უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 10.11.2024

ერთი მხრივ, **შპს გოლდმედი** (ს.კ. 202455128) (შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორე მხრივ, **შპს ანტრე ბატონი 2024** (ს.კ. 400411452) (შემდგომში „მოიჯარე“), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ამ ხელშეკრულების თანახმად “მეიჯარე” გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე” დროებით სარგებლობაში იღებს „მეიჯარის“ საკუთრებაში არსებულ **65,93** კვ.მ. სამეურნეო (კომერციულ) ფართს (შემდგომში „იჯარის ობიექტი“), ხოლო „მოიჯარე“ კისრულობს ვალდებულებას გადაიხადოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი საფასური.

1.2. „იჯარის ობიექტის“ მახასიათებლებია: საკადასტრო კოდი: # **01.72.14.014.685**, მისამართი: თბილისი დიდი დიღომი კათოლიკოსი აბრაჰამ 1-ის 26, (შემდგომში „იჯარის ობიექტი“).

1.3. იჯარის ობიექტი მოიჯარეს გადაეცემა **05.01.2025**-დან **05.12.2025**-მდე.

1.4. იჯარის ობიექტი გამოიყენება სასაცხობე დანიშნულებით.

2. იჯარის ფასი და გადახდის პირობები

2.1. „იჯარის ობიექტით“ სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში ,,საიჯარო ქირა“) შეადგენს 500 **დოლარს ექვივალენტ ლარში დამატებით სახელმწიფო მოსაკრებელი.**

2.2. „მოიჯარე“ ასევე ვალდებულია გადაიხადოს „იჯარის ობეიქტის“ შენახვისა და მოვლა-პატრონობის ხარჯები, რისთვისაც იგი ვალდებულია იჯარის მოქმედების მთელ პერიოდზე აბონენტად დარეგისტრირდეს შესაბამისი კომუნალური მომსახურების გამწევ ორგანიზაციებში (ელ. ენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალმომარაგება, დასუფთავება).

2.3. საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება წინასწარი გადახდებით, ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის 05 რიცხვისა.

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 ხანძარსაწინაღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები, სანიტარული მოთხოვნები, შენობაში არსებული მოწყობილობების და ინვენტარის, აგრეთვე არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლოატაციის წესები;

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;

„მეიჯარე“ „მოიჯარე“

3.1.5. ითმინოს ყველა სახის ზემოქმედება, რომელიც ნებადართულია „მეიჯარის“ მიერ და აუცილებელია „იჯარის ობიექტის“ შესანახად ან/და მისი მდგომარეობის გასაუმჯობესებლად, ხორციელდება ,,მოიჯარის'' ინტერესების გათვალისწინებითაც და არსებითად არ აფერხებს მის მიერ „იჯარის ობიექტით'' სარგებლობას;

3.1.6. დაუბრკოლებელად შეუშვას „მეიჯარე“ ან მისი წარმომადგენელი საიჯარო ობიექტზე წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესრულების, სანიტარული და ტექნიკური პიროებების კონტროლის და შემოწმების მიზნით;

3.1.7. „მეიჯარესთან“ შეთანხმებით და თავისი ხარჯებით ჩაუტაროს საიჯარო ობიექტს მიმდინარე რეომონტი და გაუმჯობესებანი მისი ნორმალური ექსპლოატაციის უზრუნველსაყოფად, ამასთან რემონტის და გაუმჯობესებების ხარჯები მოიჯარეს არ აუნაზღაურდება და არ ჩაეთვლება საიჯარო ქირაში;

3.1.8. დროულად გადაიხადოს დაკავებული ფართის კომუნალური გადასახდელები არსებული ტარიფებით;

3.1.9. „მეიჯარესთან“ შეთანხმების გარეშე არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რაც გამოიწვევს საიჯარო ობიექტის მნიშვნელოვან ცვლილებას, მათ შორის კაპიტალური რემონტი, მნიშვნელოვანი რეკონსტრუქცია, ფასადის იერსახის შეცვლა და სხვა.

3.1.10. აუნაზღაუროს „მეიჯარეს“ ყოველგვარი ზიანი, რომელიც მიადგება საიჯარო ქონებას „მოიჯარის“ არამართლზომიერი ქმედების შედეგად.

3.1.11. ხელშეკრულების მოშლის ან შეწყვეტისას უკან დააბრუნოს იჯარის ობიექტი იმ მდგომარეობაში, რაც მას გადაცემის მომენტში ჰქონდა, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;

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

3.1.13. 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 ხელისუფლების, მათ შორის მაკონტროლებელმა ორგანოებმა, იჯარის საგნით სარგებლობის პროცესში, მათ შორის ,,მეიჯარესთან'' შეთანხმებული რეკონსტრუქციის ან სხვა გადაკეთების განხორციელებისას;

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 დამრღვმა მხარემ უნდა აუზღაურებს 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,

„მეიჯარე“ „მოიჯარე“

გასხვისება ან/და სხვაგვარი შედეგი რაც შეუძლებელს გახდის ან/და გაართულებს იჯარის ობიექტით სარგებლობას.

4.4. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში ,,მეიჯარე'' უფლებამოსილია მოსთხოვოს ,,მოიჯარეს" პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვადამოსული დავალიანების 0.5%-ის ოდენობით.

4.5. იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარეს" შეეზღუდება „იჯარის ობიექტით" სარგებლობის უფლება „მეიჯარის" ბრალით, იგი უფლებამოსილია შეზღუდვის მთელ პერიოდზე არ გადაიხადოს შესაბამისი პერიოდის საიჯარო ქირა და ამასთანავე დააკისროს „მეიჯარეს" პირგასამტეხლო, ერთი თვის საიჯარო ქირის 0.5% ოდენობით შეზღუდვის ყოველი დღისათვის, რაც არ ართმევს „მოიჯარეს" უფლებას ამავე დროს მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

4.6. ხელშეკრულების შეწყვეტისას, თუ აღნიშნული ხდება რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების უხეში ან არაერთგზის დარღვევის გამო, ბრალეულ მხარეს მეორე მხარის მოთხოვნით დაეკისრება პირგასამტეხლო 2 (ორი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულება იჯარის ვადის ნაწილში მოქმედებს ხელშეკრულების 1.3 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 შეთანხმების 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 შეწყვეტიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში, "მოიჯარე" ვალდებულია გადაიხადოს ამ დღისთვის არსებული ყველა გადასახადი და საიჯაროქირა, იგი ასევე ვალდებულია

„მეიჯარე"

„მოიჯარე"

დაცალოს-გაათავისუფლოს საიჯარო ობიექტი, რის შემდეგაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში უნდა გაფორმდეს „იჯარის ობიექტის'' მიღება-ჩაბარების აქტი.

5.7. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ „მოიჯარის“ მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობა ფაქტობრივად გაგრძელდა, რისი წინააღმდეგიც არ არის ,,მეიჯარე“, ხელშეკრულება ყოველ ასეთ ჯერზე გაგრძელებულად ჩაითვლება ერთი თვის ვადით, იმავე პირობებით.

6. ფორს მაჟორი.

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, 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. ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან მოშლის შემთხვევაში, ყველა სახის გაუმჯობესება და რემონტი ობიექტზე, რომლის მოცილებაც შეუძლებელია დაზიანების გარეშე და წინასწარ იყო შეთანხმებული „მეიჯარესთან“ რჩება „მეიჯარეს“, რისთვისაც იგი ვალდებულია გადუხადოს „მოიჯარეს“ ამ გაუმჯობესების სამართლიანი ღირებულება ცვეთის გათვალისწინებით.

7.3. იმ გაუმჯობესებების დემონტაჟი, რომლებიც საჭირო იყო მხოლოდ ,,მოიჯარისათვის'' მისი საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, უნდა განხორციელდეს „მოიჯარის“ ხარჯით.

7.4. თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პირობა გახდა ბათილი, ეს არ გამოიწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვაპირობების ბათილობას. ბათილი პირობის ნაცვლად მოქმედებს წესი რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ პირობით დასახული მიზანი.

7.5. ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე.

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

7.7. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის დავაზე პირველი ინსტანციით განსჯად სასამართლოს წარმოადგენსიჯარის ობიექტის მდებარეობის მიხედვით არებულ სასამართლო.

7.8. 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.

7.9. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“

7.10. 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“
სახელწოდება შპს **გოლდმედი**	შპს ანტრე ბატონო 2024
ს.კ.: 202455128	ს.კ.: 400411452
იურიდიულ მისამართიქ, თბილისი, ილო მოსაშვილის ქუჩა, N 14-16, ბინა 8ა	იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი დავით გურამიშვილის 78 ბინა 91
ფაქტობრივი მისამართი:ქ,თბილისი, ილო მოსაშვილის ქუჩა, N 14-16, ბინა 8ა	ფაქტობრივი მისამართი: კათოლიკოს აბრაჰამ 1-ის 26
ელ. ფოსტა: goldmeditd@gmail.com	ელ. ფოსტა: kakhimachavariani@gmail.com
საბანკო რეკვიზიტები: GE04PC0313600100005028	საბანკო რეკვიზიტები: GE50BG0000000603901152
ხელმომწერი პირი: სოფიო ბერეკაშვიული	ხელმომწერი პირი: კახი მაჭავარიანი

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“