იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

30 მარტი, 2022 წელი

ერთის მხრივ, შპს „უკვე“ (ს/ნ 404474662; იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, თაქთაქიშვილის N10) (შემდგომში - **„მოიჯარე“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის გიორგი მაკარიძის (პ/ნ 01017016579) მიერ და მეორეს მხრივ, შპს „ჰაი ტექ ინვესტი“ (ს/ნ 202459366; იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისში, გლდანი, მიკრო/რაიონი I და II-ს შორის (ნაკვეთი N16-46) (შემდგომში - **„მეიჯარე“**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის - ნიკოლოზ ჩიხლაძის (პ/ნ 01026000547) მიერ (შემდგომში - **„მეიჯარე“**), **„მეიჯარე“** და **„მოიჯარე“** (ცალ–ცალკე მოხსენიებული, როგორც **„მხარე“** და ერთობლივად, როგორც **„მხარეები“**) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ვაფორმებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში - **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. **„მეიჯარე“** დროებით სარგებლობაში იჯარით გადასცემს **„მოიჯარეს“** ქ. თბილისში, გლდანი, მიკრო/რაიონი I და II-ს შორის (ნაკვეთი N16-46) (შემდგომში - **„ქონება“**).

1.2. **„ქონების“** საკადასტრო კოდია: 01. 11. 12.016.046.

მუხლი 2. იჯარის ქირა და ანგარიშსწორების წესი

2.1. **„ხელშეკრულებით“** გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს 1 900 აშშ დოლარს, დღგ-ს გარეშე.

2.1.1. **„მეიჯარე“** ადასტურებენ, რომ **„მოიჯარის“** მიერ წინამდებარე **„ხელშეკრულებაზე“** ხელმოწერის დღისათვის წინასწარ გადახდილია 01 (ერთი) თვის **„საიჯარო ქირა“**, რომლითაც დაფარულია 2022 წლის მაისის თვის **„საიჯარო ქირა“**.

2.1.2. **„მხარეების“** შეთანხმების თანახმად, 2022 წლის აპრილის თვეში მოქმედებს საშეღავათო პერიოდი, რაც გულისხმობს 2022 წლის აპრილის საიჯარო ქირის გადახდისგან **„მოიჯარის“** გათავისუფლებას, რამეთუ **„მოიჯარე“** ახორციელებს სარემონტო სამუშაოებს **„საიჯარო ქონების“** გასაუმჯობესებლად.

2.2. **„მხარეთა“** შორის ანგარიშსწორება წარმოებს ყოველთვიურად, ეროვნულ ვალუტაში, უნაღდო ანგარიშსწორების წესით - არაუგვიანეს ყოველი საანგარიშო, მიმდინარე თვის 10 (ათი) რიცხვისა, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი, გადახდის დღეს არსებული სავალუტო კურსის შესაბამისად, (შემდეგში - **„საიჯარო ქირა“**). ქირის დადგენილ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში **“მეიჯარე”** უფლებამოსილია დააკისროს **„მოიჯარეს“** პირგასამტეხლო გადაუხდელი საიჯარო ქირის 0.1%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისთვის.

2.3. ამასთან, იმ შემთხვევაში თუ საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ სააგნარშსწორებო დღეს დადგენილი გაცვლითი კურსი აშშ დოლართან მიმართებაში აღემატება 1 აშშ დოლარი- 3.5 ლარს, საიჯარო ქირის დარიცხვა და გადახდა წარმოებს ფიქსირებული გაცვლითი კურსით: 1 აშშ დოლარი = 3.5 ლარს.

2.3. წინამდებარე **„ხელშეკრულების“** 2.1. მუხლით განსაზღვრული საფასური არ მოიცავს საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ გადასახადებს.

2.4. წინამდებარე **„ხელშეკრულების“** 2.1. მუხლით განსაზღვრული ყოველთვიური **„საიჯარო ქირის“** გაზრდა/მომატება წინამდებარე **„ხელშეკრულების“** მოქმედების პერიოდში დაუშვებელია.

„მოიჯარე“ *„მეიჯარე“*

2.5. წინამდებარე **„ხელშეკრულების“** 2.1. მუხლით განსაზღვრული ყოველთვიური **„საიჯარო ქირის“ შემცირება** წინამდებარე **„ხელშეკრულების“** მოქმედების პერიოდში დასაშვებია, ობიექტური გარემოების არსებობის შემთხვევაში, როგორიცაა წინამდებარე **„ხელშეკრულების“** მე-6 მუხლით განსაზრვრული გარემოებების არსებობა, რაც დადასტურებულ უნდა იქნეს **„მოიჯარის“** მიერ.

2.6. **“მოიჯარისათვის” “ქონების”** დროებით სარგებლობაში გადაცემის მომენტიდან, რაც დასტურდება მხარეთა მიერ ხელმოწერილი იჯარის ხელშეკრულებით, **„ქონებასთან“** დაკავშირებული ყველა კომუნალური გადასახადის, მათ შორის, ელექტრომომარაგების, წყლის, დასუფთავების, ტელეფონის და სხვა გადასახადების გადახდა ეკისრება **„მოიჯარეს“**. **„ქონების“** გადაცემამდე წარმოშობილი ყველა კომუნალური გადასახადის ან დავალიანების სრულად დაფარვა ეკისრება **„მეიჯარეს“**. წინამდებარე **„ხელშეკრულების“** 2.6. მუხლით განსაზრვრულ ვალდებულებას **„მოიჯარე“** ასრულებს **„მეიჯარის“** მიერ ყოველთვიური შესაბამისი ანგარიშფაქტურის გაგზავნის საფუძველზე კონკრეტული თანხის **„მეიჯარისათვის“** გადარიცხვით, რის შედეგადაც **„მეიჯარე“** ვალდებულია დაფაროს ყოველთვიური კომუნალური გადასახადები.

მუხლი 3. საიჯარო ქონების გადაცემა და დაბრუნება

3.1. **„მხარეთა“** უფლებამოსილი წარმომადგენლების **„ხელშეკრულებაზე“** ხელმოწერით დასტურდება, რომ **„მეიჯარემ“** გადასცა, ხოლო **„მოიჯარემ“** მიიღო საიჯარო ქონება.

3.2. გარდა შემთხვევებისა, როდესაც ერთ-ერთი **„მხარე“** მოითხოვს წერილობითი მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენას ხელშეკრულების შეწყვეტისას იგულისხმება, რომ **„მოიჯარემ“** ჩააბარა, ხოლო **„მეიჯარემ“** მიიღო **„ქონება“**.

მუხლი 4. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1. **„მოიჯარეს“** უფლება აქვს განახორციელოს ცვლილება **„ქონების“** მდგომარეობასთან დაკავშირებით ან შეცვალოს **„ქონებით“** სარგებლობის მიზანი მხოლოდ **„მეიჯარესთან“** წინასწარი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

4.2. **„მოიჯარე“** ვალდებულია ხელშეკრულების შესაბამისად დროულად გადაიხადოს **„საიჯარო ქირა“**.

4.3. **„მოიჯარეს“** უფლება არ აქვს გასცეს **„ქონება“** ქვე-იჯარით **„მეიჯარის“** წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

4.4. ხელშეკრულების იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის შემთხვევაში, **„მოიჯარეს“** ეკისრება ყველა ხარჯი, რაც დაკავშირებულია საიჯარო **„ხელშეკრულების“** იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციასთან (უფლების წარმოშობა), ცვლილებებთან ან/და იჯარის **„ხელშეკრულების“** შეწყვეტასთან.

4.5. **„მოიჯარე“** ვალდებულია გადაუხადოს **„მეიჯარეს“** ხელშეკრულებით გათვალისწინებული **„საიჯარო ქირა“** და დაიცვას **„ხელშეკრულებით“** დადგენილი პირობები.

4.6. **„ხელშეკრულების“** შეწყვეტის ან ვადის გასვლის შემდეგ, **„მეიჯარე“** ვალდებულია დაუბრუნოს **„მეიჯარეს“** ქონება იმავე მდგომარეობაში რა მდგომარეობაშიც მან მიიღო **„ქონება“** **„მეიჯარისგან“**, ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით.

4.7. **„მეიჯარე“** ვალდებულია დროულად გადასცეს **„მოიჯარეს“** **„ქონება“**, ხელშეკრულების მე-3 მუხლის შესაბამისად.

4.8. **„მეიჯარე“** ვალდებულია მისცეს საშუალება **„მოიჯარეს“** დაერთდეს ელექტროენერგიის ხაზზე, რომელიც შესაბამისად გადაიხდის ელ.ენერგიის ღირებულების საფასურს.

4.9. **„მეიჯარე“** ვალდებულია წინამდებარე **„ხელშეკრულების“** 5.3.2. (ხუთი.სამი.ორი) მუხლით განსაზღვრული გარემოების არსებობის შემთხვევაში აანაზღაუროს **„მოიჯარის“** მხრიდან გაწერული ინვესტიცია.

4.10. „მეიჯარეს“ უფლება აქვს **„მოიჯარის“** წინასწარი გაფრთხილების გარეშე ნებისმიერ დროს შევიდეს და დაათვალიეროს **„ქონება“**, შეამოწმოს მისი მდგომარეობა, ჩაატაროს საჭირო სამუშაოები **„ქონების“** მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით; აგრეთვე უჩვენოს **„ქონება“** დაინტერესებულ პირებს; ამ შემთხვევაში **„მეიჯარე“** ყოველმხრივ შეეცდება არ შეფერხდეს **„მოიჯარის“** საქმიანობა.

4.11. **„მეიჯარეს“** უფლება აქვს მოითხოვოს **„მოიჯარისგან“** დათქმული **„ქირის“** გადახდა **„მოიჯარის“** მიერ **„ხელშეკრულების“** ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემდეგ იჯარით არსებულ **„ქონების“** დაბრუნების დაყოვნებისათვის იმ პერიოდისათვის რა პერიოდითაც აყოვნებს **„მოიჯარე“** **„ქონების“** დაბრუნებას. **„მეიჯარეს“** ასევე შეუძლია მოითხოვოს სხვა სახის ზიანის ანაზღაურებაც, რომელიც მან განიცადა **„ქონების“** ვადაში დაუბრუნებლობის შედეგად.

4.12. იმ შემთხვევაში, თუ **“მოიჯარეს”**რომელიმე ერთი წლის განმავლობაში საერთო ჯამში წარმოეშვება 45 დღეზე მეტი ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდის ან პირგასამტეხლოს, ვადაგადაცილება **“მეიჯარე”** უფლებამოსილია მოშალოს/ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, შესაბამისი წერილობით შეტყობინების გაგზავნიდან 15 დღის შემდეგ.

მუხლი 5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

5.1. **„ხელშეკრულება“** ძალაში შედის **30.03.2022 წლიდან** და მოქმედებს **5 წლის ვადით 30.03.2027 წლის ჩათვლით .**

5.2. **„ხელშეკრულების“** ვადა შესაძლებელია გაგრძელდეს ან **„ხელშეკრულება“** შეიძლება ვადაზე ადრე შეწყდეს, **„მხარეთა“** ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

5.3. **„მხარეებს“** უფლება არ აქვთ ვადამდე შეწყვიტონ ამ **„ხელშეკრულების“** მოქმედება, გარდა წინამდებარე **„ხელშეკრულებითა“** და კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებითა და პირობებით.

5.3.1. **„მოიჯარის“** ინიციატივით წინამდებარე **„ხელშეკრულების“** ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, **„მოიჯარე“** ვალდებულია **„მეიჯარეს“** **„ხელშეკრულების“** შეწყვეტის შესახებ შეატყობინოს არა უგვიანეს 03 (სამი) თვისა.

5.3.2. **„მეიჯარის“** ინიციატივით წინამდებარე **„ხელშეკრულების“** ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, **„მეიჯარე“** ვალდებულია **„მოიჯარეს“** **„ხელშეკრულების“** შეწყვეტის შესახებ შეატყობინოს არა უგვიანეს 03 (სამი) თვისა.

მუხლი 6 . პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლება ფორს-მაჟორის შემთხვევაში

6.1. **„მხარეები“** თავისუფლდებიან ყოველგვარი პასუხისმგებლობისგან, თუ მათი ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია მათთვის დაუძლეველი ძალის (**ფორს-მაჟორი**) მოქმედების პირობებში. ასეთ გარემოებებად მიიჩნევა: სტიქიური უბედურება, დივერსია, ხანძარი, ომი, პანდემია ან/და მხარეთათვის გადაულახავი და მათი კონტროლისგან დამოუკიდებელი სხვა გარემოებები, რომლებიც :

- არ არის დამოკიდებული მხარეების შეცდომებსა და დაუდევრობასთან,
- დაიწყო ან განვითარდა ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ,
- პირდაპირ და უშუალო ზეგავლენას ახდენს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან/და ჯეროვნად შესრულებაზე.

6.2. ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობა არ ათავისუფლებს **„მხარეებს“** ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისგან და ამ გარემოებების არსებობა არ ნიშნავს ხელშეკრულების ავტომატურად შეწყვეტას.

6.3. **„მხარეს“**, რომელსაც დაუდგა ფორს-მაჟორი, ვალდებულია, გონივრულ ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს ფორს-მაჟორის წარმოშობიდან 10(ათი) კალენდარული დღისა წერილობით აცნობოს მეორე **„მხარეს“** შესაბამისი ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ის და მისი/მათი სავარაუდო ხანგრძლივობის შესახებ,

წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორის არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს.

6.4. წინამდებარე **„ხელშეკრულების“** 6.3. მუხლით გათვალისწინებულ შეტყობინებაში მითითებული ფორს-მაჟორული გარემოება(ებ)ის არსებობა, თუ ისინი არ ეწინააღმდეგებიან საყოველთაოდ აღიარებულ ფაქტებს(გარემოებებს) უნდა დადასტურდეს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ.

მუხლი 7. დასკვნითი დებულებები

7.1. **„მხარეები“** **„ხელშეკრულებით“** გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის პასუხს აგებენ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.2. **„ხელშეკრულების“** თაობაზე წარმოშობილი საკამათო საკითხები გადაწყდება ურთიერთშეთანხმებით, შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, ნებისმიერ **„მხარეს“** დავის გადაწყვეტის მიზნით შეუძლია დადგენილი წესით მიმართოს საქართველოს სასამართლოს.

7.3. თუკი ერთ-ერთი **„მხარე“** შეიცვლის იურიდიულ მისამართს, ან შეიცვლება მისი საბანკო ანგარიშის ან სადამფუძნებლო/სარეგისტრაციო მონაცემები, იგი ვალდებულია დაუყოვნებლივ, ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) დღისა, შეატყობინოს მეორე **„მხარეს“** აღნიშნულის შესახებ.

7.4. ყოველგვარ ცვლილებას ან დამატებას **„ხელშკერულებაში“** ძალა აქვს, თუ იგი გაფორმებულია წერილობით და ხელმოწერილია **„მხარეთა“** მიერ, წინამდებარე **„ხელშეკრულების“** ყოველი დანართი თუ დამატებითი შეთანხმება წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

7.5. **„ხელშეკრულების“** რომელიმე მუხლის ან პუნქტის ბათილობა ზეგავლენას არ ახდენს მთლიანად ხელშეკრულების ან მისი სხვა მუხლების/პუნქტების იურიდიულ ქმედითობაზე და ისინი ინარჩუნებენ იურიდიულ ძალას.

7.6. წინამდებარე **„ხელშეკრულებიდან“** გამომდინარე მიმოწერა **„მხარეებს“** შორის შეიძლება განხორციელდეს, როგორც წერილობით ისე ელექტორნული ფორმით, ელექტრონული ფორმით გაგზავნილ დოკუმენტს აქვს ისეთივე იურიდიული ძალა, როგორც წერილობით დოკუმენტს.

7.7. წინამდებარე **„ხელშეკრულება“** გაფორმებულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და ინტერპრეტირებული იქნება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად

7.8. **„ხელშეკრულება“** შედგენილია ქართულ ენაზე, სამ თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ხოლო მესამე სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში.

მუხლი 8. მხარეთა მისამართები და ხელმოწერები

„მოიჯარე“	„მეიჯარე“