იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **07 თებერვალი 2024**

ერთის მხრივ შპს **"მეგობრობა"** ს/კ **400015032**; წარმომადგენელი მისი დირექტორის **მამუკა არევაძის** მიერ, შემდგომში „მეიჯარე" და მეორეს მხრივ, **შპს "ზოომარტი"** (ს/კ № 404907115), **წარმოდგენილი მისი დირექტორის, თორნიკე ელიზბარაშვილის სახით** შემდგომში „მოიჯარე", მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით, მეიჯარე იჯარით გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ იჯარის ობიექტს, **105.54** კვ.მ - ს არასაცხოვრებელ ფართს, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, დავით გურამიშვილის გამზირი №66ა, სართული I, კომერციული ფართი №5; საკადასტრო კოდი: **01.12.01.005.047.01.04.005**

1.2. მოიჯარის განცხადებით ხელშეკრულების საგანში უნდა მოეწყოს ზოომაღაზია;

1.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ, რომ მეიჯარემ გადასცა, ხოლო მოიჯარემ შეამოწმა და მიიღო იჯარის საგანი ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში და ადასტურებს, რომ ვარგისია და მისაღებია მოიჯარისთვის;

2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულება იდება **5 (ხუთი)** წლის ვადით.

2.2. საიჯარო ხელშეკრულების ვადის ათვლა დაიწყება იჯარის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების დღიდან.

2.3. საიჯარო ქირის ვადის ათვლა დაიწყება იჯარის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დასრულების დღიდან **40** კალენდარულ დღეში.

3. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

3.1. საიჯარო ქირა მხარეთა შეთანხმებით შეადგენს თვეში **2110.8** (ორიათას ას ათი აშშ დოლარი და ოთხმოცი ცენტი) აშშ დოლარს (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსით) დ.ღ.გ – ეს ჩათვლით.

3.2. ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა **მოხდება წინსწრებით, ეროვნული ვალუტით უნაღდო ანგარიშსწორების გზით ყოველი თვის 1-5 რიცხვებში მეიჯარის რეკვიზიტებზე :**

ა/ა **GE73BG0000000516440300**

3.3. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებიდან ორი სამუშაო დღის განმავლობაში მოიჯარის მიერ წინსწრებით გადახდილ იქნება ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირველი და ბოლო თვის საიჯარო თანხა.

3.4. მოიჯარეს, ხელშეკრულების რეგისტრაციის დღიდან, 40 კალენდარული დღე მიეცემა საშედავათო პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც მოიჯარეს არ დაეკისრება გადახდის ვალდებულება;

3.5. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯების ნაწილს, კერძოდ, სტანდარტული (4 დღიანი 150 (ას ორმოცდა ათი) ლარი) რეგისტრაციის საფასურს გადახდა ეკისრება მოიჯარეს, ხოლო მომსახურების დაჩქარებისთვის განკუთვნილი საფასურის გადახდა ეკისრება მეიჯარეს;

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1. **მეიჯარე ვალდებულია:**

- ✓ არ შეუშალოს ხელი მოიჯარეს იჯარით აღებული ქონების სარგებლობასა და გამოყენებაში;
- ✓ მოიჯარეს გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქონება;
- ✓ დაფაროს იჯარით გადაცემამდე არსებული ყველა კომუნალური დავალიანება (მათ შორის, გაზის წყლის, ელ. ენერგიის და სატელეფონო ხარჯები)
- ✓ უზრუნველყოს მოიჯარისთვის კომუნალური სააბონენტო ნომრების მიწოდება / გადასცეს ყველა დოკუმენტი, რაც საჭიროა კომუნალური სააბონენტო ნომრების გაფურმებისთვის;

4.2. **მეიჯარე უფლებამოსილია:**

- ✓ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში დაათვალიეროს იჯარით გაცემული ქონება და ერთი დღით ადრე ამის თაობაზე შეატყობინოს მოიჯარეს; (სატელეფონო შეტყობინება)
- ✓ საჭიროების შემთხვევაში, იჯარის მოქმედების პერიოდში გაასხვისოს იჯარის ობიექტი, ამის შესახებ შეატყობინოს მოიჯარეს 2 (ორი) თვით ადრე;

4.3. **მოიჯარე უფლებამოსილია:**

- ✓ გამოიყენოს იჯარის ობიექტი იმ საქმიანობის განსახორციელებლად, რაზეც შეთანხმდნენ მხარეები ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის;
- ✓ მეიჯარესთან შეთანხმებით ჩაატაროს მარტივი სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოები რასაც საჭიროდ მიიჩნევს მისი კომერციული მიზნების განსახორციელებლად;

სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოების დროში გადავადება გავლენას ვერ იქონიებს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებზე. ამასთანავე,

მოიჯარის მიერ ჩატარებული სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოები არ ექვემდებარება ანაზღაურებას და არ გაიქვითება საიჯარო ქირიდან;

- ✓ საკუთარი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს ობიექტის დაცვა.
- ✓ დაკიდოს, გამოაკრას ან შეცვალოს აბრები (მათ შორის სარეკლამო შინაარსის), დაამონტაჟოს სხვა მოწყობილობები საიჯარო საგნის შიდა და გარე კედლებზე. რისთვისაც აიღოს შესაბამისი ნებართვა ქ თბილისის სპეციალური სამსახურებიდან, თუ ასეთის განთავსება მოითხოვს სპეციალურ ნებართვას. ამასთანავე, გარე კედელზე ნებისმიერი ცვლილება შეათანხმოს მეიჯარესთან;
- ✓ აანაზღაუროს ყველა ის ჯარიმა თუ დამატებითი ხარჯი რაც გამოწვეული იქნება წესების დარღვევით განთავსებასთან.
- ✓ მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ ფართიდან გაიტანოს ყველა ის ნივთი, რაც შეტანილი იქნება მის მიერ, ხოლო ნივთების ღირებულება, რომლებსაც დატოვებს საიჯარო ფართში არ ანაზღაურდება და არ გაიქვითება საიჯარო ქირიდან;

მოიჯარე ვალდებულია:

- ✓ იჯარით აღებული ქონება გამოიყენოს მხოლოდ დანიშნულებით, იქონიოს იგი წესრიგსა და სათანადო სანიტარულ მდგომარეობაში;
- ✓ დროულად, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში გადაუხადოს მეიჯარეს იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირა;
- ✓ გონივრულ ვადაში შეაკეთოს დაზიანებული იჯარის ობიექტი, თუ ზიანი გამოწვეულია მისი დაუდევრობით.
- ✓ გადაიხადოს ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში კომუნალური გადასახადები, მათ შორის, გაზის, წყლის, ელ. ენერგიის, დასუფთავების და სატელეფონო გადასახადები.
- ✓ ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემდეგ დაუბრუნოს მეიჯარეს იჯარის ობიექტი იმავე მდგომარეობაში როგორშიც იმყოფებოდა მისი გადაცემის პერიოდისთვის ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით.
- ✓ ისარგებლოს და ჩაატაროს მარტივი სარემონტო სამუშაოები იჯარის საგანში იმგვარად, რომ არ მოხდეს მეიჯარის საკუთრებაში არსებული სხვა ფართებით სარგებლობის ხელშეშლა;
- ✓ უზრუნველყოს იჯარის საგნის ჩაბარების მომენტისთვის არსებული კომუნალური გადასახადების საფასურის დაფარვა სრულად;

5. ხელშეკრულების შეწყვეტა

5.1 არც ერთი მხარე არ არის უფლებამოსილი ცალმხრივად, თვითნებურად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება მისი ვადის ამოწურვამდე.

5.2 მეიჯარე უფლებამოსილია, ცალმხრივად შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე, თუ:

- ✓ მოიჯარე არ იხდის საიჯარო ქირას დროულად და არ ფარავს დავალიანებებს მეიჯარის შეტყობინების (სატელეფონო) მიღებიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის განმავლობაში.
- ✓ მოიჯარე განახორციელებს კანონით აკრძალულ საქმიანობას იჯარის ობიექტში;
- ✓ მოიჯარე მნიშვნელოვნად აზიანებს კომერციულ ფართს და არ იღებს შესაბამის ზომებს აღნიშნული დაზიანების შესაჩერებლად/აღმოსაფხვრელად;

5.3 მოიჯარე უფლებამოსილია, ცალმხრივად შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე, თუ:

- ✓ იჯარის ობიექტი მისგან დამოუკიდებელი მიზეზით გამოუსადეგარი გახდება სარგებლობისთვის, შენობის ფიზიკური ან კომერციული მდგომარეობის გამო.
- ✓ არსებობს ფორს-მაჟორული გარემოებები, რაც აყოვნებს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობას.
- ✓ ფორს მაჟორული ან ეკონომიკური გარემოებები, რაც აყოვნებს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობას 1 (ერთი) თვეზე მეტი დროის პერიოდით, ან კომერციული თვალსაზრისით უშედეგოს ხდის ხელშეკრულების ფართით სარგებლობას, ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წტდება შეწყვეტის თაობაზე მოიჯარის წერილობითი შეტყობინებისთანავე დაუყოვნებლივ.

5.4 ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ მოიჯარე მეიჯარეს გააფრთხილებს შეწყვეტამდე 2 (ორი) თვით ადრე;

5.5 წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვოს იჯარის რეგისტრაციის გამუქმება და ხელშეკრულების შეწყვეტის დამადასტურებელი შესაბამისი მტკიცებულების წარდგენის გარეშე, რაზეც მოიჯარე აცხადებს წინასწარ თანხმობას;

6. ფორს მაჟორი

6.1. 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 გარემოებები მოიცავს: ეპიმედიას, წყალდიდობას, ხანძარს, გაფიცვას, აჯანყებას, სამთავრობო შეზღუდვებს ან სხვა მსგავს ფორსმაჟორულ გარემოებებს. ფორსმაჟორული გარემოება დადასტურებული უნდა იყოს შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოს მიერ გამოცემული აქტით;

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

7. მხარეთა პასუხისმგებლობა

7.1. იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარე მიუხედავად ხელშეკრულების 5.1 და 5.2 პუნქტით განსაზღვრული შეთანხმებისა, შეწყვეტს იჯარის ხელშეკრულებას ის უპირობოდ გადაუხდის მოიჯარეს პირგასამტეხლოს 50 000 დოლარს (ორმოცდაათი ათასი) გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსით.
სრულად გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსიილია არ დაცალოს და გააგრძელოს შეუზღუდავად იჯარის ობიექტით სარგებლობა;

7.2. თუ მოიჯარეს წინასწარ აქვს გადახდილი საიჯარო ქირა და თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტამდე უკან აბრუნებს ქონებას, მას არ უბრუნდება გადახდილი საიჯარო ქირა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც შეწყვეტა ხდება მისგან დამოუკიდებელი ფორს მაჟორული გარემოებების ან მეიჯარის ბრალეული მოქმედებების გამო, ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე მოიჯარეს სრულად დაუბრუნებს წინასწარ გადახდილ საიჯარო ქირას;

7.3. მოიჯარის ბრალეულობით ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, მას დაეკისრება პირგასამტეხლო, როგორც მიუღებელი შემოსავალი ერთი თვის საიჯარო ქირის სამმაგი ოდენობით;

7.4. "მოიჯარის" მიერ საიჯარო ქირის გადახდის ვადაგადაცილების შემთხვევაში "მეიჯარე" უფლებამოსილია დაარიცხოს და "მოიჯარე" ვალდებულია გადაიხადოს

პირგასამტეხლო ვადაგადაცილებული დავალიანების თანხის 0.2% ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

7.5. მოიჯარე ვადებულია დაცალოს იჯარის ობიექტი ხელშეკრულების შეწყვეტის დღიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მოიჯარე კეთილსინდისიერად ასაჩივრებს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის კანონიერებას და ამის შესახებ აცნობებს მეიჯარეს წერილობითი ფორმით. იჯარის ობიექტის დაცლისთვის განსაზღვრული პერიოდის განმავლობაში, მოიჯარეს არ ერიცხება საიჯარო ქირა.

8. სხვა პირობები

8.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს 2.1. პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში.

8.2. ამ ხლშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ მისი განახლება მოხდება მხოლოდ მხარეთა წერილობითი ურთიერთ შეთანხმებით;

8.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მათ შორის შეტყობინება ან/და სხვა სახის ოფიციალური კომუნიკაცია წარმოებს წერილობით, ხელშეკრულებაში მითითებული ელექტრონული ფოსტის საშუალებით. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი ოფიციალური შეტყობინება, მათ შორის ხელშეკრულებაზე უარის თქმის, ხელშეკრულების მოშლის, ხელშეკრულების შეწყვეტის ან/და ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის გაფრთხილების გამოცხადება განხორციელებულად ჩაითვლება, თუ ერთი მხარის მიერ ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით გაგზავნილი იქნება წერილი, ხოლო მეორე მხარე დაადასტურებს ამ წერილის მიღებას;

8.4. მხარეთა შორის ხელშეკრულების გარშემო წამოჭრილი დავა გადაწყდება ურთიერთმოლაპარაკებით, ხოლო შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო;

8.5. ხელშეკრულება შედგენილია სამ ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე რომელთაც თანაბარი იურიდიული ძალა აქვთ. მხარეები აცხადებენ, რომ ისინი სრულყოფილად იცნობენ ხელშეკრულების შინაარს, მიღებული აქვთ აუცილებელი განმარტებები და თანახმა არიან მის პირობებზე.

8.6. მხარეთა შეთანხმებით, ხელშეკრულების ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისათვის

9. მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე:

შ.პ.ს "მეგობრობა"
ს/კ "400015032"
ბანკი : "„საქართველოს ბანკი""
ბანკის კოდი "BAGAGE22"
მის : "ქ.თბილისი, დავით გურამიშვილის
გამზირი № 66ა "
ელ.ფოსტა : megobroba.law@gmail.com
ტელეფონი : 555 10 15 67

დირექტორი ხელმოწერა :

Mamuka Arevadze
Digitally signed by Mamuka Arevadze
Date: 2024.02.07 11:36:05

მოიჯარე:

შ.პ.ს "ზოომარტი"
ს/კ 404907115
ბანკი : სს "თიბისი ბანკი"
ბანკის კოდი "TBCBGE22

მის : ქ.თბილისი, ნესტან-დარეჯანის N 31
ელ.ფოსტა : Marketer@Zoomart.Ge
ტელეფონი : 591 70 92 69

დირექტორი ხელმოწერა :