იჯარის ხელშეკრულება

თბილისი, 11 თებერვალი 2021წ.

§1. ხელშეკრულების მხარეები

ერთის მხრივ, **შპს „პრესტიჟი“** ს/ნ 400147453, წარმოდგენილი მისი დირექტორის, გელა ტაბატაძის მიერ,

- შემდეგში: **„მეიჯარე“** - და

მეორეს მხრივ, **შპს „კანი ესთეტიკი“** ს/ნ 405382125, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის 7; ტელ. 555999999, წარმოდგენილი მისი დირექტორის ირაკლი კუტალიას (პ/ნ 01008058302) მიერ,

- შემდეგში: **„მოიჯარე“** -

§2. ხელშეკრულების საგანი

- ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, „მეიჯარე“ იჯარის უფლებით, დროებით სარგებლობაში გადასცემს „მოიჯარეს“ შემდეგ საიჯარო ქონებას: ქ. თბილისი, გლდანი I და II მ/რ–ებს შორის, სავაჭრო ცენტრის მიმდებარედ მეიჯარის კუთვნილ **225 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობა–ნაგებობაში მე-2 სართულზე განთავსებული კომერციული ფართი 75 (სამოცდათხუთმეტი) კვ.მ. (რომელიც მდებარეობს ლაბორატორია ციტოს ფართის თავზე, მის: ქ. თბილისი, ომარ ხიზანიშვილის #21)**
- საკადასტრო კოდი: 01.11.12.013.018

(1) მოიჯარეს უძრავი ქონება გადაეცემა ეკონომიკური საქმიანობისათვის;

(2) ხელშეკრულების საგანი, საკუთრების უფლებით, ეკუთვნის მეიჯარეს.

§3. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები

(1) **მეიჯარე ვალდებულია:**

- ხელშეკრულების ხელმოწერიდან გადასცეს ხელშეკრულების საგანი მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში;
- უზრუნველყოს მოიჯარე თავისუფლად გამოიყენოს იჯარით აღებული ქონება ამ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
- გადასცეს მოიჯარეს ხელშეკრულების საგანი შეთანხმებულ მდგომარეობაში;
- შენობის ფასადზე დანართის ნახაზის შესაბამისად რეკლამის განსათავსებელად მიცეს თანხმობა მოიჯარეს, რაც აუცილებელია შესაბამის სახელმწიფო უწყებებში წარსადგენად;
- დაეხმაროს მოიჯარეს შენობის ფასადზე რეკლამის განთავსების ნებართვის მიღებაში;

მეიჯარე _____ მოიჯარე_____

February 1, 2021

(2) მოიჯარის მოთხოვნით წარუდგინოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები;

(3) შეინარჩუნოს ხოლის ფართი და არ ააშენოს 2-რე სართულის ხოლში დამატებითი კედლები.

მოიჯარე ვალდებულია:

- გამოიყენოს ხელშეკრულების საგანი დანიშნულებით და არ შეცვალოს იჯარით აღებული ქონების ფუნქცია;
- მოუაროს იჯარით აღებულ ნივთს და დაიცვას უსაფრთხოების წესები;
- გადაიხადოს საიჯარო ქირა შეთანხმებულ ვადაში;
- იჯარით აღებულ ფართზე რაიმე ზიანის მიყენების შემთხვევაში, აღმოფხვრას მიყენებული ზიანი, მეიჯარესთან შეთანხმებით, ნატურალური რესტიტუციით ან კომპენსაციით.

(4) გაიღოს იჯარით აღებული ნივთის მოვლის მიზნით საჭირო ჩვეულებრივი ხარჯები (მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ობიექტების მოვლა და ა.შ.).

(5) გადაუხადოს მეიჯარეს კომუნალური გადასახადები, რომელიც გაანგარიშდება მრიცხველების მიმდინარე ჩვენებების მიხედვით და აღრიცხული იქნება საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურაში.

(6) მოიჯარეს არა აქვს მისთვის იჯარით გადაცემული ნივთის გადაკეთების, გაყოფის, მიერთების და სხვა მსგავსი ქმედების განხორციელების უფლება, მეიჯარესთან წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

(7) მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარით აღებულ ობიექტზე შეიტანოს გარკვეული ნივთები, რაც მისთვის აუცილებელია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ აღნიშნული ნივთები უბრუნდება მოიჯარეს.

(8) მეიჯარეს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს მოითხოვოს მოიჯარისათვის გადაცემული ფართობის დათვალიერება.

(9) ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დააბრუნოს საიჯარო ფართი ხელშეკრულების გაფორმების დროს არსებულ მდგომარეობაში (ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით).

(3) **მოიჯარე უფლებამოსილია**

3.1 თავისი ხარჯით მოახდინოს საიჯარო საგნის (საიჯარო ფართის) რეკონსტრუქცია (ფართის გაყოფა, გადაკეთება, ტიხრების ამოყვანა/მოხსნა, გარემონტება და სხვა).

3.2 იჯარის საგნის ნაწილი მეიჯარის თანხმობის გარეშე ქვეიჯარით გადაცეს მესამე პირებს.

3.3 მოთხოვოს მეიჯარეს დაეხმაროს შენობის ფასადზე მოიჯარის რეკლამის განსათავსებელად საჭირო ნებართვის მიღებაში.

მეიჯარე _____ მოიჯარე_____

February 1, 2021

§4. სახელშეკრულებო ვადა

1) ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის მომენტიდან;
2) საიჯარო პერიოდი განისაზღვრება 5 წლის ვადით.
3) ხელშეკრულების გაფორმებიდან 28/02/2021-მდე მოიცავს საშეღავათო პერიოდს, რომელიც განკუთვნილია ფართის რემონტისა და კეთილმოწყობისათვის და აღნიშნულ პერიოდში მოიჯარე სრულად განთავისუფლებულია საიჯარო ქირის გადახდისგან.

§5. საიჯარო ქირა და მისი გადახდის წესი

(1) საიჯარო ქირა შეადგენს თვეში 700 აშშ დოლარს (დღგ–ს ჩათვლით).

(2) **საიჯარო ქირის გადახდა წარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსით.**

(3) **საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს არაუგვიანეს ყოველი თვის 10 რიცხვისა.**

(4) მოიჯარე საიჯარო ქირას იხდის ეტაპობრივად: პირველი გადახდა, კერძოდ 2021 წლის მარტის თვის საიჯარო ქირის - 700 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში) გადახდა განხორციელდება ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 სამუშაო დღის ვადაში, მეორე გადახდა, კერძოდ 2021 წლის 1 აპრილიდან 2022 წლის 28 თებერვლის ჩათვლით პერიოდის (11 თვის) საიჯარო ქირის - 7700 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში) გადახდა განხორციელდება არაუგვიანეს მიმდინარე წლის 10 მარტისა.

(5) ავანსად გადახდილი თანხები მოიცავს 2021 წლის 01 მარტიდან 12 თვის პერიოდს.

(6) საიჯარო ქირის ოდენობა უცვლელი რჩება ხელშეკრულების დადებიდან 3 წლის მანძილზე, ხოლო 3 წლის ვადის გასვლის შემდეგ, მხარეთა შეთანხმებით, მეიჯარე უფლებამოსილია გაზარდოს გადასახადი არაუმეტეს მიმდინარე გადასახადის 15%-ის ოდენობით.

§6. ხელშეკრულების შეწყვეტა

(1) ხელშეკრულება ვადამდე ადრე შეიძლება შეწყდეს, ნებისმიერ დროს, მხარეთა შეთანხმებით.

(2) მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, თუ:

- მოიჯარე გაფრთხილების მიუხედავად აზიანებს იჯარით აღებულ ნივთს;
- არადანიშნულებისამებრ (ამ ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი საქმიანობისთვის) იყენებს იჯარით აღებულ ქონებას;
- მოიჯარემ ორჯერ გადააცილა საიჯარო ქირის გადახდის ვადას 1 ერთი თვით;

(3) მოიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, თუ:

მეიჯარე _____ მოიჯარე _____

February 1, 2021

- მას არ გადაეცა იჯარით აღებული ქონება ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში;
- გადაცემის შემდეგ წაერთვა იჯარით აღებული ნივთით სარგებლობის უფლება;
- გაფრთხილების მიუხედავად მეიჯარემ არ აღმოფხვრა ნივთობრივი ან უფლებრივი ნაკლი, რომლის აღმოფხვრაც მას ეკისრება.
- მოიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, მეორე მხარისათვის შეწყვეტის შესახებ წერილობითი შეტყობინებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში.

§7. მხარეთა პასუხისმგებლობა და დავის გადაწყვეტა

(1) თითოეული მხარე პასუხს აგებს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის.

(2) თითოეული მხარე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის გამო პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლდება, თუ ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (ფორს–მაჟორული გარემოებები) ან მეორე მხარის ბრალის შედეგად.

(3) დაუძლეველ ძალად მიიჩნევა ისეთი ფაქტის ან გარემოების არსებობა, რის გამოც ხელშეკრულების მხარე ვერ ასრულებს ვალდებულებას, კერძოდ:

- ხანძარი და აფეთქება, მიწისძვრა, წყალდიდობა და სხვა სტიქიური უბედურება;
- სამხედრო აჯანყება, ომი.

(4) ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავა მხარეებს შორის წყდება შეთანხმებით, ხოლო შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, სასამართლოს მიერ.

§8. დამატებითი პირობები

(1) წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია სამ ეგზემპლარად, რომელთაც აქვთ თანაბარი იურიდიული ძალა. ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო მესამე ეგზემპლარი რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

(2) ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა ხდება ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, წერილობითი ფორმით ახალი გარიგების დადებით.

(3) სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასრულების ან ხელშეკრულების სხვაგვარად შეწყვეტის შედეგად, მოიჯარემ მეიჯარეს უნდა დაუბრუნოს ქონება ხელშეკრულების გაფორმების დროს არსებულ მდგომარეობაში, ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით. ამასთან, მხარეებმა ერთმანეთის

მეიჯარე _____ მოიჯარე_____

წინაშე უნდა შეასრულონ ის ვალდებულებები, რომელიც ხელშეკრულების შეწყვეტამდე წარმოიშვა და არ შესრულებულა.

§9. მხარეთა ხელმოწერა

(1) მეიჯარე:

შპს პრესტიჟი

ს/ნ 400147453

დირექტორი: გ. ტაბატაძე

მიმღების ბანკი: ს.ს "თიბისი ბანკი"

ბანკისკოდი: TBCBGE22

მიმღების ანგარიში

GE98TB7467036080100006

(2) მოიჯარე:

შპს „კანი ესთეტიკი"

ს/ნ 405382125

ბანკი:ს.ს. "თიბისი ბანკი"

ბანკისკოდი: TBCBGE22

ანგარიში

ანგარიშის N: GE03TB7041336080100012

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №609
თარიღი "11" 02 2021 წ.
გვ.რაოდენობა ..5.. ხელმოწერა ..

მეიჯარე _____ მოიჯარე_____