ი ჯ ა რ ი ს ხ ე ლ შ ე კ რ უ ლ ე ბ ა

ქ. თბილისი **21 აპრილი 2016 წელი**

ერთი მხრივ, შპს „თოკო" ს/კ: 437065444 (მისამართი: საქართველო, ოზურგეთი, ლ. მალაზონიას ქ. N 8, ბ. 24 ტელ. 555907858) მისი დირექტორის - ნანა სურგულაძის, პ/ნ 33001011351, (შემდგომში: „მეიჯარე") სახით, და მეორე მხრივ, შპს „ორი ნაბიჯი" (ს/ნ 204571668, თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი № 16, მე-9 სართული) (შემდგომში: „მოიჯარე") წარმოდგენილი დირექტორის, გიორგი ჩხეიძის (პ/601024012169) სახით, შევთანხმდით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებულ იჯარის ობიექტს, რომლის მისამართია: ქ. თბილისი, ნეკრასოვის 1/ტოლსტოის 21 საკადასტრო კოდი: 01.16.05.034.003.01.502, რეგისტრირებული ფართი 161,61კვ.მ. პირველი სართულის არასაცხოვრებელ ფართს.

1.2 საიჯარო ურთიერთობის დასაწყისისთვის იჯარის ობიექტი წარმოადგენს გასარემონტებელ ფართს, რომელშიც არ იმყოფება მეიჯარის ქონება ან ინვენტარი, რომლის მორგება მოხდება მოიჯარის მიერ. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების დადების დროისათვის იჯარის ობიექტი არ იმყოფება სხვა პირის სარგებლობაში.

1.3 მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირა.

2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

2.1 წინამდებარე ხელშეკრულება მოქმედებს 15 წლის ვადით, მისი მოქმედება იწყება 2016 წლის 21 აპრილს (შემდგომში „საწყისი თარიღი") და სრულდება 2031 წლის 21 აპრილს.

2.2 მეიჯარე ვალდებულია არაუგვიანეს 2016 წლის 25 აპრილისა გადასცეს მოიჯარეს იჯარის ობიექტი, რომელიც თავისუფალი იქნება ნებისმიერი სხვა პირის (მეიჯარის ჩათვლით) ქონებისგან, მასში არ იწარმოებს არანაირი საქმიანობა და მისი ერთადერთი საკეტი გადაეცემა მოიჯარეს, რაზეც მხარეთა შორის გაფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი.

2.3 თუ მეიჯარე ვერ შეძლებს 2.2 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებას, „საწყისი თარიღი" გადაიწევს იმ ვადით, რა ვადაც დაჭირდება მეიჯარეების მიერ ვალდებულების შესრულებას. წინამდებარე პუნქტის მიზნებისათვის, ასეთი გადაწევა არ უნდა აღემატებოდეს 15 კალენდარულ დღეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარეს დაეკისრება დაგვიანების პირგასამტეხლო ყოველი დაგვიანებული დღისათვის 3.1.2 მუხლში მითითებული ყოველთვიური საიჯარო ქირის 1%-ის ოდენობით.

2.4 დაუშვებელია წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა ნებისმიერი მხარის მიერ ცალმხრივად, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებით უშუალოდ გათვალისწინებული შემთხვევისა.

2.5 იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების 2.4 მუხლის დებულების მიუხედავად რომელიმე მხარე მოშლის წინამდებარე ხელშეკრულებას, მას უპირობოდ დაეკისრება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საჯარიმო სანქცია.

2.6 მოიჯარეს აქვს უპირატესი უფლება ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე. შესაბამისად, წინასწარი მოლაპარაკებები ხელშეკრულების მომდევნო პერიოდში ფართით სარგებლობაზე ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე 6 თვით ადრე მეიჯარის მიერ დაიწყება მხოლოდ მოიჯარესთან.

3. საიჯარო ქირა და გადახდის პირობები

3.1

3.1

4. **<u>მხარეთა ვალდებულებები</u>**

4.1 მეიჯარე ვალდებულია:

ა) არ ჩაერიოს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით კანონიერად სარგებლობაში;

ბ) ხელი შეუწყოს მოიჯარის მიერ იჯარით აღებული ქონების სარგებლობას და გამოყენებას;

გ) დაფაროს ქონების იჯარით გადაცემამდე არსებული ყველა კომუნალური ხარჯის დავალიანება, მათ შორის გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის და სატელეფონო ხარჯების.

4.2 მეიჯარეს უფლება აქვს:

ა) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში დაათვალიეროს იჯარით გაცემული ქონება, მოიჯარისათვის ერთი დღით ადრე შეტყობინების გაგზავნის შემდეგ;

ბ) მოსთხოვოს მოიჯარეს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტების წარმოდგენა.

გ) იჯარის მოქმედების პერიოდის განმავლობაში, გაასხვისოს იჯარის ობიექტი. ამასთან, ამ «ხელშეკრულების» დადებისა და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის შემდეგ, "მოიჯარე" ისარგებლებს უპირატესი შესყიდვის უფლებით და შესაბამისად, "მეიჯარე" ვალდებულია წერილობით შეატყობინოს ამის შესახებ ჯერ "მოიჯარეს" და თუ "მოიჯარე" 1 თვის განმავლობაში არ გამოთქვამს იჯარის ობიექტის "მეიჯარის" მიერ შეთავაზებულ პირობებით შეძენაზე, "მეიჯარე" უფლებამოსილია გაასხვისოს იჯარის ობიექტი, სხვა პირზე, მოცემული ხელშეკრულების პირობებით.

4.3 მოიჯარე უფლებამოსილია:

ა) შეუზღუდავად გამოიყენოს იჯარის ობიექტი სავაჭრო ობიექტის, ოფისის მოსაწყობად ან სხვა კომერციული ან არაკომერციული, საქართველოს

კანონმდებლობით ნებადართული საქმიანობისთვის იჯარის მთელი პერიოდის მანძილზე.

ბ) ჩაატაროს ნებისმიერი სარეკონსტრუქციო, სამშენებლო, სარემონტო სამუშაო, შეცვალოს იჯარის ობიექტის კონფიგურაცია, გაანაწილოს ფართი მისი სურვილისამებრ, დაამონტაჟოს ნებისმიერი მოწყობილობა, განახორციელოს ნებისმიერი სამუშაო იჯარის ობიექტში, რასაც საჭიროდ მიიჩნევს მისი კომერციული მიზნების განსახორციელებლად.

გ) მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმება, თუ საიჯარო ქონება გამოუსადეგარი გახდა იმ გარემოებათა გამო, რომლისთვისაც მოიჯარეს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება ან მოიჯარემ სხვაგვარად დაკარგა ინტერესი ხელშეკრულების მიმართ.

დ) გასცეს იჯარის ობიექტის ნებისმიერი ნაწილი ქვეიჯარით მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე.

ე) საკუთარი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს ობიექტის დაცვა.

4.4 მოიჯარე ვალდებულია:

ა) დროულად გადაუხადოს მეიჯარეს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა.

ბ) იჯარის პერიოდში დაიცვას შესაბამისი სანიტარული პირობები.

გ) შეაკეთოს დაზიანებული იჯარის ობიექტი, თუ ზიანი გამოწვეულია მისი დაუდევრობით.

დ) გადაიხადოს ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში კომუნალური გადასახადები, მათ შორის გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის, დასუფთავების და სატელეფონო გადასახადები.

ე) ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ დაუბრუნოს მეიჯარეს იჯარის ობიექტი იმავე, ან უკეთეს მდგომარეობაში, როგორშიც იმყოფებოდა მისი გადაცემის პერიოდისთვის ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით.

5. <u>მხარეთა განცხადებები და გარანტიები</u>

5.1 მეიჯარე აცხადებს და გარანტიას იძლევა, რომ:

5.1.1 იჯარის ობიექტი არ არის დატვირთული სხვა უფლებრივი ან ნივთობრივი ტვირთით გარდა იმისა, რომელიც პირდაპირ არის მითითებული შესაბამის საჯარო რეესტრის ამონაწერში;

5.1.2 პირი, რომელიც ხელს აწერს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას მეიჯარის სახელით უფლებამოსილია ხელი მოაწეროს წინამდებარე ხელშეკრულებას და სავალდებულო ფორმა მისცეს მეიჯარის ვალდებულებებს.

5.1.3 არ არსებობს ხელშეკრულება, შეთანხმება, მორიგება, პირობა ან გარემოება რაც დააბრკოლებდა ან შეუძლებელს გახდიდა წინამდებარე ხელშეკრულების დადებას ან მისი ნებისმიერი პირობის შესრულებას.

5.1.4 თვითონ, ნებისმიერი სხვა პირი ან მისი უფლებამონაცვლე არ შეეცდება შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება ან შეცვალოს მისი არსებითი პირობები, მათ შორის

ფასი, გადახდის პირობები და გარანტიები იჯარის ხელშეკრულების მთელი პერიოდის მანძილზე.

5.1.5 იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის მანძილზე არ შეასრულებს რაიმე მოქმედებას (უმოქმედობას), რამაც შეიძლება დააბრკოლოს ან შეუძლებელი გახადოს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობა.

5.2 მოიჯარე აცხადებს და გარანტიას იძლევა, რომ:

5.2.1 პირი, რომელიც ხელს აწერს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას მოიჯარის სახელით უფლებამოსილია ხელი მოაწეროს წინამდებარე ხელშეკრულებას და სავალდებულო ფორმა მისცეს მოიჯარის ვალდებულებებს.

5.2.2 მოიჯარეს შესწევს უნარი აიღოს და განახორციელოს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

6. მოიჯარის მიერ შეძენილი ნივთები

ნებისმიერი ნივთი, რომელსაც იჯარის ობიექტზე დაამონტაჟებს მოიჯარე, გენერატორის, კონდეციონერის, მაცივრების, კომპიუტერული სისტემის ან ნებისმიერი სხვა დანადგარის, შესაერთებელის ან მათი ნაწილის ჩათვლით, ყოველთვის დარჩება მოიჯარის საკუთრებად და მას ექნება უფლება გაიტანოს ეს ნივთები საკუთარი სურვილისამებრ.

7. ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1 არც ერთი მხარე არ არის უფლებამოსილი შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება მისი ვადის ამოწურვამდე, თუ ამგვარი უფლება პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული იჯარის ხელშეკრულებით.

7.2 მეიჯარეები უფლებამოსილნი არიან შეწყვიტონ იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე, თუ:

7.2.1 მოიჯარე არ იხდის საიჯარო ქირას დროულად და არ დაფარავს დავალიანებას წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 30 სამუშაო დღის განმავლობაში.

7.2.2 მოიჯარე განახორციელებს კანონით აკრძალულ ან ამორალურ საქმიანობას იჯარის ობიექტში.

7.2.3 მოიჯარე ახორციელებს ისეთ მოქმედებას, რაც სასამართლოს მიერ ჩაითვლება ადამიანთა სიცოცხლის ან შენობისთვის საფრთხეს შემცველად.

7.3 მოიჯარე უფლებამოსილია ვადამდე შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება, თუ:

7.3.1 იჯარის ობიექტი, მისგან დამოუკიდებელი მიზეზით, გამოუსადეგარი გახდება სარგებლობისთვის შენობის ფიზიკური მდგომარეობის ან იურიდიული სტატუსის გამო.

7.3.2 ფორს-მაჟორული ან ეკონომიკური გარემოებები, რაც აყოვნებს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობას ერთ თვეზე მეტი დროის პერიოდით, ან კომერციული თვალსაზრისით უშედეგოს ხდის ხელშეკრულების ფართით სარგებლობას.

7.3.3 ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ მოიჯარე მეიჯარეს წერილობით გააფრთხილებს შეწყვეტამდე 2 (**ორი**) თვით ადრე.

7.3.4 მიუხედავად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა, მეიჯარე შეცვლის იჯარის ნებისმიერ არსებით პირობას.

7.4 იმ შემთხვევაში, თუ ამ "ხელშეკრულების" ძალაში შესვლიდან 8 (რვა) წლის განმავლობაში მეიჯარე, მიუხედავად ხელშეკრულების მე-7 მუხლის 7.1 პუნქტით განსაზღვრული შეთანხმებისა, შეწყვეტს იჯარის ხელშეკრულებას მე-7 მუხლით გაუთვალისწინებულ შემთხვევაში, ან დაარღვევს მე-5 მუხლით გათვალისწინებულ განცხადებებსა და გარანტიებს, ის უპირობოდ გადაუხდის მოიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით სავაჭრო წერტილის გასული წლის ბრუნვის მთელი მოცულობით ან ასეთის არარსებობის შემთხვევაში გასული თვის ბრუნვის მთელი მოცულობის თორმეტმაგ ოდენობას, ხოლო ამგვარი მოქმედების განხორციელების შემთხვევაში ამ "ხელშეკრულების" ძალაში შესვლიდან 8 (რვა) წლის შემდეგ, "მეიჯარე" უპირობოდ გადაუხდის "მოიჯარეს" პირგასამტეხლოს მითითებული პერიოდისათვის არსებული ყოველთვიური "საიჯარო ქირის" თორმეტმაგი ოდენობით. პირგასამტეხლოს სრულად გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია არ დაცალოს და გააგრძელოს შეუზღუდავად იჯარის ობიექტით სარგებლობა.

7.4.1 თუ მოიჯარეს წინსწრებით აქვს გადახდილი საიჯარო ქირა და თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობების შეწყვეტამდე უკან აბრუნებს ქონებას, მას არ უბრუნდება გადახდილი საიჯარო ქირა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შეწყვეტა ხდება მისგან დამოუკიდებელი, ფორს-მაჟორული გარემოების ან მეიჯარის ბრალეული მოქმედების გამო. ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე მოიჯარეს სრულად დაუბრუნებს წინასწარ გადახდილ საიჯარო ქირას.

8. <u>ფორს მაჟორი</u>

8.1 არც ერთი მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დარღვევა ან შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს ამ მხარის წინააღმდეგ მოთხოვნის წარმოშობას და არ განიხილება წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევად, თუ ეს დარღვევა ან შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს მაჟორული გარემოებით, რომლის წინასწარ განჭვრეტა ან თავიდან აცილება მოცემულ მხარეს არ შეეძლო გონივრული ზომების მიღებით. ეს განსაკუთრებული გარემობები მოიცავს: წყალდიდობას, ხანძარს, მიწისძვრას და სხვა სტიქიურ უბედურებას, აგრეთვე ომს, სამხედრო მოქმედებას, გაფიცვას, აჯანყებას, სამთავრობო მოქმედებებს ან სხვა მსგავს ხდომილებებსა თუ მოქმედებებს.

8.2 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს თავის ვალდებულებას ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის გამო, გათავისუფლდება ვალდებულებების შესრულებისაგან მხოლოდ იმ ზომით, რამდენადაც ფორს-მაჟორული გარემოება ხელს უშლის მის მიერ ვალდებულებების შესრულებას.

8.3 მხარეს, რომელმაც ვერ შეასრულა ვალდებულება ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის გამო, გონივრულ ფარგლებში გაუგრძელდება ვადა ამ ვალდებულებების შესასრულებლად.

8.4 მეიჯარე ვალდებულია მოთხოვნისამებრ დაუბრუნონ მოიჯარეს იჯარის საფასური, რომელიც მოიჯარემ გადაუხადა მას იმ დროის განმავლობაში, როდესაც იჯარის ობიექტი იყო გამოუყენებელ მდგომრეობაში ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის გამო.

9. <u>შეტყობინებები</u>

9.1 წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის მხარეებს გააჩნიათ შემდეგი შეტყობინების მისამართები:

მეიჯარე: შპს „ოკო"საქართველო, ოზურგეთი, ლ. მაღლაკონიას ქ. 8, ბ. 24. ტელ 555907858

მოიჯარე: ქ. თბილისი, ნავთლუღის ქ. 39/41 . ტელ: 2 00 22 00;

9.2 ყველა შეტყობინება შესრულდება წერილობით და გაიგზავნება 9.1 ქვეპუნქტით განსაზღვრულ მისამართზე რეგისტრირებული ფოსტის ან კურიერის საშუალებით, რაც დამოწმებული უნდა იყოს მიმღების ხელმოწერით.

10. <u>დასკვნითი დებულებები</u>

10.1 ნებისმიერ შემთხვევაში, მოიჯარე სარგებლობს უპირატესი შესყიდვის უფლებით ფართზე, თუკი მეიჯარე გადაწყვეტს მის გასხვისებას ან იჯარით გაცემას (გაქირავებას) სხვა პირობებით.

10.2 დაუშვებელია წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულების შეცვლა, მოდიფიცირება, უარყოფა, გაუქმება ან შეწყვეტა მხარეთა წერილობითი თანხმობის გარეშე, ასევე დაუშვებელია ნებისმიერი დარღვევის უარყოფა ან მასთან დაკავშირებით პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლება იმ მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე, რომელსაც არ დაურღვევია ხელშეკრულება.

10.3 წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები სავალდებულოა მხარეებისა და მათი სამართალმემკვიდრეთათვის.

10.4 ბათილია გარიგება ან თანხმობა, რომელიც დადებულია ან მიცემულია რომელიმე მხარის მიერ ნებისმიერი მესამე პირისათვის მეორე მხარის თანხმობის გარეშე, თუკი ამგვარმა გარიგებამ ან თანხმობამ შესაძლოა ზიანი მიაყენოს ან შეაფერხოს წინამდებარე ხელშეკრულების შესრულება ან ზემოქმედება მოახდინოს იჯარის ობიექტზე ან შესაბამის საკუთრების უფლებაზე.

10.5 თუ დროის ნებისმიერ მონაკვეთში წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა ძალადაკარგულად ან უკანონოდ, ამგვარი ძალადაკარგულობა ან უკანონობა გავლენას არ იქონიებს ხელშეკრულების, იურიდიულ ძალასა ან კანონიერებაზე. მხარეები ასევე შეთანხდნენ, რომ ისინი ყველა მიზანშეწონილ ზომას მიიღებენ, რათა შეიტანონ ცვლილებები ამგვარ ძალადაკარგულ დებულებებში ან შეცვალონ ისინი მსგავსი შინაარსის იურიდიული ძალის მქონე დებულებებით ხელშეკრულების მიზნისა და განგრძობადობის შენარჩუნების მიზნით.

10.6 ხელშეკრულებას ხელი მოეწერა ქართულ ენაზე.

მხარეები აცხადებენ, რომ ისინი სრულყოფილად იცნობენ ხელშეკრულების შინაარსს, მიღებული აქვთ აუცილებელი განმარტებები და თანახმა არიან მის პირობებზე. ხელშეკრულების პირობებზე თავისი თანხმობის დასტურად, მხარეებმა ხელი მოაწერეს წინამდებარე ხელშეკრულებას ზემოთ აღნიშნულ დღესა და წელს.

მეიჯარე

შპს „თოკო" ს/კ 437065444
საბანკო რეკვიზიტები:
GE02TB7654336020100003

დირექტორი

ნანა სურგულაძე,
პ/ნ 33001011351

მოიჯარე

შპს „ორი ნაბიჯი"

საბანკო რეკვიზიტები:
სს "თიბისიბანკი"
ბანკის კოდი TBCBGE22
GE27TB1928036020100009

დირექტორი

გიორგი ჩხეიძე პ/ნ 01024012169