# იჯარის ხელშეკრულება № 03/23

ქ. თბილისი

14 აგვისტო , 2023 წ.

## ნაწილი I
## მხარეებისა და გარიგების საგნის შესახებ

### მუხლი 1. მხარეების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) მეიჯარე: **შპს "ნუვა" ( ს/კ 401955684 )** , რომელსაც წარმოადგენს მისი დირექტორი **ნუგზარ ღონიაშვილი, იურიდიული და ფიზიკური მისამართი**: ქ. თბილისი, კოსმონავტების სანაპირო #101; **საფოსტო მისამართი**: ქ. თბილისი, ფანასკერტელის მე-11 კორპუსი, ბინა 83; **საბანკო რეკვიზიტები:** სს „ბაზისბანკი" , ბანკის კოდი ( SWIFT ): **CBASGE22** ; **IBAN : GE79 BS00 0000 0041 4363 65** ;
მეიჯარის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით: ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან, გაცემული **06/04/2022** წ. , განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: **B22041137**

ბ) მოიჯარე: **შპს „ბოში-გრუპ" ( ს/კ 205243388 )**, რომელსაც წარმოადგენს მისი დირექტორი **აკაკი ბაჩილავა,**
იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ.თბილისი, მიცკევიჩის 24. ბ.3
მოიჯარის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით: ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან, გაცემული **06/06/2023** წ. , განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: **B23079563**

### მუხლი 2. ტერმინების შესახებ

1. იჯარის წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
   ა) **იჯარის საგანი**: მეიჯარის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ( მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები), ან აღნიშნული უძრავი ქონების ნაწილი, რომელიც იჯარის უფლებით გადაეცემა მოიჯარეს.
   ბ) **საიჯარო ქირა**: ფულადი თანხა, რომელსაც წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობითა და წესით მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობისათვის.
   გ) **მხარე**: მეიჯარე ან მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად.
   დ) **მხარეები**: მეიჯარე და მოიჯარე ერთდროულად.
   ე) **მესამე პირი**: ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი მხარეების გარდა.
2. იჯარის წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

### მუხლი 3. გარიგების საგნის შესახებ

1. მეიჯარე ვალდებულია, იჯარის წინამდებარე ხელშეკრულებით მოიჯარეს იჯარით გადასცეს უძრავი ქონება (იჯარის საგანი).
2. იჯარის საგანია - ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული #2 შენობა-ნაგებობის ნაწილი **I სართულზე ,** საერთო ფართით: **120 კვ.მ.**, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, კოსმონავტების სანაპირო #101.
3. მიწის ნაკვეთის, რომელზედაც განთავსებულია „იჯარის საგანი" , მახასიათებლებია:
   - ზონა: თბილისი, კოდი: №01 ;
   - სექტორი: დიდუბე; კოდი: №13;
   - კვარტალი: №04; ნაკვეთი: №017/102;

- ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
- ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო–სამეურნეო;
- მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 455 კვ.მ.
- შენობა- ნაგებობების საერთო ფართია: 849.65 კვ.მ

4. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის იჯარის საგანი , საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით:
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაციის ***882022950300*** , მომზადების თარიღი: 22/12/2022

5. მეიჯარეს უფლება აქვს აწარმოოს მოშენება იჯარის საგანზე, მაგრამ მშენებლობის დაწყების შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია ისე აწარმოოს სამშენებლო სამუშაოები, რომ დაბრკოლება არ შეუქმნას მოიჯარის მიერ იჯარის საგნით სარგებლობას.

**მუხლი 4. იჯარის საგნის გადაცემის ვადის შესახებ**

1. მეიჯარემ უნდა გადასცეს, ხოლო მოიჯარემ უნდა მიიღოს იჯარის საგანი **15/08/2023** წლიდან, ინტერიერის წინასწარი დაგეგმარების ჩასატარებლად, ხოლო საიჯარო პერიოდის ათვლა იწყება **10/09/2023** წლიდან.
2. იჯარის საგნის გადაცემის მომენტისათვის არ უნდა არსებობდეს იჯარის საგანთან დაკავშრებული რაიმე სახის დავალიანება.
3. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ბოლო 2 თვის პერიოდში მეიჯრეს უფლება აქვს გამოიყენოს იჯარის საგნის ფასადი განცხადებების განთავსებისათვის.

**მუხლი 5. საგადასახადო ვალდებულებათა შესახებ**

1. ყველა საგადასახადო ვალებულება, რომელიც წარმოეშობა მოიჯარეს (მათ შორის წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე) უნდა შეასრულოს მოიჯარემ. შესაბამისად, მეიჯარეს არ ეკისრება საგადასახადო აგენტის ფუნქციები მოიჯარის მიმართ.

2. მეიჯარე არ ერევა მოიჯარის კომერციულ საქმიანობაში და პასუხს არ აგებს მოიჯარის საგადასახადო ვალდებულებებზე.

**მუხლი 6. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნის შესახებ**

1. იჯარის საგანი გამოყენებულ იქნება კომერციული მიზნით, საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული საქმიანობისათვის.
2. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი მიზანი შეიძლება შეიცვალოს მხოლოდ მეიჯარის წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

**მუხლი 7. იჯარის საგნის დაგეგმარების შესახებ**

1. მეიჯარის წერილობითი თანხმობის საფუძველზე მოიჯარის ინიციატივით დასაშვებია იჯარის საგნის ინტერიერის დაგეგმარების შეცვლა. ამასთან დაგეგმარების შეცვლად არ მიიჩნევა არსებული დაგეგმარების ფარგლებში მსუბუქი (თაბაშირ -მუყაოს ან ხის) კონსტრუქციის დროებითი ტიხრების განთავსება.

მუხლი 8.

**ნაწილი II. იჯარის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივიუნაკლოობის შესახებ**

**უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის ვალდებულების შესახებ**

1. მეიჯარე ვალდებულია, მოიჯარეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგანი, კერძოდ:
ა) არ უნდა არსებობდეს მესამე პირი, რომელსაც შეიძლება ჰქონდეს რაიმე სამართლებრივად დასაბუთებული პრეტენზია იჯარის საგნის მიმართ;

ბ) არ უნდა იყოს აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ იჯარის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის,
სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.
გ) იჯარის საგანს არ უნდა ედოს ყადაღა მისი გადაცემის მომენტში;
დ) წერილობითი გარიგებით იჯარის საგანი არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის, ან სხვა მსგავსი) უფლებით.

**მუხლი 9. ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის ვალდებულების შესახებ**

მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს გადასცეს იჯარის საგანი ისეთ ტექნიკურ მდგომარეობაში, როგორშიც ის იმყოფება წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღეს.

**ნაწილი I I I. საიჯარო ქირისა და სხვა ხარჯების შესახებ**

**მუხლი 12. საიჯარო ქირის ოდენობისა და გადახდის გარანტიის შესახებ**

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მიხედვით, საიჯარო ქირა იჯარის საგნით სარგებლობისათვის 2023 წლის 10-დან 30 სექტემბრამდე პერიოდში შეადგენს **3000 (სამიათასი) ლარს, ხოლო 2023 წლის 1 ოქტომბრიდან** ყოველთვიური საიჯარო ქირა იჯარის საგნით სარგებლობისათვის შეადგენს **4500 (ოთხიათას ხუთასი) ლარს** , დამატებითი ღირებულების გადასახადის **(დღგ)** ჩათვლით.
2. მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესის მიხედვით.

**მუხლი 13. საიჯარო ქირის გადახდის ვადისა და წესის შესახებ**

1. მოიჯარე ვალდებულია, **10/09/2023 – 30/092023** პერიოდის საიჯარო ქირა გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან **1 (ერთი)** დღის განმავლობაში, ხოლო შემდეგი თვეების საიჯარო ქირა გადაიხადოს ყოველი საანგარიშო თვის **პირველ რიცხვში.** თუ თვის პირველი რიცხვი ემთხვევა არასამუშაო დღეს, საიჯარო ქირა გადახდილ უნდა იქნას არასამუშაო დღის მომდევნო პირველივე სამუშაო დღეს. საიჯარო ქირა ჩაირიცხება მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე, ან გადაეცემა მას პირადად ნაღდი ანგარიშსწორებით, მხარეთა წინასწარი შეთანხმების მიხედვით.

**მუხლი 14. საიჯარო ქირის ოდენობის შეცვლის შესახებ**

1. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ საიჯარო ქირის ოდენობა ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან **11 (თერთმეტი) თვის** განმავლობაში არ გადაისინჯება, თუ აღნიშნულ პერიოდში არ მოხდა ლარის დევალვაცია აშშ დოლართან მიმართებაში 10%-ით ან მეტი ოდენობით ან საქართველოს კანონმდებლობაში მომხდარი ცვლილებების გამო წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე (საიჯარო ქირის მიღების საფუძველზე) არ შეიცვლება „მეიჯარის“ მიმართ წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებები. ამასთან, აღნიშნული ცვლილებების განხორციელების შემთხვევებში საიჯარო ქირა შეიცვლება ლარის დევალვაციის ან მეიჯარის საგადასახადო ვალდებულებების ცვლილების პროპორციულად.
წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტში ლარის ოფიციალური კურსი აშშ დოლართან მიმართებაში **2.** შეადგენს **2.6211** - ს.

**მუხლი 15. საიჯარო ქირის გადახდის ვადის დარღვევის შესახებ**

1. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე საიჯარო ქირის გადახდას გადააცილებს 10(ათი) კალენდარულ დღეზე მეტი ვადით, მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივი წესით ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება.
2. საიჯარო ქირის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარეს მეიჯარის სასარგებლოდ ეკისრება საურავის გადახდა დაგვიანებული თანხის 0,2%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. ამასთან, საურავი სრულად უნდა დაიფაროს მისი წარმოშობიდან არაუმეტეს ერთი თვის განმავლობაში. საურავის დარიცხვა გაგრძელდება დავალიანების სრულად დაფარვამდე.
3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის პირობები მოქმედებს აგრეთვე საურავის გადახდის ვადის გადაცილების შემთხვევაში.

**მუხლი 16. სხვა ხარჯების შესახებ**

1.მოიჯარე ვალდებულია, საიჯარო ქირასთან ერთად გადაიხადოს კომუნალური და სხვა მსგავსი მომსახურების (ელექტროენერგიის, წყლის, გაზის, დასუფთავებისა და სხვა) გადასახადი, ამ მომსახურებების ფაქტიური მოხმარების შესაბამისად, მეიჯარის მიერ მისთვის ხარჯების ოდენობის წარდგენიდან 2 დღის განმავლობაში.

**ნაწილი IV. იჯარის საგნის მოვლის ვალდებულებათა შესახებ**

**მუხლი 17. მოიჯარის საერთო ვალდებულებანი**

1. მოიჯარე ვალდებულია:

ა) გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი ჯეროვანი მოვლა-პატრონობა;

ბ) დაფაროს მიმდინარე ხარჯები , რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობასა და მის ჯეროვან მოვლასთან;

გ)საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს იჯარის საგნის კეთილმოწყობა და მიმდინარე რემონტის ჩატარება.

დ) დაიცვას სანიტარულ-ჰიგიენური და სახანძრო უსაფრთხოების ნორმები.

2. მოიჯარე ვალდებულია, დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს მეიჯარეს იჯარის საგნის უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შესახებ, ან იმ საფრთხის შესახებ, რაც დაემუქრა ( ან შესაძლოა დაემუქროს) იჯარის საგანს.

**მუხლი 18. მეიჯარის უფლება**

1. მეიჯარე უფლებამოსილია:

ა) შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგომარეობა;

ბ) აჩვენოს იჯარის საგანი შესაძლო მყიდველებს და კრედიტორებს.

2. მეიჯარის მიერ ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული უფლებები ისე უნდა განხორციელდეს, რომ გამოირიცხოს მოიჯარისათვის იჯარის საგნით სარგებლობაში ხელისშეშლა და მოიჯარის კომერციული საიდუმლოები სდარღვევა.

**მუხლი 19. ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება**

1. მოიჯარე ვალდებულია, ითმინოს იჯარის საგნის მიმართ მეიჯარის მიერ გატარებული ზემოქმედებანი, რაც აუცილებელია იჯარის საგნის ჯეროვანი მოვლა-პატრონობისათვის.

2. მეიჯარე ვალდებულია, ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებულ შემთხვევაში არ დაუშვას ისეთი მოქმედებები, რაც არ არის გამოწვეული აუცილებლობით.

**მუხლი 20. ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება**

1. მოიჯარე ვალდებულია, აუნაზღაუროს მეიჯარეს ზიანი, რაც გამოწვეული იქნება მოიჯარის მიერ წინამდებარე აქტის მე-17 მუხლით დადგენილი ნორმების დარღვევის შედეგად. ამასთან, მოიჯარემ უნდა აუნაზღაუროს მეიჯარეს როგორც იჯარის საგნისათვის მიყენებული ზიანი, ასევე შენობაში (რომელშიც გნთავსებულია იჯარის საგანი) განთავსებული, მეიჯარის ან სხვა მოიჯარეების კუთვნილი მატერიალური ფასეულობებისათვის მიყენებული ზიანი.

2. მოიჯარეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა იჯარის საგნის ნორმალური ცვეთისათვის.

**მუხლი 25. იჯარის საგნის გასხვისების და/ან იპოთეკით დატვირთვის შესახებ**

1. მეიჯარეს უფლება აქვს, მოიჯარის თანხმობის გარეშე გაასხვისოს ან იპოთეკით დატვირთოს იჯარის საგანი.

**მუხლი 26. ახალი მესაკუთრის უფლებამონაცვლეობის შესახებ**

1. იჯარის საგნის გასხვისების შემთხვევაში იჯარის საგნის ახალი მესაკუთრე ხდება მეიჯარის უფლებამონაცვლე იმ ურთიერთობებში, რომელიც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, თუ მოიჯარე და მეიჯარე ერთი და იგივე სუბიექტი არ აღმოჩნდება. თუ მოიჯარე და მეიჯარე ერთი და იგივე სუბიექტი აღმოჩნდება, წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება შეწყდება.

2. იჯარის საგნის გასხვისების შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ნორმა ინარჩუნებს ძალმოსილებას.

**ნაწილი VI. საიჯარო ურთიერთობების ვადის შესახებ**

**მუხლი 27. იჯარის ვადის შესახებ**

1. იჯარის წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს **2024 წლის 30 ივნისამდე** , ხოლო საიჯარო ვადის ათვლა იწყება 2023 წლის 10(ათი) სექტემბრიდან.
2. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება წყდება: ა) ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვით ; ბ) იჯარის საგნის დაღუპვის ( განადგურების) შემთხვევაში; გ) მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით.

**მუხლი 29. მეიჯარის ინიციატივით იჯარის წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შესახებ**

1. მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, თუ:
ა)მოიჯარე განზრახ აუარესებს იჯარის საგნის მდგომარეობას
ბ) მოიჯარემ საიჯარო ქირის გადახდა დააგვიანა 10(ათი) დღეზე მეტი ვადით.
გ) მოიჯარე იჯარის საგანზე ახორციელებს კანონსაწინააღმდეგო საქმიანობას.

**მუხლი 30. მოიჯარის ინიციატივით წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შესახებ**

მოიჯარეს უფლება აქვს , ცალმხრივი წესით ვადაზე ადრე შეწყვიტოს იჯარის წინამდებარე ხელშეკრულება, თუ მეიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დარღვევით, ან მის მიერ კანონმდებლობით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად მოიჯარეს მოესპო იჯარის საგნით სარგებლობის უფლება 10 (ათი) დღეზე მეტი ხნის ვადით. აღნიშნულ პერიოდში მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდისაგან.

**ნაწილი VII. დავების გადაწყვეტის წესი**
**მუხლი 33. დავის გადაწყვეტა**

წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
**ნაწილი VIII.დასკვნითი დებულებების შესახებ**
**მუხლი 35. მხარეთა ურთიერთობების მომწესრიგებელი აქტების შესახებ**
იჯარის წინამდებარე ხელშეკრულება აბათილებს მხარეთა შორის არსებულ ყველა ზეპირ და წერილობით შეთანხმებას, ხელშეკრულებას და სხვა სახის აქტს, რომელიც არსებობდა მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერამდე. თუ იჯარის წინამდებარე ხელშეკრულებით არ არის მოწესრიგებული საიჯარო ურთიერთობების ყველა მხარე , გამოიყენება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ნორმები.
**მოხლი 36. აქტის ძალმოსილების და ეგზემპლარების შესახებ**

1. იჯარის წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის 2023 წლის 15 აგვისტოდან. ამასთან, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე 1(ერთი) თვით ადრე არცერთი მხარე წერილობით არ აცნობებს მეორე მხარეს ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, წინამდებარე ხელშეკრულება ავტომატურად გაგრძელდება მომდევნო 11(თერთმეტი) თვის ვადით.
2. იჯარის წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, **2 (ორი)** თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად და თითოეულ მხარეს გადაეცემა თითო ეგზემპლარი .

**მუხლი 37. მხარეთა ხელმოწერები**

მეიჯარე:

შპს "ნუვა" -ს დირექტორი

ნ. ღონიაშვილი _____

მოიჯარე:

შპს „ ბოში-გრუპი" -ს დირექტორი

ა. ბაჩიოლავა _____

33.5