იჯარის ხელშეკრულება
არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის შესახებ

ქ. თბილისი

4 მაისი 2023 წ.

ერთი მხრივ, შპს „ქეშ ფლოუ“ (ს/ნ 406242070) (შემდგომში წოდებული, როგორც "მეიჯარე"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის პავლე რეხვიაშვილის (პ/ნ 01012016651) სახით და მეორე მხრივ, შპს „გრინ ჩარჯ“ (ს/ნ 405540865) (შემდგომში წოდებული, როგორც „მოიჯარე“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ირაკლი უჯმაჯურიძის (პ/ნ 01018001668) სახით, ვხელმძღვანელობთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე დროებით სარგებლობაში გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, კერძოდ, 15 კვ.მ. ფართს დიდუბის სტადიონის პარკირების ტერიტორიაზე, რომელიც მდებარეობს, ქ. თბილისი, აკაკი წერეთლის გამზირი N2ა, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.13.07.019.027 (შემდგომში წოდებული, როგორც „საიჯარო ობიექტი“).
1.2. მოიჯარე საიჯარო ობიექტს გამოიყენებს კომერციული საქმიანობისათვის, კერძოდ 1 ცალი, სწრაფი 60 კილოვატიანი დამტენის (იხ. დანართი N1) და 1 ცალი, მეორე დონის, 6.6 კილოვატიანი (იხ. დანართი N2) ელექტრო დამტენის/ების განსათავსებლად.
1.3. მოიჯარე ადასტურებს, რომ მისთვის ცნობილია ობიექტის მდგომარეობა და აკმაყოფილებს მოთხოვნებს და რომ მოიჯარეს არ გააჩნია პრეტენზიები საიჯარო ობიექტის მდგომარეობასთან დაკავშირებით.

2. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

2.1. მხარეები ვთანხმდებით, რომ მოიჯარის მიერ გადასახდელი ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს მოიჯარის მიერ დამონტაჟებული ელექტრო დამტენების მეშვეობით გახარჯული/გამოყენებული ელექტრო ენერგიის ღირებულების 3% (სამი პროცენტი), დღგ-ს ჩათვლით, მაგრამ არანაკლებ 50 ლარისა.
2.2. საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება ყოველთვიურად, ხელშეკრულების მთლიანი ვადის განმავლობაში, მიმდინარე (საანგარიშსწორებო) თვის 30 (ოცდაათი) რიცხვამდე.
2.3. ანგარიშსწორება განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, ხელშეკრულებაში მითითებული მეიჯარის ანგარიშის ნომერზე ჩარიცხვით.
2.4. საიჯარო ქირაში არ შედის კომუნალური გადასახადები, მოიჯარე გადაიხდის მხოლოდ დამტენის მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის საფასურს.

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1 მოიჯარე ვალდებულია:
3.1.1. გადაიხადოს საიჯარო ქირა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით;
3.1.2. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში დაუბრუნოს მეიჯარეს ობიექტი;
3.1.3. ობიექტის მისი მიზეზით დაზიანების შემთხვევაში, მოახდინოს ამ დაზიანების აღმოფხვრა საკუთარი ხარჯებით;
3.1.4. მოიჯარე იღებს ვალდებულებას განახორციელოს დამტენის მონტაჟი, მრიცხველის დაყენება და ყველა სხვა ინფრასტრუქტურის მოწყობა;
3.1.5. გადაიხადოს მის მიერ დამონტაჟებული ელექტრო დამტენების მეშვეობით გახარჯული/გამოყენებული ელექტრო ენერგიის ღირებულება, რომელსაც მოიჯარე გადაიხდის მეიჯარის მიერ წარმოდგენილი შესაბამისი ქვითრის თანახმად, რომელიც მეიჯარემ მოიჯარეს უნდა წარმოუდგინოს ყოველი მომდევნო თვის 25 რიცხვამდე;
3.1.5. გადაიხადოს იდიქჩრო დამჭენის/ების მოსაწყობად განსაზღვრული ყველა ხარჯი.

3.2 მოიჯარეს უფლება აქვს:
3.2.1. ისარგებლოს იჯარით აღებული ქონებით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის;
3.2.2. მეიჯარის თანხმობით თავისი სურვილისამებრ ობიექტზე დამატებით დაამონტაჟოს ყველა აუცილებელი მოწყობილობა;
3.2.3. დაიცვას თავისი მფლობელობა ყოველი დამრღვევისაგან, მათ შორის, მესაკუთრისაგანაც;

3.2.4. გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული უფლებები;
3.2.6. ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის ან/და ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში დაიბრუნოს მის ბალანსზე არსებული ყველა მოძრავი ნივთი, მათ შორის ელექტრო დამტენი/ები.

3.3 მეიჯარე ვალდებულია:
3.3.1. ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვ.) რომელიც შეიძლება მოითხოვონ კერძოს ან/და ხელისუფლების ორგანოებმა წინამდებარე ხელშეკრულების ობიექტთან დაკავშირებით;
3.3.2. უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ (საიჯარო ფართის) საიჯარო ფართზე მოწყობილი/განთავსებული ელექტრო დამტენის/ების მინიმუმ 70 კილოვატი (კვტ) ელექტრო ენერგიით უწყვეტი მომარაგება მთელი საიჯარო ვადის განმავლობაში;
3.3.3. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების სხვა პირობები.

3.4 მეიჯარეს უფლება აქვს:
3.4.1. ნებისმიერ დროს შეამოწმოს ობიექტის მდგომარეობა;
3.4.2. გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებები;
3.4.3. მეიჯარე უფლებამოსილია შეწობის თუ ნაკვეთის ტერიტორიაზე ან ტერიტორიიდან საიჯარო ფართზე თავისუფლად და შეუზღუდავად გაატაროს და აამოქმედოს ყველა გაყვანილობა, რომლითაც მხოლოდ საიჯარო ფართი არ მარაგდება, იმ შემთხვევაში თუკი იგი ხელს არ შეუშლის მოიჯარეს მისი საქმიანობის შეუფერხებლად განხორციელებაში.
3.4.4. იმ შეთხვევაში თუკი მოიჯარე გადაწყვეტს გაასხვისოს მის მიერ საიჯარო ფართზე განთავსებული ელექტრო დამტენი/ები ისარგებლოს უპირატესი შესყიდვის უფლებით;

4. პასუხისმგებლობა

4.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დარღვევის შემთხვევაში როგორც მეიჯარეს, ასევე მოიჯარეს უფლება აქვს დააკისროს მეორე მხარეს პირგასამტეხლო, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო თანხის 0.5% (ნოლი მთელი ხუთი მეათედი პროცენტი). ასეთი უფლებით მხარეებს შეუძლიათ ისარგებლონ მხოლოდ საკუთარი შეხედულებისამებრ და იგი არ წარმოადგენს მათ ვალდებულებას.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

5.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერისთანავე და ძალაშია 2028 წლის 1 იანვრამდე.
5.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო პერიოდის მანძილზე, ყოველ ერთ წელიწადში უფლებამოსილი არიან გადახედონ ხელშეკრულების პირობებს, იმ შემთხვევაში, თუკი მხარეები ვერ შეძლებენ ახალ პირობებზე შეთანხმებას მოიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ხოლო მოიჯარეს განთავსებული/დამონტაჟებული ელექტრო დამტენი/ების დემონტაჟისათვის და მათი სხვა ადგილზე გადატანისათვის მიეცეს არანაკლებ 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღე.

6. ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის პირობები

6.1. როგორც მოიჯარეს, ასევე მეიჯარეს შეუძლია ცალხმრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება შემდეგ შემთხვევებში:
ა) თუ რომელიმე მხარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას;
ბ) თუ რომელიმე მხარე გახდება გადახდისუუნარო;
გ) თუ მოიჯარე გადააცილებს საიჯარო ქირის გადახდის ვადას 10 (ათი) კალენდარული დღით.
დ) თუ მეიჯარე ვერ უზრუნველყოფს განთავსებული ელექტრო დამტენის/ების ელექტრო ენერგიით მომარაგებას 10 (ათი) კალენდარული დღის განმავლობაში.

7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.
7.2. დაუძლეველი ძალის ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ: წყალდიდობა, მიწისძვრა, ეპიდემია, პანდემია, ომი და საომარი მოქმედებები, სამთავრობო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და

ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს.

7.3. თუ წებისმიერი ზემოთხსენებული გარემოება უშუალოდ იმოქმედებს ხელშეკრულებიი ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროს თანაბარზომიერად გაიზრდება.

7.4. მხარე, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი გახდა ვალდებულებების შესრულება ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ არაუგვიანეს 5 (ხუთი) დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან და დასრულებიდან წერილობით აცნობოს ამის შესახებ მეორე მხარეს.

7.5. შეუტყობინებლობა და/ან დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში იგი კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს.

7.6. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებულ უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტები ცნობილია საზოგადოდ.

7.7. თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება ერთ თვეზე მეტ ხანს, მხარეებმა უნდა მიიღონ გადაწყვეტილება ხელშეკრულების შეწყვეტისა ან გარემოებებისდა მიუხედავად გაგრძელების შესახებ. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

8. დასკვნითი დებულებები

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

8.2. თუ ამ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მეიჯარე გადაწყვეტს იჯარით გაცემული ობიექტის ან მისი ნაწილის მიყიდვას გარეშე მყიდველზე და არა მოიჯარეზე, მეიჯარე ვალდებულია წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებისა და მასში მითითებული პირობების შესახებ შეატყობინოს გარეშე მყიდველს, ხოლო ასეთი მყიდველი ხდება იჯარის ხელშეკრულების მონაწილე და მასზე ვრცელდება წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ყველა უფლება და მოვალეობა.

8.3. ყველა დავა უნდა გადაწყვდეს მხარეთა შეთანხმებით. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავა განიხილება სასამართლოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერ დავასთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მეიჯარის სასარგებლოდ გამოტანილი გადაწყვეტილება მიექცევა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის საფუძველზე.

8.4. ხელშეკრულების რომელიმე ნაწილის ბათილობა არ იწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ბათილობას.

8.5. ხელშეკრულება შედგენილია 2 (ორი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად და თითოელი გადაეცემა მხარეებს.

9. მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები:

მეიჯარე:	მოიჯარე:
შპს „ქეშ ფლოუ“ იურ. მის: ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამ. #74ბ ს/კ 406242070 ბანკი: სს ---------- ბანკის კოდი:------ მიმღების ანგარიში: -------	შპს „გრინ ჩარჯ“ იურ. მის: ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამ. N7 ს/წ: 405540865 ბანკი: სს “თიბისი ბანკი” ბანკის კოდი: TBCBGE22 მიმღების ანგარიში: GE26TB7417236030100001
დირექტორი პავლე რეხვიაშვილი (პ/ნ 01012016651)	დირექტორი: ირაკლი უჯმაჯურიძე (პ/წ: 01018001668)

(2023 წლის 4 მაისის იჯარის შესახებ ხელშეკრულებაზე)

ქ. თბილისი 4 მაისი 2023 წელი

ერთი მხრივ, შპს „ქეშ ფლოუ“ (ს/ნ 406242070) (შემდგომში წოდებული, როგორც “მეიჯარე”), წარმოდგენილი მისი დირექტორის პავლე რეხვიაშვილის (პ/ნ 01012016651) სახით და მეორე მხრივ, შპს „გრინ ჩარჯ“ (ს/ნ 405540865) (შემდგომში წოდებული, როგორც „მოიჯარე“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ირაკლი უჯმაჯურიძის (პ/ნ 01018001668) სახით, ვდებთ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტს შემდეგზე:

1. „მეიჯარე“-მ გადაიცა, ხოლო „მოიჯარე“-მ ჩაიბარა 2023 წლის 4 მაისს იჯარის შესახებ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ფართი, პარკირების ტერიტორიაზე 15 კვ.მ. ფართი.

2. მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ფართი დაუბრუნოს მეიჯარეს, ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით.

3. ობიექტის მდგომარეობასთან დაკავშირებით არც-ერთ მხარეს პრეტენზიები არ გააჩნია, რასაც ვადასტურებთ ხელისმოწერით.

4. მხარეთა ხელმოწერები:

მეიჯარე: შპს „ქეშ ფლოუ“ იურ. მის: ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამ. #74ბ ს/კ 406242070 ბანკი: სს ---------- ბანკის კოდი:------- მიმღების ანგარიში: ------- დირექტორი პავლე რეხვიაშვილი (პ/ნ 01012016651) ----------	„მოიჯარე“ შპს „გრინ ჩარჯ“ იურ. მის: ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამ. N7 ს/ნ: 405540865 ბანკი: სს “თიბისი ბანკი” ბანკის კოდი: TBCBGE22 მიმღების ანგარიში: GE26TB7417236030100(01 დირექტორი: ირაკლი უჯმაჯურიძე (პ/ნ: 01018001668) ----------