარეშე ქონებაზე განათავსოს რეკლამა, ასევე გამოიყენოს ბანერები და სხვა საშუალებები, ასევე მოიპოვოს ყველა ნებართვა, მოწმობა, ლიცენზია და სხვა ავტორიზაცია ნებისმიერი სახელმწიფო

მეიჯარე

მოიჯარე

ორგანოებისგან, მათ შორის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურებიდან ან ნებისმიერი იურიდიული თუ ფიზიკური პირებისაგან.
4.6. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარეს ხელი შეეშლება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებულ მიზნით იჯარის საგნის სრულფასოვნად სარგებლობაში და აღნიშნული მიზეზი გამოწვეული იქნება მეიჯარის ბრალით მოიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს ქირავნობის საფასურის შემცირება ხელშეშლის პროპორციულად.

5 ხელშეკრულების შეწყვეტა

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში.
5.2. წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება შემდეგ შემთხვევებში:
5.2.1. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის დამთავრებისას;
5.2.2. მხარეთა შეთანხმებით ნებისმიერ დროს;
5.2.3. მეიჯარის მიერ წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე თუ მოიჯარე 30 დღის განმავლობაში არ გადაიხდის იჯარის საფასურს.
3.2.4. მოიჯარის მიერ, 2 (ორი) თვით ადრე მეიჯარისთვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის საფუძველზე.
5.3. თუ მეიჯარე იჯარის საგანს მესამე პირზე გაასხვისებს მოიჯარისთვის მისი გადაცემის შემდეგ, შემძენი იკავებს მეიჯარის ადგილს და მასზე გადადის საიჯარო ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები.

6. პასუხისმგებლობა

6.1 მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა არაჯეროვან შესრულებაზე.
6.2 ის მხარე, რომელიც არ შეასრულებს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს (დამრღვევი მხარე), ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ამით გამოწვეული ზიანი.
6.3 იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარემ ვერ უზრუნველყო იჯარის საფასურის გადახდა წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში ან ოდენობით, მეიჯარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0.1%-ის ოდენობით, იმ პერიოდისათვის გადასახდელი იჯარის საფასურიდან.
6.4 მოიჯარის მიერ გადახდილი თანხიდან, პირველ რიგში იფარება პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), ხოლო შემდგომ იჯარის საფასური.
6.5. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე, მიუხედავად ხელშეკრულების მე-5 მუხლით გათვალისწინებული პირობებისა შეწყვეტს იჯარის ხელშეკრულებას, ის გადაუხდის მოიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით იჯარის საგნის საფასურის ორმაგ ოდენობას.

მეიჯარე

მოიჯარე

7 ფორს- მაჟორი

7.1 მხარეები არ აგებენ პასუხს ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში, თუ ეს გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით.
7.2. თუ ფოსრსმაჟორმა გამოიწვია მოიჯარის ეკონომიკური საქმიანობის შეჩერება ან შეფერხება და ეს გარემოება გაგრძელდა1 თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მოიჯარეს რჩება ვალდებულება გადაიხადოს დათქმული საიჯარო თანხის 50% ფორსმაჟორის დაწყების დღიდან.თუ ფორსმაჟორი გაგრძელდა უწყვეტად 3 თვეზე მეტ ხანს, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოითხოვოს ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი.
7.2 ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის „ფორს-მაჟორი“ ნიშნავს მხარეებისათვის გადაულახავ და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომლებიც არ არიან დაკავშირებული მხარეების შეცდომებსა და დაუდევრობასთან და რომლებსაც გააჩნია წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი. ასეთებია: ომი, მიწისძვრა, წყალდიდობა და სხვა სტიქიური უბედურება, სახელმწიფოს მიერ მღებული აქტები, რაც გამორიცხავს ვალდებულების შესრულებას. ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობისას მხარე ვალდებულია არაუგვიანეს 3 დღისა წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი კარგავს უფლებას მიუთითოს ასეთ გარემოებაზე, როგორც ვალდებულების შეუსრულებლობის საპატიო მიზეზზე.

8 სადაო საკითხების გადაწრა

8.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ სადავო საკითხი გადაწყდება ურთიერთშეთანხმებით, შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

9 სხვა პირობები

9.1დაუშვებელია ამ ხელშეკრულების რაიმე დებულების შესწორება, შეცვლა, ცვარყოფა ან გაუქმება მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების გარეშე.
9.2თუ ამ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტი ან დებულება როდესმე ჩაითვლება ბათილად, ეს არ მოახდენს ზეგავლენას როგორც მთლიანი ხელშეკრულების, ასევე მისი ნებისმიერი სხვა პუნქტის იურიდიულ ძალასა თუ ნამდვილობაზე.
9.3 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისთანავე.
9.4 ამ ხელშეკრულების ყველა დანართი და ცვლილება წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს. ხელშეკრულება შედგენილია იდენტური შინაარსის 3 ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი რჩება მეიჯარეს, მეორე გადაეცემა მოიჯარეს, ხოლო მესამე ასლი ინახება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

მეიჯარე

მოიჯარე

10. მხარეთა რეკვიზიტები

მოიჯარე

შპს „ლიდერ-ფუდი“ (ს/კ 406158045)
დირექტორი: თამარ ჩიხელიძე (პ/ნ 01008045185)
მინდობილობის საფუძველზე
დავით ზარიაშვილი (პ/ნ 31001029513)
მის: ქ. მცხეთა, სამხედროს ქ. N 73

მესაკუთრე/მეიჯარე

შ.პ.ს „იასპი“(ს/კ 404391109)
მისამართი: ქალაქი თბილისი. კოტე აფხაზის ქ. N31/33.

დირექტორი: მამუკა სალუქვაძე (პ/ნ 01031000527)

მამუკა სალუქვაძე მ.სალუქვაძე

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №062
თარიღი 25 - 07 20 წ.
გვ.რაოდენობა 6 ხელმოწერა

მეიჯარე

მ.სალუქვაძე

მოიჯარე