იჯარის ხელშეკრულება

# უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 01/05/2022

ერთი მხრივ, **შპს "კაკაბეთი" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 201947064; იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, დიდუბის რაიონი, დ. აღმაშენებლის გამზ., №116), წარმოდგენილი დირექტორის თამარ ლომთაძის (დაბ.01.01.1978წ თბილისი, პირადი ნომერი01010001783, რეგისტრირებული: საქართველო, ქალაქი თბილისი, შალვა ნუცუბიძის ქუჩა, N 221, კორპუსი 1ა, ბინა 15) სახით (თანახმად ამონაწერისა მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B22003333, 20/01/2022 10:02:25 და მეორე მხრივ, შპს „ნასიმი ჯგუფი" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 400330842) წარმოდგენილი დირექტორის ბაქარი ფარეულიძის (დაბ.03.07.1994წ ახმეტა, პ/N08001033012, რეგისტრირებული: ახმეტა ბ.ჩოლოყაშვილის ქ. N 86) სახით (თანახმად ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B22041769, 08/04/2022 17:06:03) (შემდგომში „მოიჯარე"),** ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

## 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ამ ხელშეკრულების თანახმად "მეიჯარე" გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე" დროებით სარგებლობაში იღებს „მეიჯარის" საკუთრებაში არსებულ **უძრავ ქონებას** (შემდგომში „იჯარის ობიექტი"), ხოლო „მოიჯარე" კისრულობს ვალდებულებას გადაიხადოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი იჯარის საფასური და შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

1.2. „იჯარის ობიექტის" მახასიათებლებია უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: **ქალაქი თბილისი, გამზირი დავით აღმაშენებელი , N 116 არასაცხოვრებელი ფართი N24 სართული 1, 332.69 კვ.მ-დან 290 კვ.მ ფართი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 01.13.08.008.006.01.024** (შემდგომში „იჯარის ობიექტი").

1.3. იჯარის ობიექტი გამოიყენება **სარესტორნე** დანიშნულებით.

## 2. იჯარის ფასი, გადახდის პირობები და იჯარის ხელშეკრულების ვადა

2.1. **„იჯარის ობიექტით" სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში „საიჯარო ქირა") შეადგენს 7200.00 (შვიდიათასორასი) ლარს.**

2.2. „მოიჯარე" ასევე ვალდებულია გადაიხადოს „იჯარის ობიექტის" შენახვისა და მოვლა-პატრონობის ხარჯები, რისთვისაც იგი ვალდებულია იჯარის მოქმედების მთელ პერიოდზე გადაიხადოს კომუნალური (ელ. ენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალმომარაგება, დასუფთავება) ხარჯები და სხვა გადასახადები, რაც დადგენილია კანონმდებლობით..

**2.3.** საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს **საანგარიშო თვის 01-დან 05 კალენდარული რიცხვისა.**

**2.4. იჯარის ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან და ძალაშია მომდევნო სამი (3) წლის განმავლობაში. მხარეთა შეთანხმებით და განცხადებით ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ თუ მხარეები არ გააუქმებენ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას ის ძალას დარჩება იგივე ვადით და პირობებით.**

## 3. მხარეთა ვალდებულებები

**3.1. "მოიჯარე" ვალდებულია:**

3.1.1. გამოიყენოს „იჯარის ობიექტი" მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულების შესაბამისად და არ დაუშვას „იჯარის ობიექტის" ფუნქციის შეცვლა მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე;

3.1.2. გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით;

3.1.3. მოუაროს „იჯარის ობიექტს", მკაცრად დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები და სანიტარული მოთხოვნები;

3.1.4. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა „იჯარის ობიექტის" დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად. ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ „მეიჯარეს'' და მისი მითითების შესაბამისად აღმოფხვრას დაზიანება თავისი ხარჯებით;

3.1.5. დროულად გადაიხადოს დაკავებული ფართის კომუნალური გადასახდელები არსებული ტარიფებით;

3.1.6. „მეიჯარესთან" შეთანხმების გარეშე არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რაც გამოიწვევს საიჯარო ობიექტის მნიშვნელოვან ცვლილებას.

3.1.7. აუნაზღაუროს „მეიჯარეს" ყოველგვარი ზიანი, რომელიც მიადგება საიჯარო ქონებას „მოიჯარის" არამართლზომიერი ქმედების შედეგად.

„მეიჯარე" „მოიჯარე"

3.1.8. „მეიჯარის" თანხმობის გარეშე არ გასცეს „იჯარის ობიექტი" მესამე პირებზე ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით.

3.1.9. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

**3.2. „მეიჯარე" ვალდებულია:**

3.2.1. ხელი შეუწყოს "მოიჯარეს" ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა). რომელიც შეიძლება მოითხოვონ სახელწმიფო თუ კერძო ორგანიზაცია-დაწესებულებებმა, მათ შორის მაკონტროლებელმა ორგანოებმა, იჯარის საგნით სარგებლობის პროცესში;

3.2.2. უზრუნველყოს ,,მოიჯარის'' მიერ საიჯარო ობიექტით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში;

3.2.3. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები;

## 4. პასუხისმგებლობა

4.1. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით. ხელშეკრულების პირობების დამრღვევმა მხარემ უნდა აუზღაუროს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი.

4.2. მოიჯარე პასუხს აგებს საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადახდაზე.

4.3. მხარეები ვალდებულებას იღებენ დაუყონებლივ მიაწოდონ ერთმანეთს ყოველგვარი მნიშვნელოვანი ინფორმაცია, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს აღნიშნულ საიჯარო ურთიერთობებზე, კერძოდ აცნობონ ერთმანეთს ნებისმიერი უფლებრივი თუ სხვა სახის რისკების შესახებ, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს ქონების განადგურება, დაზიანება, სანივთო ან/და სხვა უფლებებით დატვირთვა, გასხვისება ან/და სხვაგვარი შედეგი რაც შეუძლებელს გახდის ან/და გაართულებს იჯარის ობიექტით სარგებლობას.

4.4. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ზედიზედ ორი თვით დაგვიანების შემთხვევაში ,,მეიჯარე'' უფლებამოსილია მოსთხოვოს ,,მოიჯარეს" საიჯარო ფართის დაცლა, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დაგვიანების შესახებ მეიჯარე წინასწარ არ არის ინფორმირებული მოიჯარის მიერ.

## 5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულება იჯარის ვადის ნაწილში მოქმედებს ხელშეკრულების 1.4 პუნქტით განსაზღვრული ვადით, ხოლო მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესრულების ნაწილში, ამ ვალდებულებების შესრულებამდე.

5.2. ,,მეიჯარეს" შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

5.2.1. თუ "მოიჯარე" უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს;

5.2.2. თუ "მოიჯარე" არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც იგი უკვე იყო გაფრთხილებული წერილობით;

5.2.3. თუ "მოიჯარე" განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს ,,იჯარის ობიექტის" მდგომარეობას, რითაც ზიანი ადგება "მეიჯარეს"

5.2.4. შეატყობინებს რა ხელშეკრულების მოშლის შესახებ ,,მოიჯარეს" **60 (სამოცი)** კალენდარული დღით ადრე.

5.3. "მოიჯარეს" შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

5.3.1. თუ "მეიჯარე" უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს;

5.3.2. თუ "მეიჯარე" არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც იგი უკვე იყო გაფრთხილებული წერილობით;

5.3.3. თუ "მეიჯარის" ბრალეული ქმედებით ეზღუდება ,,მოიჯარეს" ,,იჯარის ობიექტით" სარგებლობის უფლება.

5.3.4. შეატყობინებს რა ხელშეკრულების მოშლის შესახებ ,,მეიჯარეს" **60 (სამოცი)** კალენდარული დღით ადრე.

5.4. ხელშეკრულება აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა ურთიერთშეთანხმების შედეგად.

5.5. ხელშეკრულების შეწყვეტისას, თუ აღნიშნული ხდება რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების უხეში ან არაერთგზის დარღვევის გამო, დამრღვევმა მხარემ სრულად უნდა აანაზღაუროს ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებული ტექნიკური ხარჯები (ოფისის დაცლა, იჯარის შეწყვეტის რეგისტრაცია და სხვა მსგავსი ხარჯები).

5.6. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში "მოიჯარე" ვალდებულია გადაიხადოს ამ დღისთვის არსებული ყველა გადასახადი და საიჯარო ქირა, იგი ასევე ვალდებულია დაცალოს-გაათავისუფლოს საიჯარო ობიექტი, რის შემდეგაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში უნდა გაფორმდეს ,,იჯარის ობიექტის'' მიღება-ჩაბარების აქტი.

## 6. ფორს მაჟორი.

„მეიჯარე"

„მოიჯარე"

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია/პანდემია, ომი და სხვა) ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება აღემატება მხარეთას გონივრულ კონტროლს და შესაძლებლობებს. დაუძლეველ ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება ისეთ მოვლენებს, რომლთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს არ შეუძლიათ ზეგავლენის მოხდენა (ფორს-მაჟორი)

6.2. მხარე, რომელსაც მიზეზად დაუძლეველი ძალის მოვლენები მოჰყავს, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს წერილობით ასეთი მოვლენების დადგომის თაობაზე. ამასთან, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, უნდა წარმოადგინოს დაუძლეველი ძალის მოვლენების არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ის საყოველთაოდ აღიარებული არ არის. თუ ასეთი მოვლენები გაგრძელდა 30 (ოცდაათი) დღეზე მეტი ვადით მხარეები უფლებამოსილნი არიან მოშალონ ხელშეკრულება.

## 7. სხვა პირობები

7.1. მხარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ ნიშნავს ამ უფლების უარყოფას.

7.2. თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პირობა გახდა ბათილი, ეს არ გამოიწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა პირობების ბათილობას.

7.3. მხარეები ვადასტურებთ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია გონივრული განსჯის შედეგად, ჩვენი ნებით და მასზე ხელმომწერ პირებს აქვთ სათანადო უფლებამოსილება.

7.4. მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა უნდა მოგვარდეს ურთიერთშეთანხმების გზით, იმ შემთხვევაში თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ სასურველ შეთანხმებას დავა განსახილველად გადაეცემა სასამართლოს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად.

7.5. წინამდებარე ხელშეკრულება შეიცავს მხარეებს შორის არსებულ ყველა წინასწარ შეთანხმებას. ყოველი დამატება, ცვლილება ან შესწორება მოკლებულია იურიდიულ ძალას, თუ არ არის შედგენილი წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ.

7.6. წინამდებარე ხელშეკრულება გაწიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.7. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ ეგზემპლარად, თითეულ მხარეს გადაეცა თითო ეგზემპლარი ხოლო ერთი ეგზემპლარი, კანონმდებლობის ან რომელიმე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, რეგისტრაციის მიზნით წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

| „მეიჯარე“ | „მოიჯარე“ |
|---|---|
| **შპს "კაკაბეთი" (საიდ.ნომერი: 201947064; იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, დიდუბის რაიონი, დ. აღმაშენებლის გამზ., №116** | **შპს „ნასიმი ჯგუფი“ საიდენთიფიკაციო კოდი 400330842** |
| **დირექტორის თამარ ლომთაძე (პირადი ნომერი 01010001783)** | **დირექტორის ბაქარი ფარეულიძე პირადი ნომერი 08001033012** |
| **საბანკო რეკვიზიტები:** | **საბანკო რეკვიზიტები:** |
| **ხელმოწერა** | **ხელმოწერა** |

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“