იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 02 მაისი 2023 წელი

ერთი მხრივ, შპს "პსპ ფარმა" (შემდგომში "მოიჯარე"), ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის ვაჟა ოქრიაშვილის (პ/ნ: 15001003000) სახით და მეორე მხრივ, შპს „ვაის სითი 5" (შემდგომში "მეიჯარე"), ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის მინდობილი პირის ივანე ტაბლიაშვილის (პ/ნ: 01023009705) მიერ (თანახმად მინდობილობისა რეგ. ნომრით №230538719, ინდ. ნომრით №22352750903423, ნოტარიუსი: ქეთევან ოდილავაძე, რეგ. თარიღი: 27.04.2023), ერთად ან ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი, როგორც ხელშეკრულების „მხარე" ან „მხარეები", მხარეთა მიერ ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე და მხარეთა ორმხრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, ვდებთ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას (შემდგომში „იჯარის ხელშეკრულება") შემდეგზე:

1. **<u>იჯარის ხელშეკრულების საგანი.</u>** მეიჯარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს „საიჯარო ქონებას".
2. **<u>საიჯარო ქონება.</u>** იჯარის ხელშეკრულების მიზნებისათვის საიჯარო ქონებას წარმოადგენს შემდეგი უძრავი ქონება:
მისამართი: **ქალაქი თბილისი , ზურაბ პატარიძის ქუჩა N5, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.17.07.024.008.01.02.001; ფართი შენობა-ნაგებობა N1, კომერციული ფართი N1, სართული N1, 182,26 კვ.მ.-დან 100 კვ.მ.** (შემდგომში "საიჯარო ქონება").
3. **<u>საიჯარო ქირა.</u>** მოიჯარეს მიერ მეიჯარესათვის საიჯარო ქონების სარგებლობისათვის გადასახდელი საიჯარო ქირა (შემდგომში „საიჯარო ქირა") და ანაზღაურების პირობები განისაზღვრება „იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობებით".
4. **<u>იჯარის ხელშეკრულების ვადა:</u>** იჯარის ხელშეკრულება ძალაში შედის წინამდებარე ხელშეკრულების პირველ გვერდზე, ზედა მარჯვენა კუთხეში მითითებული თარიღიდან და მოქმედებს **5 (ხუთი) წლის ვადით.**
5. **<u>იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები.</u>** „იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები" (შემდგომში „იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები") იჯარის ხელშეკრულების მიზნებისათვის წარმოადგენს სხვა დამატებით პირობებს, რომელიც არ არის განსაზღვრული წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით და წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებასთან ერთად არეგულირებს მხარეებს შორის საიჯარო ქონების სარგებლობასთან დაკავშირებულ საიჯარო-სამართლებრივ ურთიერთობებს. იჯარის ხელშეკრულების დამატებით პირობები წარმოადგენს იჯარის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.
6. **<u>გარიგების ერთიანობა.</u>** იჯარის ხელშეკრულება, „იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები" და სხვა ყველა წერილობითი ფორმით შედგენილი და მხარეთა მიერ ხელმოწერილი დანართები ერთობლიობაში წარმოადგენს მხარეებს შორის საიჯარო ქონების სარგებლობასთან დაკავშირებული საიჯარო-სამართლებრივი ურთიერთობის მარეგულირებელ ხელშეკრულებას.
7. **<u>რეგისტრაცია.</u>** „იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები" არ რეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეესტრში (შემდგომში „საჯარო რეესტრი"), თუმცა წარმოადგენს მხარეთა მიერ შეთანხმებულ პირობებს, ატარებენს სრულ იურიდიულ ძალას და რაიმე სახის პრეტენზია ან/და ბუნდოვანება მის შინაარსთან დაკავშირებით მხარეებს არ გააჩნიათ.
8. **<u>ცვლილებები.</u>** იჯარის ხელშეკრულების ნებისმიერი ცვლილება განხორციელდება წერილობითი ფორმით შედგენილი და მხარეთა მიერ ხელმოწერილი შეთანხმების საფუძველზე, რომლის რეგისტრაციას მხარეები არ ახორციელებენ. გამონაკლის წარმოადგენს შემთხვევები, როცა იცვლება საიჯარო ქონების ფართი ან/და იჯარის ხელშეკრულების ვადა, რომელიც ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
9. **<u>თანხმობები.</u>**
   9.1 მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე, თავისი შეხედულებისამებრ ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონებიდან არაუმეტეს 10 კვ.მ ფართი;
   9.2 მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ, მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე, შეასრულოს: საიჯარო ქონების კაპიტალური და მიმდინარე რემონტი და სხვა სამუშაოები; შენობის ფასადზე, რომელშიც განთავსებულია საიჯარო ქონება განათავსოს რეკლამა, მათ შორის სარეკლამო და სხვა სახის აბრები, პლაკატები, საფირმო და სასაქონლო ნიშანი და სხვა რეკლამა. ამ პუნქტით განსაზღვრული უფლებამოსილებების განხორციელების მიზნით მოიჯარე უფლებამოსილია: შეათანხმოს საიჯარო ქონების არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტი შესაბამის უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებთან და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა; განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მოიჯარის კომერციულ საქმიანობასთან ან იჯარის ხელშეკრულების/იჯარის მიზნების შესრულებასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას; მოიჯარის მხრიდან ამ პუნქტში აღნიშნული ნებართვების ან თანხმობების მიღების მიზნით, მეიჯარე ვალდებულია მიიღოს და წარუდგინოს მოიჯარეს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მოთხოვნილი ის ყველა საჭირო დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რაც უშუალოდ მხოლოდ მეიჯარის მიერ შეიძლება იქნას მოპოვებული, მიღებული ან გამოთხოვილი;
   9.3 მოიჯარეს უფლება აქვს საკუთარი ხარჯით მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, ბუნებრივი აირით, ელექტროენერგიით (მათ შორის, შეცვალოს, გაზარდოს ან შეამციროს ელექტრო ენერგიის არსებული სიმძლავრე), წყალმომარაგების, დასუფთავების ან/და სხვა სახის კომუნალური მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება. ასევე, მომსახურების მისაღებად დარეგისტრირდეს ან გააუქმოს რეგისტრაცია აბონენტად/ქვეაბონენტად, მოითხოვოს მრიცხველის/ქვემრიცხველის დადგმა/გადატანა და სხვა ნებისმიერი მოქმედება, რომელიც გამომდინარეობს მოიჯარის ინტერესებიდან საიჯარო ქონებით სრულფასოვნად და შეუფერხებლად სარგებლობის მიზნებისთვის.
10. **<u>ხელშეკრულების შეწყვეტა.</u>**
   10.1. მოიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ დროს, მეიჯარისათვის ორი თვით (60 კალენდარული დღე) ადრე წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ, ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება. მოიჯარე ვალდებულია სრულად გადაიხადოს ხელშეკრულების შეწყვეტამდე ნაკისრი საიჯარო ქირა. მოიჯარე თავისუფლდება ვალდებულებისაგან ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დარჩენილ პერიოდზე გადაიხადოს საიჯარო ქირა ან/და ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დარჩენილ ვადაზე შესთავაზოს მეიჯარეს სხვა მოიჯარე.
   10.2. მოიჯარეს უფლება აქვს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერი მიზეზით შეწყვეტისას/მოქმედების ვადის დასრულებისას მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე ცალმხრივად გააუქმოს საიჯარო ქონებაზე იჯარის უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.
11. ნებისმიერი სახის შეუსაბამობის არსებობისას წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებასა და იჯარის ხელშეკრულების დამატებით პირობებს შორის, უპირატესობა ენიჭება იჯარის ხელშეკრულების დამატებით პირობებს.
12. ინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება შედგენილია სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. ხელმოწერის შემდეგ ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს სარეგისტრაციოდ, ხოლო თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს.

13. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

„მოიჯარე"	„მეიჯარე"
შპს „პსპ ფარმა"	შპს „ვაის სითი 5"
ს/კ: 202203123	ს/კ: 404672617
დირექტორი: ვაჟა ოქრიაშვილი	მინდობილი პირი: ივანე ტაბლიაშვილი

„პსპ-ფარმა" 202203123 "PSP-Pharma" დ.აღმაშენებლის 148/III