იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 16 აგვისტო 2010 წ.

ერთის მხრივ შპს "დიდღელე+", წარმოდგენილი მისი დირექტორის ბიჭიკო ქართლოსიშვილის სახით (შემდგომში "მეიჯარე") და მეორეს მხრივ ს/ს "ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია", წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის მოადგილის ალექსი სირბილაშვილის სახით (შემდგომში "მოიჯარე"), ვხელმძღვანელობთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით და ასევე საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ქ. თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექციის) 05.06.2009 წლის №16-17-7/04-9004 წერილით, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით "მეიჯარე" გადასცემს, ხოლო "მოიჯარე" იჯარით იღებს შემდეგ ქონებას (შემდგომში ყველაფერი ერთად წოდებული იჯარით გადაცემულ "ობიექტად"):

ა) ქ. თბილისში, კახეთის გზატკეცილზე, კოსმონავტების ძეგლის დასაწყისში მდებარე "მეიჯარის" საკუთრებაში არსებულ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 780 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილს – 320 კვ. მეტრის ოდენობით, მასზე განლაგებული ავტოგასამართი სადგურით და შენობა-ნაგებობით, რომლის ფართობია 30.63 კვ.მ (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №01.19.21.003.005) და აგრეთვე ხსენებულ ავტოგასამართ სადგურზე დამონტაჟებულ ყველა იმ მოწყობილობა-დანადგარს და ინვენტარს (გარდა საწვავის გამანაწილებელი სვეტებისა), რომელიც აუცილებელია მისი ფუნქციონირებისათვის. ამასთანავე, იჯარის საგანს არ წარმოადგენს ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული "მეიჯარის" კუთვნილი საზკვების და სავაჭრო ობიექტები (შენობა-ნაგებობის მთლიანი ფართობით 188.04 კვ.მ), აგრეთვე მათ მიერ დაკავებული მიწა (460 კვ.მ).

ბ) ქ. თბილისში, კახეთის გზატკეცილზე, კოსმონავტების სკვერის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №01.19.21.003.034) მთლიანი ფართობიდან – 419 კვ. მეტრიდან ნაწილს 155 კვ. მეტრის ოდენობით სარეზერვუარო პარკით. ამ ქვეპუნქტში აღნიშნული ქონება (155 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და ზედ განთავსებული სარეზერვუარო პარკი) იმყოფება "მეიჯარის" კანონიერ სარგებლობაში "მეიჯარესა" და ფიზიკურ პირს გიორგი ქართლოსიშვილს შორის 2010 წლის 21 ივლისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლითაც "მეიჯარეს" ასევე მოპოვებული აქვს ამ ქონების მესაკუთრის (გიორგი ქართლოსიშვილის) თანხმობა მისი ს/ს "ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია"-ზე ქვეიჯარით გადაცემის თაობაზე. "მეიჯარე" და "მოიჯარე" ასევე თანხმდებიან, რომ გიორგი ქართლოსიშვილის მიერ ამ ქვეპუნქტში მითითებული ქონების გასხვისების (მათ შორის "მეიჯარეზე" გასხვისების) შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო პირობები ამ ქონებაზე ინარჩუნებენ ძალას და იჯარა რჩება უცვლელი.

1.2 "მოიჯარე იჯარით გადაცემულ "ობიექტს" გამოიყენებს ავტოგასამართი სადგურის ფუნქციონირებისათვის.

1.3 "ობიექტი" "მოიჯარეს" უნდა გადაეცეს მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 2010 წლის 16 აგვისტოს. აქედან გამომდინარე, აღნიშნული თარიღიდან მხარეთა შორის წარმოშობილად ჩაითვლება წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ურთიერთობები და აითვლება იჯარის ვადა. "ობიექტის" გადაცემამდე მეიჯარე ვალდებულია მოამზადოს ის "მოიჯარეზე" გადასაცემად, ამასთან გადასცეს შესაბამისი დოკუმენტაცია, რომელიც დაადასტურებს იჯარით გადაცემულ "ობიექტზე" კომუნალური გადასახადების (ელექტროენერგია, წყალი, ნაგავი და სხვა) სრულიად გადახდისა და დავალიანების არ არსებობის ფაქტს.

2. საიჯარო ქირა

2.1 მხარეები შეთანხმდნენ, რომ "მოიჯარის" მიერ გადასახდელი საიჯარო ქირა იჯარით გადაცემული მთლიანი "ობიექტით" (1.1 პუნქტის "ა" და "ბ" ქვებუნქტები) სარგებლობისათვის დღგ-ს ჩათვლით შეადგენს:

ა) 2010 წლის 16 აგვისტოდან 2010 წლის 01 ოქტომბრამდე პერიოდში (ობიექტის რეკონსტრუქციისა და მოდერნიზაციისათვის საჭირო პერიოდი) – თვეში 1500 (ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარებში;

ბ) 2010 წლის 01 ოქტომბრიდან 2020 წლის 16 აგვისტომდე პერიოდში – თვეში 4500 (ოთხი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარებში.

გ) 2020 წლის 16 აგვისტოდან 2025 წლის 16 აგვისტომდე პერიოდში - თვეში 5000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარებში.

2.2 ყოველთვიურ საიჯარო ქირას "მოიჯარე" გადაუხდის "მეიჯარეს" ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით ყოველი საანგარიშო თვის დასრულების შემდგომ საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის გამოწერიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის განმავლობაში, ანგარიშფაქტურის გამოწერის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით.

2.3 უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში, საიჯარო ქირის გადარიცხვა მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ "მეიჯარი"-ს კუთვნილ საბანკო ანგარიშზე.

2.4 წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საიჯარო ქირის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს დაარიცხოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო დროულად გადაუხდელი თანხის 0,25%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

2.5 იჯარით გადაცემული „ობიექტის" მოიჯარის ბრალით ან მასზე დამოკიდებულ მიზეზთა გამო გამოუყენებლობის შემთხვევაში მოიჯარე არ თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან.

2.6 მეიჯარე აცხადებს, რომ პირადად შეასრულებს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ქ. თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექციის) 05.06.2009 წლის №16-17-7/04-9004 წერილიდან გამომდინარე ვალდებულებას (იჯარიდან ამონაგები თანხის მთლიანად ბიუჯეტში მიმართვა) და ამ ვალდებულების შეუსრულებლობაზე სრული პასუხისმგებლობა საგადასახადო ან სხვა კომპეტენტური ორგანოს წინაშე ეკისრება მხოლოდ მეიჯარეს. წინამდებარე პუნქტი კარგავს იურიდიულ ძალას მას შემდეგ, რაც ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის "ა" ქვეპუნქტით განსაზღვრულ იჯარით გადაცემულ ქონებას მოეხსნება საგადასახადო ორგანოს მიერ დადებული ყადაღა.

2.7 დაუშვებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირის ოდენობის შეცვლა ცალმხრივად რომელიმე მხარის მიერ. საიჯარო ქირის შეცვლა დასაშვებია მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

3. მხარეთა უფლება–მოვალეობები

<u>3.1 "მოიჯარე" ვალდებულია:</u>

- გადაიხადოს ობიექტის ექსპლოატაციასთან დაკავშირებული კომუნალური ხარჯები და ელექტროენერგიის გადასახადი არსებული ტარიფებით.
- დროულად გადაიხადოს საიჯარო ქირა;
- უზრუნველყოს ობიექტის ნორმალური ექსპლუატაცია, მისი მოვლა-პატრონობა და დაცვა;
- ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან მისი ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში მიღება-ჩაბარების აქტით დაუბრუნოს მეიჯარეს ობიექტი ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით;
- აუნაზღაუროს მეიჯარეს საიჯარო პერიოდის განმავლობაში ობიექტისათვის მიყენებული ზიანი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.
- მოიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს დაკავებული ობიექტის ტერიტორიაზე განთავსებული და მის სარგებლობაში არსებული ყველა სისტემისა და დანადგარის წესრიგში მოყვანა და ტექნიკური უსაფრთხოების ყველა წესის დაცვა. ზემოაღნიშნული პირობის დარღვევის შემთხვევაში მას არ მიეცემა მუშაობის გაგრძელების უფლება ამ დარღვევების აღმოფხვრამდე
- მეიჯარე პასუხს არ აგებს ობიექტის მუშაობისათვის აუცილებელი (ელ. ენერგია ბუნებრივი აირი, წყალი, ეკოლოგია და სხვ.) სისტემების ისეთ ხარვეზებზე, რომლებიც განეკუთვნება სახელმწიფოს განსაკუთრებულ პრეროგატივას და სცდება მეიჯარის უფლებამოსილების და შესაძლებლობების ფარგლებს;

- მეიჯარესთან წინასწარი წერილობითი შეთანხმების გარეშე არ გადასცეს „ობიექტი“ ქვეიჯარით მესამე პირებს;
- გამოიყენოს „ობიექტი“ მხოლოდ ავტოგასამართი სადგურისათვის და დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნობრიობა ხელშეკრულების მოქმედების სრული პერიოდის განმავლობაში;
- დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო წესები;
- წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად ''ობიექტით'' სარგებლობითა და სარგებლობისას ხელი არ შეუშალოს ''მეიჯარის'' კუთვნილ საზკვების და სავაჭრო ობიექტების ნორმალურ ფუნქციონირებასა და ''მეიჯარის'' მიერ აღნიშნული საზკვების ობიექტის ან/და სავაჭრო ობიექტის კანონმდებლობის შესაბამისად თავისუფალ ფლობას, სარგებლობასა და განკარგვას.
- ნებისმიერი სამუშაო, რომლის ჩატარებაც აუცილებელი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებიდან გამომდინარე, „ობიექტის“ გაუმჯობესების, შეკეთების, გარემონტების, გადაკეთების და ა.შ. მიზნით, უნდა განხორციელდეს მოიჯარის სახსრებით.ასეთ სამუშაოებზე გაწეული დანახარჯები მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია გაიქვითოს საიჯარო ქირაში გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ასეთი ხარჯების გაწევის ვალდებულება პირდაპირ არ ეკისრება მოიჯარეს ამ ხელშეკრულებით ან მოქმედი კანონმდებლობით;
- დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.1 <u>“მოიჯარეს უფლება“ აქვს:</u>

- შეუფერხებლად ისარგებლოს იჯარით გადაცემული ქონებით;
- თავისი სურვილისამებრ ''ობიექტზე'' დამატებით დაამონტაჟოს ყველა აუცილებელი ფუნქციონალური მოწყობილობა–დანადგარი სხვადასხვა კონსტრუქციები და ტექნიკა, რომელიც საჭირო იქნება ობიექტის ექსპლოატაციისათვის, ჩაუტაროს ობიექტს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები და მოახდინოს მისი მოდერნიზაცია. ამასთან, ''მოიჯარის'' მიერ ''ობიექტზე'' განხორციელებული ინვესტიციები და გაუმჯობესებანი (გარდა ''მოიჯარის'' კორპორატიული ატრიბუტიკისა, საფირმო ნიშნებისა, საწვავის გამანაწილებელი სვეტებისა, პროგრამული უზრუნველყოფისა და საწვავთან დაკავშირებული ავტომატიზაციის ტექნოლოგიისა, რომელშიც არ იგულისხმება მილგაყვანილობა) წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისას ან ვადის გასვლისას უსასყიდლოდ ნარჩენი ისტორიული ღირებულებით გადაეცემა ''მეიჯარეს'';
- განათავსოს ობიექტზე აბრები (მათ შორის სარეკლამო ინფორმაციის მქონე);
- გამოიყენოს ობიექტზე თავისი ლოგო და სავაჭრო (სასაქონლო) ნიშანი, საჭიროების შემთხვევაში შეცვალოს ობიექტის დიზაინი და მიუსადაგოს თავის დიზაინს და სტანდარტებს;
- შეუფერხებლად ისარგებლოს ელექტროენერგიის, წყალგაყვანილობისა და კანალიზაციის იმავე ქსელით, რომლითაც სარგებლობდა ''მეიჯარე'';
- წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ნებისმიერ დროს გასცეს ობიექტი მთლიანად ან მისი ნაწილი ქვეიჯარით ნებისმიერ მესამე პირზე მხოლოდ მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობით. „მოიჯარის“ მიერ „ობიექტის“ ქვეიჯარით გადაცემამ არ შეიძლება ნეგატიური გავლენა იქონიოს „მეიჯარის“ ინტერესებზე. ქვეიჯარის ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში „მეიჯარესა“ და „მოიჯარეს“ შორის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლება-მოვალეობები მოქმედებს მთელი სისრულით. ქვეიჯარის ხელშეკრულება არ შეიძლება დაიდოს იმაზე მეტი ვადით, რა ვადითაც მოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულება, ამის საწინააღმდეგო ნებისმიერი შეთანხმება „მოიჯარესა“ და „ქვემოიჯარეს“ შორის არის ბათილი და იურიდიული მნიშვნელობის მქონე შედეგებს არ წარმოშობს;
- თავისუფლად შეარჩიოს პერსონალი და დაიქირაოს ის ობიექტზე სამუშაოდ;
- ''მოიჯარეს'' აქვს მასზე იჯარით გადაცემული ობიექტის უპირატესი შესყიდვის უფლება;
- სრულად გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული უფლებები.

3.2 <u>“მეიჯარე“ ვალდებულია:</u>

- გადასცეს „მოიჯარეს“ ობიექტი ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში;
- გადასცეს „მოიჯარეს“ უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ობიექტი. ამასთანავე, ვინაიდან მხარეთათვის წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის ცნობილია ის გარემოება, რომ იჯარით გადაცემული „ობიექტი“ დაყადაღებულია საგადასახადო ორგანოს მიერ და მისი იჯარით გაცემა ნებადართულია საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს

შემოსავლების სამსახურის ქ. თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექციის) 05.06.2009 წლის №16-17-7/04-9004 წერილით, მოიჯარეს აღნიშნულთან დაკავშირებით პრეტენზიები არ გააჩნია მეიჯარის მიმართ;

- იმ შემთხვევაში, თუ ობიექტს აღმოაჩნდება ნაკლი, რომელიც ცნობილი იყო „მეიჯარისათვის“ ამ ხელშეკრულების დადებამდე და რომლის თაობაზეც მან არ აცნობა „მოიჯარეს“, „მეიჯარე“ ვალდებულია შეამციროს საიჯარო ქირა იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც შემცირდება ობიექტის ვარგისიანობა ამ ნაკლის გამო;
- იქონიოს ობიექტის საკუთრებასთან და ექსპლოატაციასთან დაკავშირებული ყველა საჭირო საბუთი (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა, ნებართვები, პროექტი, და სხვა), აგრეთვე წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში გადასცეს ეს საბუთები „მოიჯარეს“ მისი მოთხოვნისთანავე.
- „მეიჯარის“ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მითითებული ქონების გასხვისებისას, ახალი მესაკუთრე ავტომატურად დაიკავებს „მეიჯარის“ ადგილს წინამდებარე ხელშეკრულებაში და მასზე გადავა „მეიჯარის“ ყველა ვალდებულებები. ამასთან, გასხვისებამ არ უნდა იქონიოს ნეგატიური გავლენა მოიჯარის უფლებებზე, ხოლო „მეიჯარე“ ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები წინასწარ გააცნოს ამ ქონების შემძენს მის გასხვისებამდე.
- არ დატვირთოს სერვიტუტით იჯარით გადაცემული „ობიექტი“ „მეიჯარის“ მხრიდან წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე“;
- არ დაუშვას იჯარით აღებული “ობიექტის” ფუნქციონირებისათვის ხელის შეშლა მესამე პირთა მხრიდან;
- „უზრუნველყოს თავის საკუთრებაში არსებული საზკვებისა და სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირება იმდაგვარად, რომ ამით ხელი არ შეეშალოს ავტოგასამართი სადგურის მუშაობას. ასევე ყოველთვის წინასწარ შეუთანხმოს „მოიჯარეს“ საზკვებისა და სავაჭრო ობიექტის დიზაინის შეცვლა.
- „მეიჯარე“ იღებს ვალდებულებას არ გააფორმოს ამავე ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტში მითითებული ქონების მესაკუთრესთან ან სხვა პირთან ისეთი შეთანხმება, რომელიც ნეგატიურ გავლენას იქონიებს „მოიჯარის“ უფლებებზე და წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედებაზე, კერძოდ, არ შეიტანოს გიორგი ქართლოსიშვილთან 21.07.2010 წელს დადებულ იჯარის ხელშეკრულებაში ისეთი ცვლილება, რომელიც გამოიწვევს 2025 წლის 16 აგვისტომდე პერიოდში მის შეწყვეტას, საიჯარო ქირის გაზრდას ან სხვა ისეთი გარემოების დადგომას, რომელიც უარყოფით გავლენას იქონიებს „მოიჯარის“ უფლებებზე ამ ქონების მიმართ ან/და ხელს შეუშლის „მოიჯარეს“ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლებების სრულყოფილად განხორციელებაში. წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში „მეიჯარეს“ დაეკისრება პირგასამტეხლო „მოიჯარის“ სასარგებლოდ 500000 (ხუთასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტური თანხის ოდენობით ლარებში, ხოლო ამავე პუნქტის დარღვევით „მეიჯარის“ მიერ გაფორმებული ყველა გარიგება ჩაითვლება ბათილად და იურიდიული ძალის არმქონედ.
- დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.4 <u>“მეიჯარეს“ უფლება აქვს:</u>

- მოსთხოვოს “მოიჯარეს“ საიჯარო ქირის დროულად გადახდა.
- აუცილებლობის შემთხვევაში, “მოიჯარის” თანხმობით, იჯარით გაცემულ "ობიექტზე", მოახდინოს ტექნიკური მოწყობილობების შეკეთება და შეასრულოს სხვა სახის სამუშაოები;
- გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული უფლებები.

4 ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

4.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 2025 წლის 16 აგვისტომდე.

4.2 დაუშვებელია წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე ადრე ცალმხრივად შეწყვეტა რომელიმე მხარის მიერ, გარდა ამავე ხელშეკრულების 4.3 პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული საფუძვლებისა.

4.3 ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა შესაძლებელია მხოლოდ ქვემოთჩამოთვლილ შემთხვევებში:

ა) მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით;
ბ) „მეიჯარის“ მიერ იმ შემთხვევაში, თუ მისი მხრიდან წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად, „მოიჯარე“ სამი თვის განმავლობაში მაინც არ გადაიხდის საიჯარო ქირას;
გ) „მოიჯარის“ მიერ იმ შემთხვევაში, თუ მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო ის ვერ სარგებლობს იჯარით გადაცემული ობიექტით;

4.4 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება ავტომატურად გრძელდება მომდევნო 1 (ერთი) წლის ვადით თუ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე ორი კვირით ადრე ერთ-ერთი მხარე წერილობით არ შეატყობინებს მეორე მხარეს ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ.

4.5 წინამდებარე ხელშეკრულების „მოიჯარის“ ინიციატივით ვადაზე ადრე შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში (გარდა ამავე ხელშეკრულების 4.3 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) „მოიჯარე“ ვალდებულია შესთავაზოს „მეიჯარეს“ ახალი, „მეიჯარისათვის“ მისაღები და გადახდისუნარიანი „მოიჯარე“, რომელიც თანახმა იქნება გააგრძელოს იჯარის ხელშეკრულება იმავე ვადით და იმავე პირობებით, რასაც ითვალისწინებს წინამდებარე ხელშეკრულება. იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარე“ არ შესთავაზებს „მეიჯარეს“ ახალ, „მეიჯარისათვის“ მისაღებ და გადახდისუნარიან „მოიჯარეს“, რომელიც თანახმა იქნება გააგრძელოს იჯარის ხელშეკრულება იმავე ვადით და იმავე პირობებით, რასაც ითვალისწინებს წინამდებარე ხელშეკრულება, „მოიჯარე“ ვალდებულია აუნაზღაუროს „მეიჯარეს“ საიჯარო ქირა სრულად წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების დარჩენილი პერიოდისათვის.

5 ფორს-მაჟორი

5.1 იმ შემთხვევაში თუ ნებისმიერი მხარის მიერ შეუძლებელი ხდება აღნიშნულ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა მთლიანი ან ნაწილობრივი შესრულება კერძოდ: ხანძრის, სტიქიური უბედურებების, ნებისმიერი სახის საომარი ოპერაციებისა და მხარეებისაგან დამოუკიდებელი სხვა გარემოებების დროს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მოვალეობების შესრულების ვადა გადაიწევა იმ დროის შესაბამისად რა პერიოდიც მოქმედებს აღნიშნული ვითარება. ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა უნდა დადასტურდეს სახელმწიფო სავაჭრო-სამრეწველო პალატის ან სათანადო უფლებამოსილების მქონე სახელმწიფო ორგანოს მიერ.

5.2 თუ აღნიშნული გარემოებანი გრძელდება 3 (სამი) თვეზე მეტი ვადით, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შემდგომში შესრულებისაგან. ამ შემთხვევაში არც ერთ მხარეს უფლება არ აქვს მოითხოვოს მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულების გაწყვეტით მიღებული ზარალის ანაზღაურება.

5.3 მხარე რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება სახელშეკრულებო ვალდებულებათა შესრულება, ვალდებულია 5 (ხუთი) დღის ვადაში შეატყობინოს მეორე მხარეს იმ ვითარების დაწყების ან დამთავრების შესახებ, რომელიც ხელს უშლის მოვალეობების შესრულებას.

6 სხვა პირობები

6.1 წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ “მოიჯარეს“ აქვს “ობიექტის“ დაქირავების უპირატესი უფლება.

6.2 წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა პუნქტი ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე და წარმომადგენლებზე.

6.3 ყველა წამოჭრილი სადაო საკითხი წყდება მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით, უთანხმოების შემთხვევაში დავა განიხილება საერთო სასამართლოებში, საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

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

6.5 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე ორ ეგზემპლიარად, თითო ეგზემპლიარი გადაეცემა მხარეებს.

6.6 ამ ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის ან პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს ხელშეკრულების ბათილობას მთლიანად. მხარეები ვალდებულნი არიან შეცვალონ ბათილი დებულება ახალი დებულებით, რომელიც შესაბამისობაში იქნება მოქმედ კანონმდებლობასთან.

“მეიჯარე“

შპს “დიდღელე+“
მის.: ქ. თბილისი, ვარკეთილი, ზ. პლატო 11მ/რ 21/64
საიდენტიფიკაციო №208206458
სს “ვითიბი ბანკი ჯორჯია“
კოდი: 220101668
ა/ა №9863602

ბ. ქართლოსიშვილი

”მოიჯარე”

ს/ს “ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია“
მის.: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზ. №74ბ

საიდენტიფიკაციო № 202161098

ს.ს. “თიბისი ბანკი”-ს მარჯ. ფილიალი
ბანკის კოდი: 220101850
ა/ა № GE48TB1100000018467453

ა. სირბილაშვილი

იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

28 ოქტომბერი 2021 წ.

ერთი მხრივ, **სს "სმარტ რითეილი"** (შემდგომში "მოიჯარე"), წარმოდგენილი მინდობილი პირის, ხათუნა მანჯგალაძის სახით (პ/ნ 01017042693) და მეორე მხრივ, **შპს „დიდღელე+"** (შემდგომში „მეიჯარე"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის, ამირან გომართელის სახით, შემდგომში ერთად წოდებულნი „მხარეებად", ვხელმძღვანელობთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. „მეიჯარე" დროებით სარგებლობაში 2022 წლის 01 თებერვლიდან 2031 წლის 01 იანვრამდე პერიოდში, იჯარით გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე" იღებს ქ. თბილისში, კახეთის გზატკეცილზე, კოსმონავტების ბეგლის დასაწყისში განთავსებული, მეიჯარის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან (რომლის საკადასტრო კოდია: 01.19.21.003.005) ნაწილს, კერძოდ, №2 შენობა-ნაგებობას მთლიანად (შემდგომში „იჯარის საგანი");

1.2. „მოიჯარისთვის" ცნობილია "იჯარის საგნის" ნივთობრივი, უფლებრივი და ვიზუალური მდგომარეობის შესახებ და აცხადებს, რომ იგი აკმაყოფილებს მის მოთხოვნებს.

1.3. "იჯარის საგანს" „მოიჯარე" გამოიყენებს სუპერმარკეტის, სავაჭრო ცენტრის, სხვა ნებისმიერი სავაჭრო ან/და კომერციული დანიშნულების ობიექტის/ობიექტების ფუნქციონირებისათვის.

2. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

2.1. საიჯარო ქირა 2022 წლის 01 თებერვლიდან 2022 წლის 01 აგვისტომდე პერიოდში თვეში შეადგენს 1000 (ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ლარში, დღგ-ს გარეშე, საანგარიშო თვის ბოლო დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად. 2022 წლის 01 აგვისტოდან 2025 წლის 01 აგვისტომდე პერიოდში საიჯარო ქირა თვეში შეადგენს 2000 (ორი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ლარში, დღგ-ს გარეშე, საანგარიშო თვის ბოლო დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად. 2025 წლის 01 აგვისტოდან 2028 წლის 01 აგვისტომდე პერიოდში საიჯარო ქირა თვეში შეადგენს 2250 (ორი ათას ორას ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ლარში, დღგ-ს გარეშე, საანგარიშო თვის ბოლო დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად. 2028 წლის 01 აგვისტოდან ხელშეკრულების მოქმედების ბოლომდე ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრება 2500 (ორი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტური თანხით ლარში დღგ-ს გარეშე, საანგარიშო თვის ბოლო დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

2.2 ყოველი თვის საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება საანგარიშო თვის დასრულებიდან 10 კალენდარული დღის განმავლობაში, „მეიჯარე"-ს მიერ „მოიჯარისათვის" გამოწერილი შესაბამისი საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის საფუძველზე.

2.3 ანგარიშსწორება ხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით.

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1 „მოიჯარე" ვალდებულია:

3.1.1. გადაიხადოს საიჯარო ქირა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით;

3.1.2. მოუაროს „იჯარის საგანს" და შეინახოს იგი სახანძრო, ტექნიკური და სანიტარულ/ჰიგიენური ნორმების და სტანდარტების დაცვით;

3.1.3. „იჯარის საგნის" მისი მიზეზით დაზიანების შემთხვევაში, მოახდინოს ამ დაზიანების აღმოფხვრა საკუთარი ხარჯებით;

3.1.4. გადაიხადოს მოხმარებული გაზის, ელ. ენერგიისა და წყლის გადასახადი.

3.1.5. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.2 „მოიჯარეს" უფლება აქვს:

3.2.1. ისარგებლოს იჯარით აღებული ქონებით „ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული მიზნებისათვის;

3.2.2. თავისი სურვილისამებრ „იჯარის საგანზე" დამატებით დაამონტაჟოს ყველა აუცილებელი ფუნქციონალური მოწყობილობა – დანადგარი და საოფისე ტექნიკა, ხოლო ამ „ხელშეკრულების" მოქმედების ვადის გასვლის ან ვადამდე მოშლის შემთხვევაში საკუთარი ხარჯებით მოახდინოს მათი დემონტაჟი „იჯარის საგნის" დაუზიანებლად;

3.2.3. განათავსოს აბრები (მათ შორის სარეკლამო ინფორმაციის მქონე) „იჯარის საგნის" შიდა კედელზე, ნებართვის საჭიროების შემთხვევაში პირადად უზრუნველყოს აღნიშნული ნებართვების მიღება სათანადო ორგანოებიდან;

3.2.4. დამატებითი თანხმობის გარეშე, საკუთარი შეხედულებისამებრ ქვეიჯარით გასცეს „იჯარის საგნის~ ნაწილი მესამე პირზე.

3.2.5. გამოიყენოს წინამდებარე „ხელშეკრულებით" და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული უფლებები.

3.3 „მეიჯარე" ვალდებულია:

3.3.1. ხელი შეუწყოს „მოიჯარეს" ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რომელიც შეიძლება მოთხოვნილ იქნას მესამე პირებისგან "იჯარის საგანთან" დაკავშირებით;

3.3.2. ყოველი საანგარიშსწორებო თვის ბოლოს გამოუწეროს მოიჯარეს საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა;

3.3.3. დაიცვას წინამდებარე „ხელშეკრულების" სხვა პირობები.

3.3.4. საჭიროების შემთხვევაში ჩაუტაროს "იჯარის საგანს" კაპიტალური რემონტი.

3.4 „მეიჯარეს" უფლება აქვს:

3.4.1. ნებისმიერ დროს (მაგრამ ისე, რომ არ შეფერხდეს მოიჯარის საქმიანობა) შევიდეს იჯარით გაცემულ ობიექტში სახანძრო, ტექნიკური და სანიტარულ/ჰიგიენური ნორმების და სტანდარტების პირობების შესამოწმებლად;

3.4.2. "იჯარის საგანს" დააშენოს მეორე სართული იმ პროექტის თანახმად, რომელიც შეთანხმებულია "მოიჯარესთან", ისე რომ ხელი არ შეუშალოს "მოიჯარის" საქმიანობას;

3.4.3. გამოიყენოს წინამდებარე „ხელშეკრულებითა" და კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებები.

4. „ხელშეკრულების" მოქმედების ვადა და შეწყვეტის პირობები

4.1. წინამდებარე „ხელშეკრულება" ძალაში შედის ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს 2031 წლის 01 იანვრამდე;

4.2. „ხელშეკრულების" ვადაზე ადრე შეწყვეტა შესაძლებელია მხარეთა წერილობითი ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე;

4.3. „მეიჯარეს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს „ხელშეკრულება" მხოლოდ შემდეგ შემთხვევებში:

4.3.1. თუ „მოიჯარე" გახდება გადახდისუუნარო, ან თუ „მოიჯარე" ზედიზედ სამი თვის განმავლობაში არ გადაიხდის საიჯარო ქირას;

4.3.2. თუ "მოიჯარე" "მეიჯარის" გაფრთხილების მიუხედავად განზრახ ან დაუდევრობით მნიშვნელოვნად აზიანებს "იჯარის საგანს" ან ქმნის დაზიანების რეალურ საშიშროებას, რითაც ზიანი ადგება "მეიჯარეს".

4.4. „მოიჯარეს" უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს „ხელშეკრულება" მხოლოდ შემდეგ შემთხვევაში:

4.4.1. თუ „მოიჯარე" მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო ვერ სარგებლობს „იჯარის საგნით" ან თუ "მოიჯარე" ვერ მოიპოვებს უფლებამოსილი ორგანოსგან ნებართვას ობიექტის მშენებლობა/რეკონსტრუქციაზე ან სხვა მსგავსი ქმედების განხორციელებაზე.

4.4.2. 2025 წლის 01 თებერვლის შემდეგ, შეწყვეტის შესახებ „მეიჯარის" 6 (ექვსი) თვით ადრე წერილობით გააფრთხილების გზით.

4.5. „ხელშეკრულების" შეწყვეტა არ ათავისუფლებს „მხარეებს" „ხელშეკრულების" შეწყვეტამდე არსებული შეუსრულებელი ძირითადი და დამატებითი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა და დავის გადაწყვეტის წესი

5.1. „ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მხარეები ერთმანეთის წინაშე პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

5.2. ყველა წამოჭრილი სადაო საკითხი წყდება მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით.

5.3. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავა განიხილება სასამართლოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

6. ფორს-მაჟორი

6.1. „მხარეები" თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე „ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

6.2. „დაუძლეველი ძალის" ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე „ხელშეკრულების" დადების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, ამგვარი გარემოებები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგი გარემოებებით: წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარი მოქმედებები, სამთავრობო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე „ხელშეკრულების" სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს.

7. დასკვნითი დებულებები

7.1. „ხელშეკრულების" ყოველი დამატება, ცვლილება ან/და შესწორება იურიდიული ძალის მქონეა, თუ ის შედგენილია წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

7.2. თუ ამ „ხელშეკრულების" მოქმედების პერიოდში „მეიჯარე" გადაწყვეტს იჯარით გაცემული „იჯარის საგნის" ან მისი ნაწილის გასხვისებას მესამე პირზე და არა „მოიჯარეზე", მაშინ ასეთი პირი ხდება იჯარის „ხელშეკრულების" მონაწილე.

7.3. „ხელშეკრულების" რომელიმე ნაწილის ბათილობა არ იწვევს მთლიანად „ხელშეკრულების" ბათილობას.

7.4. მხარეები ვალდებულნი არიან აცნობონ მეორე მხარეს რეკვიზიტების შეცვლის შესახებ.

7.5. "ხელშეკრულება" დადებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად. თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო მესამე ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს, რეგისტრაციის მიზნით.

„მოიჯარე" **სს "სმარტ რითეილი"** მის: ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზ. №74ბ ს/კ: 205124346 --- **ხ. მანჯგალაძე**	**„მეიჯარე"** **შპს „დიდღელე+"** მის: ქ. თბილისი, ი. აბაშიძის ქ. №26ა, ბ. №12 ს/კ 208206458 ა/ა: GE94CR0140009432893602 --- **ა. გომართელი**