ᲠᲔᲜᲝᲕᲔ RENOVE

შპს „ბორჯღალის“, ს/კ 202063863 დირექტორი ზურაბ შენგელია პ.ნ. 01024008864, თანხმაა, რომ მის მიერ იჯარით გაცემული ფართის ფასადზე (ბელიაშვილის ქუჩა 47, კომერციული ფართი N4, I სართული 227,40 კვ.მ., II სართული 234,50 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N 01.13.03.010.100.01.01.004.) მოიჯარემ, შპს „Aqua Flow”-მ ს/კ 405628842, დირექტორი - მიხეილ მიქაელიანი, განათავსოს მისი სავაჭრო ობიექტის - „რენოვე“-ს სარეკლამო მნათი აბრა.

თარიღი: 01.12.23

ხელმოწერა:

ზურაბ შენგელია

RENOVE
Beliashvili Str. 0159, Tbilisi, Georgia.
LTD AQUA FLOW. ID: 405628842

იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 5 სექტემბერი, 2023 წ.

ერთის მხრივ მეიჯარე - შპს „ბორჯღალი“, ს/კ 202063863, წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბატონი ზურაბ შენგელიას სახით პ.ნ. 01024008864, და მეორეს მხრივ მოიჯარე - შპს “Aqua Flow LLC”, ს/კ 405628842, წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბატონი მიხეილ მიქაელიანის სახით (პ/ნ 01017028214),

საქართველოს კანონმდებლობისა და ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. იჯარის ხელშეკრულების საგანი

1.1 მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს იჯარით მიწის ნაკვეთს მასზედ მდებარე შენობით, რომლის სარეგისტრაციო მახასიათებლებია: კომერციული ფართი N4, მდებარე ქალაქ თბილისში, ბელიაშვილის ქუჩა 47, I სართული 227,40 კვ.მ., II სართული 234,50 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N 01.13.03.010.100.01.01.004.

1.2 მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს საიჯარო ქირა იჯარის ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის შესაბამისად.

2. იჯარის საგნის გადაცემა

2.1. იჯარის საგანზე მფლობელობისა და სარგებლობის უფლება მოიჯარეს წარმოეშობა იჯარის ხელშეკრულების დადებისთანავე;

2.2. მეიჯარე და მოიჯარეს შორის იჯარის საგნის ნივთობრივი უნაკლოობა და მისი ხარისხი შეთანხმებულია;

2.3. მოიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის სრულად იცნობს საიჯარო საგნის ნივთობრივ და უფლებრივ მდგომარეობას და სურს სწორედ ასეთი სახით მისი მიღება. (შენობის დასრულებული კონსტრუქციული ნაწილი, ფასადი, შიდა ტიხრების, საინჟინრო ნაწილის და ინტერიერის მოწყობის გარეშე).

2.4 ყოველგვარი ბუნდოვანებისა და გაურკვევლობის თავიდან აცილების მიზნით, იჯარის საგნით სარგებლობა წარმოადგენს მოიჯარის უფლებამოსილებას, რომლის გამოუყენებლობა ან/და დაგვიანებით გამოყენება არ იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული საიჯარო ქირის გადახდაზე უარის თქმასა ან/და საიჯარო ქირის ოდენობის შემცირებასა და საიჯარო ქირის გადახდის ვადების ცვლილებას.

2.5 მოიჯარე ადასტურებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერამდე შეამოწმა და გაეცნო ფართის საგნობრივ და უფლებრივ მდგომარეობას და გამოთქვამს სურვილს მიიღოს საიჯარო ფართი ამ მდგომარეობით.

2.6 წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდგომ „მოიჯარის“ მხრიდან პრეტენზია იჯარის საგნის ნივთობრივ და სამართლებრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებით არ მიიღება.

3. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ხანგრძლივობა

3.1. იჯარის ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს - 63 (სამოცდასამი) თვის ვადით,(სამი თვე საშეღავათო პერიოდი სარემონტო და მოსამზადებელი

სამუშაოებისათვის, რომელსაც განახორციელებს მოიჯარე საკუთარი სახსრებით) 2023 წლის 5 სექტემბრიდან წლის 2028 წლის ნოემბრის თვის ჩათვლით.

3.2. იჯარის ვადა შეიძლება გაგრძელდეს მხარეთა შეთანხმებით:

3.3. იჯარის ვადის გასვლა არ ათავისუფლებს მხარეებს შეუსრულებელი ვალდებულებების შესრულებისაგან. მოიჯარის მიერ გადასახდელი საიჯარო ქირა განსაზღვრულია ამ ხელშეკრულების 4.1 პუნქტით.

3.4. იჯარის ვადის გასვლისას მოიჯარე ვალდებულია გამოათავისუფლოს დროებით სარგებლობასა და მფლობელობაში გადაცემული იჯარის საგანი და ამისათვის არ არის აუცილებელი მეიჯარის წინასწარი წერილობითი ან ზეპირი მოთხოვნა და გადასცეს იგი მეიჯარეს იჯარის ვადის გასვლიდან 15 (თხუთმეტი) დღის განმავლობაში. ქონების დაბრუნების შესახებ შედგება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი;

3.5. იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ „მეიჯარის“ მხრიდან იჯარის ვადის გაგრძელების შემთხვევაში “მოიჯარეს” მესამე პირებთან შედარებით, აქვს შეთავაზების უპირატესი უფლება;

3.6 „მეიჯარის“ მხრიდან მიწის ნაკვეთისა და მასზედ მდებარე შენობის გასხვისების შემთხვევაში “მოიჯარეს” აქვს შეთავაზების უპირატესი უფლება;

4. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

4.1. მოიჯარე 1.1 პუნქტში აღნიშნული ქონებით სარგებლობისათვის მეიჯარეს ყოველთვიურად პირველი 24 თვის განმალობაში (საიჯარო ვალდებულების ათვლის ვადა 2023 წლის 1 დეკემბრიდან) უხდის საიჯარო ქირას, რომლის ოდენობა შეადგენს 5500 (ხუთი ათას ხუთას) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში დღგ-ს გარეშე და 6000 (ექვსი ათას) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში შემდგომი 36 თვის განმავლობაში.

4.2 მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე 2023 წლის 1 დეკემბრიდან ყოველთვიური იჯარა 5500 (ხუთი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტით დღგ-ს გარეშე გადახდილი იქნება უწყვეტად და ყოველთვიურად არაუგვიანეს იმავე თვის 5 რიცხვისა.

4.3 მოიჯარეს მიერ საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოებს მიმდინარე თვის 5 რიცხვამდე პერიოდში, წინამდებარე ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის გათვალისწინებით. ამასთანავე მოიჯარე ვალდებულია ყოველთვიურ საიჯარო ქირასთან ერთად გადაიხადოს მის მიერ მოხმარებული კომუნალური მომსახურების (დენი, წყალი, გაზი, დასუფთავება და სხვა);

4.4 საიჯარო ქირა გადახდილ უნდა იქნეს უნაღდო ანგარიშსწორებით, ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, მეიჯარის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ საბანკო ანგარიშზე(იხ. დანართი) ჩარიცხვის გზით.

4.5 ყოველთვიური საიჯარო ქირის მითითებულ თარიღში გადაუხდელობის შემთხვევავაში მეიჯარის გადაწყვეტილებით შესაძლებელია მოიჯარეს დაეკისროს პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ამასთან აღნიშნული წარმოადგენს მეიჯარის უფლებას და არა ვალდებულებას, რომელსაც მეიჯარე გამოიყენებს საკუთარი შეხედულებისამებრ.

5. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

5.1 მეიჯარე ვალდებულია:

5.1.1 არ ჩაერიოს მოიჯარეს საქმიანობაში და ხელი შეუწყოს მოიჯარეს იჯარის საგნის შეუფერხებელ და შეუზღუდავ გამოყენებაში, სარემონტო სამუშაოების ჩატარებაში და ხელი არ შეუშალოს ფუნქციონირებაში.

5.1.2 მოთხოვნის შემთხვევაში წარუდგინოს მოიჯარეს ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ იჯარის საგანი, ნამდვილად წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას და რომ მესამე პირებს არ გააჩნიათ უფლებები იჯარის საგანზე;

5.1.3 მხოლოდ მოიჯარის წინასწარი თანხმობის შემთხვევაში აქვს უფლება შევიდეს ფართში და უფლება არ აქვს მოითხოვოს არასამუშაო საათებში ფართში შესვლა;

5.2 მეიჯარე უფლებამოსილია:

5.2.1 მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქირის დროულად და სრულად გადახდა;

5.2.2 მოსთხოვოს მოიჯარეს იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულყოფილად, ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შესრულება.

5.2.3. მოითხოვოს მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, იყენებს იჯარის საგანას ამ ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი მიზნებისათვის, ან აზიანებს მას.

5.2.4. შევიდეს იჯარით გაცემულ ფართზე სამუშაო საათებში, რათა მოახდინოს მოიჯარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების (მაგ: ფართის მიზნობრივი გამოყენების) შესრულების შემოწმება, ექსპლუატაციაში მოქმედების პირობები.

5.2.5. მოიჯარის ან მისი კლიენტების მიერ იჯარის საგნის ნებისმიერი ფორმით გაუარესების შემთხვევაში, მოსთხოვოს ქონების აღდგენა, ან მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე გონივრულ ვადაში არ დაიწყებს აღნიშნული შესაბამის ქმედებას, მეიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოშლა.

5.2.6 მოიჯარესთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს იპოთეკით დატვირთვა.

5.3 მოიჯარე ვალდებულია:

5.3.1 უზრუნველყოს საიჯარო გადასახადის გადახდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნათა შესაბამისად.

5.3.2 გადაიხადოს მის მიერ იჯარის საგნით სარგებლობის დროს მოხმარებული ელექტროენერგიის, გაზის, წყლის, და სხვ. კომუნალური გადასახადი; არ დაუშვას შენობის ფასადისა და კონსტრუქციული ნაწილის გადაკეთება.

5.3.3 იჯარის საგანი გამოიყენოს მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის (სავაჭრო მაღაზია შოუ რუმი) და არ დაუშვასმ იჯარის საგნის ფუნქციის შეცვლა ან ქვეიჯარით გადაცემა მესამე პირებზე.

5.3.4. მიიღოს ყველა საჭირო და აუცილებელი ზომა იჯარის საგნის დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, განახორციელოს იჯარის საგნის მოვლა-პატრონობა, იქონიოს ის სრულ წესრიგში და იჯარის საგანთან მიმართებაში დაიცვას ტექნიკური, ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, ხანძარსაწინააღმდეგო, შრომითი უსაფრთხოების წესები და ნორმები, აგრეთვე მოწყობილობების და ინვენტარის, საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლუატაციის წესები.

5.3.5 მოიჯარის, მისი თანამშრომლებისა და კლიენტების გაუფრთხილებლობით გამოწვეული დაზიანებების შემთხვევაში, აღმოფხვრას დაზიანებები და უზრუნველყოს შესაბამისი ზიანის ანაზღაურება მეიჯარის ან მესამე პირების მიმართ ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

5.4 მოიჯარეს უფლება აქვს:

5.4.1 დაამონტაჟოს გათბობა/გაგრილების სისტემები, მოწყობილობები და სხვადასხვა ტექნიკა.

5.4.2 საკუთარი შეხედულებისამებრ და საჭიროების მიხედვით მეიჯარესთან წინასწარი თანხობის გარეშე ფართის შიდა პერიმეტრზე ააშენოს და მოაპირკეთოს გამყოფი კედლები/ტიხრები, მოახდინოს ფართის ინტერიერსა და ექსტერიერში დიზაინის, ფერების, ცვლილება გარდა შენობის კონსტრუქციული ნაწილისა და ფასადის ცვლილებებისა.

5.4.3 ფასადის ექსტერიერის ნაწილზე მისი შეხედულებისამებრ და შესაბამის მუნიციპალურ სამსახურთან შეთანხმებით განათავსოს სარეკლამო აბრები, აქსესუარები, სხვა საჭირო აბრევიატურა.

6. იჯარის ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა

6.1 იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე შეიძლება შეწყდეს ერთი-ერთი ქვემოთ მითითებული საფუძვლით და შესაბამისი გარემოების არსებობის შემთხვევაში პირგასამტეხლოს გადახდით, კერძოდ:

6.1.1. ხელშეკრულების შეწყვეტაზე მხარეების ორმხრივი წერილობითი თანხმობით;

6.1.2 მოიჯარის ინიციატივით ცალმხრივად და აღნიშნულის თაობაზე მეიჯარეს უნდა ეცნობოს 3 (სამი) თვით ადრე, რაც იმავდროულად არ გამოიწვევს მეიჯარეს მხარეს პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლების წარმოშობას მეიჯარის მიმართ

6.1.3. ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოსაფხვრელად ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში „მოიჯარის“ მხრიდან, ან 4.1 და 4.2. პუნქტში აღნიშნული ქირის 2 (ორ) თვეზე მეტი ვადით გადაუხდელობის შემთხვევაში, „მეიჯარე“ სრულად თავისუფალია გაწეული რემონტის ხარჯების გადახდისგან რომელიც გამოქვითვას არ ექვემდებარება, ხოლო „მოიჯარე“ აცხადებს რომ ასეთი გარემოების დადგომისას პრეტენზია განხორციელებულ სარემონტო სამუშაოებზე „მეიჯარის“ მიმართ არ ექნება.

7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობისას, თუ ისინი გამოწვეულნი არიან დაუძლეველი ძალის შედეგად, კერძოდ, წყალდიდობით, მიწისძვრით, ხანძრით, გაფიცვით, სამხედრო მოქმედებით, ბლოკადით სახელმწიფო ორგანოების აქტებით ან სხვა ქმედებებით (ფორს-მაჟორული გარემოებები).

7.2. ვალდებულებათა შესრულება გადატანილი იქნება ფორს-მაჟორული სიტუაციის ლიკვიდაციამდე. მხარე, რომელსაც შეექმნა ხელშეკრულების შეუსრულებლობის მდგომარეობა ვალდებულია დაუყოვნებლივ მაგრამ მათი დადგომიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) დღისა წერილობითი ფორმით შეატყობინოს მეორე მხარეს მისი დადგომის შესახებ.

8. მხარეთა პასუხისმგებლობა, დავების გადაწყვეტა და დასკვნითი დებულებები

8.1 იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ანდა არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

8.2. იჯარის ხელშეკრულებით გაუთვალიწინებელ საკითხებზე პირველყოვლისა მოქმედებს "კვალიფიციური დუმილისა" და შემდგომ კი "კანონის ანალოგიის" პრინციპი, რაც გულისხმობს ჯერ მხარეთა შორის დამკვიდრებული პრაქტიკით წარმოშობილი ჩვეულებების გამოყენებას და შემდგომ კი საქართველოს კანონმდებლობის გამოყენებას.

8.3. მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავისა და უთანხმოების მოლაპარაკების გზით გადაწყვეტის შეუძლებლობის შემთხვევაში, მხარეები თანხმდებიან, რომ დავას განიხილავს საერთო სასამართლო სისტემა საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.4. ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა შესაძლებელია მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით. ამ ხელშეკრულების ყველა დამატება და ცვლილება უნდა შესრულდეს ამ ხელშეკრულების ფორმის დაცვით.

8.5. იჯარის ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების, ან მისი სხვა პუნქტების ბათილობას, თუ ბათილი დებულების მიუხედავად შესაძლებელი იქნება შეთანხმებული საგნის მიღწევა.

8.6. იჯარის ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო მესამე პირი გადაეცემა საჯარო რეესტრს. ამასთანავე წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისა და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯი ეკისრება მეიჯარეს.

8.7. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები, თითოეული დამოუკიდებლად და საკუთარი პასუხისმგებლობით, ადასტურებენ, რომ: 1. წინამდებარე ხელშეკრულების დადება არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობასა და თითოეული მხარის საზოგადოების წესდებას, ადგილი არ აქვს ხელმძღვანელობითი და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების ხარვეზს; 2. წინამდებარე ხელშეკრულების დადებას საფუძვლად არ უდევს იძულება, მუქარა ანდა მოტყუება და ისეთი გარემოებები, რის გამოც გარიგება შეიძლება გახდეს საცილო და/ან ცნობილ იქნეს უცილოდ ბათილად; 3. წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული დებულება მიღწეულია მხარეთა კონსენსუსის შედეგად.

1. შეტყობინება

1.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერი სახის ინფორმაციის ურთიერთგაცვლა უნდა მოხდეს შეტყობინების გზით;

1.2. მხარეები თანხმდებიან შემდეგი შეტყობინების ფორმებზე:

1.3. ინფორმაციის გადაცემა ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით, იმ ელექტრონულ ფოსტაზე, რომელიც ცნობილია მხარეებისთვის მითითებულია ხელშეკრულების ტექსტში;

1.4. ინფორმაციის ურთიერთგაცვლა დაზღვეული ფოსტის მეშვეობით, იმ მისამართზე, რომელიც ცნობილია მხარეებისთვის მითითებულია ხელშეკრულების ტექსტში;

1.5. მოკლე ტექსტური შეტყობინების მეშვეობით (მათ შორის: WhatsApp, Viber) იმ ტელეფონის ნომერზე, რომელიც ცნობილია მხარეებისთვის მითითებულია ხელშეკრულების ტექსტში;

1.6. შეტყობინების საჭიროების არსებობისას იგი უნდა განხორციელდეს გონივრულ ვადაში.

9. მხარეთა ხელმოწერები

მეიჯარე
შპს „ბორჯღალი“
ს/კ 202063863

დირექტორი:
ზურაბ შენგელია
პ.ნ. 01024008864

საკონტაქტო:
Email
shengelia.zaza@gmail.com

მოიჯარე
შპს „Aqua Flow LLC“
ს/კ 405628842

დირექტორი:
მიხეილ მიქაელიანი
პ.ნ. 01017028214

საკონტაქტო:
Email:
mikheilmikaeliani@gmail.com