იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 08 ივნისი 2022წ.

ერთის მხრივ, შპს „ახალი ჯგუფი“ (ს/კ 405158877) (შემდგომში „მეიჯარე”) წარმოდგენილი დირექტორის გიორგი გოშხოთელიანის (პირადი #01026007472) სახით, და მეორეს მხრივ, შპს „კიოსკ ჯორჯია“ (ს/კ 405404003) (შემდგომში „მოიჯარე“), წარმოდგენილი სოფიო გაფრინდაშვილის (პირადი №01031004156) სახით, ვხელმძღვანელობთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით, ვდებთ წინამდებარე „ხელშეკრულებას“ შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. „მეიჯარე” გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე” იჯარით იღებს ქ. თბილისში, მოსკოვის გამზ. #31-ში განთავსებული უძრავი ქონების ნაწილს (რომლის საკადასტრო კოდია: 01.17.11.006.040) კერძოდ, #2 შენობა-ნაგებობას მთლიანად (შემდგომში „საიჯარო ქონება”);

1.2. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში 01.17.11.006.040 საკადასტრო კოდზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსდება მოიჯარის ლაითბოქსი. ლაითბოქსის განთავსების ზუსტი ადგილი და ვიზუალი მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი#1-ში და მის განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს. ლაითბოქსის განთავსების საფასური შესულია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ყოველთვიურ საიჯარო ქირაში.

1.3 „საიჯარო ქონებას” „მოიჯარე” გამოიყენებს სწრაფი კვების ობიექტის Dunkin’-ის ფუნქციონირებისათვის, ასევე კანონით აუკრძალავი ნებისმიერი საქმიანობისათვის.

1.4 „საიჯარო ქონება“ „მოიჯარეს“ სარგებლობაში გადაეცემა მოიჯარის წერილობითი მოთხოვნიდან 1 (ერთი) კვირის განმავლობაში. შესაბამისად, მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას მოიჯარის წერილობითი მოთხოვნიდან 1 (ერთი) კვირის განმავლობაში შეწყვიტოს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) საიჯარო ქონებაზე არსებული ნებისმიერი იჯარის/სარგებლობის/ქირავნობის ხელშეკრულება და გადასცეს საიჯარო ქონება მოიჯარეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში, ისე რომ მოიჯარემ შეძლოს საიჯარო ქონებაში სარემონტო სამუშაოების დაწყება.

2. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

2.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონებით სარგებლობისათვის ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს 1180 (ათას ას ოთხმოცი) აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება ეროვნულ ვალუტაში შესაბამისი კალენდარული თვის ბოლო დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

2.2 მეიჯარე მოიჯარეს წარუდგენს საგადასახადო ანგარიშფაქტურას არა უგვიანეს მომდევნო თვის 15 რიცხვისა.

2.3 საიჯარო ქირის დარიცხვა დაიწყება საიჯარო ქონებაში მოიჯარის ობიექტის ფუნქციონირების დაწყების დღიდან. საიჯარო ქონების მოიჯარისათვის გადაცემიდან სარემონტო სამუშაოების პერიოდი შეადგენს არა უმეტეს 40 (ორმოცი) დღეს.

2.4 ყოველი თვის საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება არა უგვიანეს მომდევნო თვის 20 რიცხვისა მეიჯარის მიერ წარმოდგენილი საგადასახადო ანგარიშფაქტურის საფუძველზე.

2.5 საიჯარო ქირა არ მოიცავს მოიჯარის მიერ მოხმარებული კომუნალური მომსახურების ხარჯებს, მოიჯარე კომუნალური მომსახურების ხარჯებს გადაიხდის ინდივიდუალური მრიცხველების ჩვენების საფუძველზე.
2.6 ანგარიშსწორება განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით.

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1 „მოიჯარე" ვალდებულია:
3.1.1. გადაიხადოს საიჯარო ქირა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით;
3.1.2. მოუაროს „საიჯარო ქონებას" და შეინახოს იგი სახანძრო, ტექნიკური და სანიტარულ/ჰიგიენური ნორმების და სტანდარტების დაცვით;
3.1.3. იჯარის „ხელშეკრულების" მოქმედების ვადის გასვლის ან ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში დაუბრუნოს „მეიჯარეს" „საიჯარო ქონება";
3.1.4. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.2 „მოიჯარე"-ს უფლება აქვს:
3.2.1. საკუთარი ხარჯით ჩაატაროს „საიჯარო ქონების" მიმდინარე რემონტი და გაუმჯობესებანი.
3.2.2. ისარგებლოს „საიჯარო ქონებით" „ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული მიზნებისათვის;
3.2.3. თავისი სურვილისამებრ მეიჯარისგან ყოველგვარი დამატებითი თანხმობის გარეშე „საიჯარო ქონებაზე" დამატებით დაამონტაჟოს ყველა აუცილებელი ფუნქციონალური მოწყობილობა – დანადგარი, აგრეგატი და საოფისე ტექნიკა, ხოლო ამ „ხელშეკრულების" მოქმედების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში საკუთარი ხარჯებით მოახდინოს მათი დემონტაჟი „საიჯარო ქონების" დაუზიანებლად; აღნიშნულთან დაკავშირებით მეიჯარე აცხადებს თანხმობას.
3.2.4. მოიჯარე უფლებამოსილია „საიჯარო ქონების" შიდა და შენობა-ნაგებობის გარე კედლებზე (ფასადზე, ასევე სახურავზე) განათავსოს აბრები (ლაითბოქსები) (მათ შორის სარეკლამო ინფორმაციის მქონე). მოიჯარე უფლებამოსილია გააქირაოს ასეთი აბრებისათვის განკუთვნილი ადგილები.
3.2.5. მეიჯარესთან ყოველგვარი წინასწარი შეთანხმების გარეშე ქვეიჯარით გასცეს „საიჯარო ქონება" ან/და მისი ნებისმიერი ნაწილი მესამე პირებზე.
3.2.6. ისარგებლოს „საიჯარო ქონებასთან" მისასვლელი გზებით;
3.2.7 გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული უფლებები.

3.3 „მეიჯარე" ვალდებულია:
3.3.1. გასცეს მოიჯარის სახელზე ყველა საჭირო მინდობილობა, რომლის საფუძვლით მოიჯარე მოიპოვებს ყველა საჭირო საბუთს, ნებართვას, თანხმობას, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების 3.2.3, 3.2.4 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებისათვის. ასევე, გასცეს ყველა საჭირო თანხმობა, რომელიც შეიძლება მოთხოვნილ იქნას მესამე პირებისგან „საიჯარო ქონებასთან" დაკავშირებით.
3.3.2. უზრუნველყოს „საიჯარო ქონების" ან/და იმ შენობა-ნაგებობის, სადაც მდებარეობს „საიჯარო ქონება", სახურავის (ასეთის არსებობისას), წყალსადენი ცხაურებისა და სანიაღვრე/საკანალიზაციო, ასევე ცენტრალური საკანალიზაციო სისტემების გამართული ფუნქციონირება, ხოლო მათ გამართულ ფუნქციონირებაში ნებისმიერი შეფერხების წარმოქმნისას, აღმოფხვრას შეფერხება არა უგვიანეს 20 (ოცი) კალენდარული დღისა „მოიჯარის" მიმართვიდან.

3.3.3 დაიცვას წინამდებარე „ხელშეკრულების" სხვა პირობები.

3.4 „მეიჯარე"-ს უფლება აქვს:

3.4.1. წინასწარი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე და ისე, რომ არ შეფერხდეს მოიჯარის საქმიანობა, შევიდეს „საიჯარო ქონებაში" სახანძრო, ტექნიკური და სანიტარულ/ჰიგიენური ნორმების და სტანდარტების პირობების შესამოწმებლად;

3.4.2. გამოიყენოს წინამდებარე „ხელშეკრულებითა" და კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებები.

3.5 მოიჯარის საკუთრებაა მთელი ის გაუმჯობესებანი, რომლებიც მან მოახდინა საიჯარო ქონებაზე წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში.

3.6 თუ სარგებლობის პერიოდში მოიჯარე გააუმჯობესებს ,,საიჯარო ქონებას", კერძოდ კი კეთილმოაწყობს მას სხვადასხვა აღჭურვილობებით (გაუმჯობესება), მოიჯარე უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ შეინარჩუნოს და დაიტოვოს თავის საკუთრებაში ასეთი მოწყობილობა, აღჭურვილობა, დანადგარები (თუკი ეს შესაძლებელია განხორციელდეს საიჯარო ქონების დაუზიანებლად) ან თუკი გაუმჯობესების მოცილება დააზიანებს საიჯარო ქონებას, მეიჯარესთან შეთანხმებით დატოვოს გაუმჯობესება. თუ მეიჯარე არ არის თანახმა გაუმჯობესების დატოვებაზე, მაშინ მოიჯარე მეიჯარეს საიჯარო ქონებას უბრუნებს გაუმჯობესების გარეშე ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

3.7 მოიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლისას ან მისი ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში დაუბრუნოს მეიჯარეს ,,საიჯარო ქონება" ხელშეკრულების შეწყვეტიდან ან ვადის გასვლიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში, ნორმალურ, დაუზიანებელ მდგომარეობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

3.8 მოიჯარე ვალდებულია საკუთარი ხარჯებით შეაკეთოს ,,საიჯარო ქონებისათვის" მისი ბრალით მიყენებული ზიანი. იმ შემთხვევაში, თუ შეუძლებელია ,,საიჯარო ქონების" პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, მოიჯარე ვალდებულია შეცვალოს ,,საიჯარო ქონების" დაზიანებული ნაწილი იმავე ხარისხის საგნით.

4. „ხელშეკრულების" მოქმედების ვადა და შეწყვეტის პირობები

4.1. წინამდებარე ,,ხელშეკრულება" ძალაში შედის ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს 20 (ოცი) წლის განმავლობაში.

4.2. „ხელშეკრულების" ვადაზე ადრე შეწყვეტა შესაძლებელია მხოლოდ ქვემოთ მითითებულ შემთხვევებში:

4.2.1 მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე;

4.2.2 ნებისმიერ დროს მოიჯარის მიერ ცალმხრივად და უპირობოდ, ყოველგვარი ზიანის, მიუღებელი შემოსავალის და სხვა ანაზღაურების ვალდებულების და „მეიჯარისათვის" სხვა ალტერნატიული მოიჯარის წარდგენის ვალდებულების გარეშე, აღნიშნულის თაობაზე მეიჯარის 6 (ექვსი) თვით ადრე წერილობითი გაფრთხილების გზით.

4.2.3 „მეიჯარეს" მიერ ცალმხრივად მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარე" არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება „მეიჯარის" წერილობითი შეტყობინებიდან 60 (სამოცი) კალენდარული დღის ვადაში. თუ მოიჯარე წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში შეასრულებს ვალდებულებას/გამოასწორებს დარღვევას, მაშინ ხელშეკრულების შეწყვეტა დაუშვებელია.

4.2.4 „მეიჯარეს" მიერ ცალმხრივად მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარე" არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება „მეიჯარის" წერილობითი შეტყობინებიდან 90 (ოთხმოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში. თუ მოიჯარე წინამდებარე პუნქტით

გათვალისწინებულ ვადაში შეასრულებს ვალდებულებას/გამოასწორებს დარღვევას, მაშინ ხელშეკრულების შეწყვეტა დაუშვებელია.

4.2.5 მეიჯარის მიერ ცალმხრივად წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონების მოიჯარისთვის გადაცემიდან 5 (ხუთი) წლის გასვლის შემდეგ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე გადაწყვეტს იმ უძრავი ქონებისთვის (ს/კ 01.17.11.006.040), სადაც განთავსებულია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონება, დანიშნულების მთლიანად შეცვლას (მაგალითად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ან/და სხვა სახის შენობა-ნაგებობის/ნაგებობების აშენებას) და რომლის პროექტშიც გათვალისწინებული იქნება კვების ობიექტის/ობიექტების ფუნქციის მქონე ფართი. ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება აღნიშნულის თაობაზე მოიჯარის 6 (ექვსი) თვით ადრე წერილობითი გაფრთხილებისა და მოიჯარისათვის ზემოხსენებულ უძრავ ქონებაზე (ს/კ 01.17.11.006.040) განსათავსებელ შენობა-ნაგებობაში/ნაგებობებში ალტერნატიული კომერციული ფართის შეთავაზების/გამოყოფის გზით. ყოველგვარი გაურკვევლობის თავიდან აცილების მიზნით, მხარეები ვთანხმდებით, რომ უძრავ ქონებაზე (ს/კ 01.17.11.006.040) განთავსებული შენობა/ნაგებობიდან/ნაგებობებიდან ფართის არჩევის უპირატესობით ყველა სხვა პირთან მიმართებაში ისარგებლებს მოიჯარე, საიჯარო ქონება არ იქნება 50 კვ.მ-ზე ნაკლები და საიჯარო ქირა, ვადა და სხვა პირობები იქნება ანალოგიური წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო პირობებისა. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე წერილობით განაცხადებს უარს ალტერნატიული ფართის იჯარით აღებაზე, წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება.

4.3 რომელიმე მხარის მოთხოვნა ან ქმედება, რომელიც მიზნად ისახავს წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტას და არ გამომდინარეობს ამავე ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის შესაბამისი ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლიდან, თავიდანვე ჩაითვლება ბათილად და იურიდიული ძალის არმქონედ, ხოლო ასეთი მოთხოვნის ან ქმედების განმახორციელებელი მხარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ უარი თქვას ამ მოთხოვნაზე/ქმედებაზე.

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა და დავის გადაწყვეტის წესი

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მხარეები ერთმანეთის წინაშე პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

5.2. ყველა წამოჭრილი სადაო საკითხი წყდება მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით.

5.3. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავა განიხილება სასამართლოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

5.4 მხარეები ასევე თანხმდებიან მასზედ, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-16-ე მუხლის მიზნებისათვის, წინამდებარე ხელშეკრულების შესრულების ადგილია ქ. თბილისი.

6. ფორს-მაჟორი

6.1. „მხარეები" თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

6.2. „დაუძლეველი ძალის" ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ,

ამგვარი გარემოებები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგი გარემოებებით: წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარი მოქმედებები, სამთავრობო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს.

6.3 თუ ,,დაუძლეველი ძალის" მოქმედება გრძელდება 6 (ექვსი) თვეზე მეტ ხანს, მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო.

7. დასკვნითი დებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულების ყოველი დამატება, ცვლილება ან/და შესწორება იურიდიული ძალის მქონეა, თუ ის შედგენილია წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

7.2. თუ ამ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში „მეიჯარე" გადაწყვეტს იჯარით გაცემული „საიჯარო ქონების" ან მისი ნაწილის გასხვისებას მესამე პირზე და არა „მოიჯარეზე", მაშინ ასეთი პირი ხდება იჯარის ხელშეკრულების მონაწილე.

7.3. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე ნაწილის ბათილობა არ იწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ბათილობას.

7.4. ამ ხელშეკრულების ფარგლებში ნებისმიერი შეტყობინება, თხოვნა და კომუნიკაცია მოხდება წერილობით ქართულ ენაზე. ნებისმიერი ასეთი კომუნიკაცია შეიძლება განხორციელდეს პირადად ჩაბარებით, ან დადგენილი საკურიერო მომსახურების გამოყენებით ხელშეკრულების მხარის ქვემოთ მითითებულ მისამართზე ან სხვა მისამართზე, რომელსაც მხარე დროდადრო აცნობებს მეორე მხარეს, და იურიდიულ ძალას შეიძენს მიღებისთანავე.

7.5 მხარეები ვალდებულნი არიან აცნობონ მეორე მხარეს რეკვიზიტების შეცვლის შესახებ.

7.6. წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად. ერთი ეგზემპლარი წარედგინა საჯარო რეესტრს, დანარჩენი ორი ინახება მხარეებთან.

„მეიჯარე"	„მოიჯარე"
შპს „ახალი ჯგუფი" მის: ქ. თბილისი, საირმის ქ. #83, ბ. 7 ს/კ 405158877 სს „თიბისი ბანკი" ბანკის კოდი: TBCBGE22 ა/ა GE21TB7922936020100005	შპს „კიოსკ ჯორჯია" მის: ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზ. #74ბ ს/კ 405404003
გიორგი გოშხოთელიანი დირექტორი	სოფიო გაფრინდაშვილი მინდობილი პირი

დანართი №1



მეიჯარე: _____

მოიჯარე: _____

