იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 07 დეკემბერი 2024 წ.

ერთის მხრივ შპს "MDM Group" შემდგომში „მეიჯარე", რომლის რეკვიზიტებია: (ს/კ 400070203), მისი დირექტორის შალვა ალავიძის (პ/ნ 01020003507) სახით წარმოდგენილი მინდობილი პირის გურამ ონიანის /დაბ.21.01.1958 წელს, მის. თბილისი, ნიკო მარის ქუჩა, N27, პ/ნ 01024031591/მიერ, (თანახმად მინდობილობისა დადასტ. 13.01.2022 წელს, რეესტრი N 220028044, ინდივიდუალური ნომერი 50970232093122, ნოტ. ეკატერინე ძულიაშვილის მიერ) და მეორეს მხრივ შპს „ აიგემო 2024 " (ს/კ402329048) მისი დირექტორის დავით ჟღენტის სახით დაბ. 07.08.1973 წელს (პ/ნ.01019010462)/ შემდგომში „მოიჯარე", ვმოქმედებთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე დროებით სარგებლობაში იღებს წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებას (შემდგომში-საიჯარო ქონება);

1.2. საიჯარო ქონება მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ა. ბელიაშვილის ქუჩა N43. საკადასტრო კოდი: (01.13.03.010.021.01.003). 468,50 კვმ-დან 237,7 კვ.მ.

1.3. ამ ხელშეკრულების პ.1.2-ში მითითებული ქონება ეკუთვნის მეიჯარეს საკუთრების უფლებით.

1.4. „იჯარის საგნის" ძირითადი დანიშნულებაა მასში სურსათის მწარმოებელი და სარეალიზაციო ობიექტის განთავსება. თუმცა მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს „იჯარის საგანი" ნებისმიერი სამეწარმეო საქმიანობისთვის, რომელიც საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობით არ არის აკრძალული.

1.5. მხარეები ადასტურებენ, რომ მათთვის ცნობილი იმ გარემოების შესახებ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის, „ ქირავნობის საგანი" დატვირთულია იპოთეკით სს საქართველოს ბანკის სასარგებლოდ.

2. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

2.1. მეიჯარე უფლებამოსილია:

2.1.1 ნებისმიერ დროს დაათვალიეროს და შეამოწმოს საიჯარო ქონება;

2.2. მეიჯარე ვალდებულია:

2.2.1. გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში. აცნობოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება საიჯარო ქონების უკეთ გამოყენების მიზნით.

2.2.2. ორი თვით ადრე წერილობით შეატყობინოს მოიჯარეს იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის, აგრეთვე იჯარის ვადის გასვლასთან დაკავშირებით ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ.

2.2.3. საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით არ დადოს ისეთი გარიგება, რამაც შეიძლება გააძნელოს ან შეუძლებელი გახადოს მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების შესრულება.

2.2.4. ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა სათანადო საბუთის და ნებართვის მიღებაში, რისი საჭიროებაც წარმოეშობა მოიჯარეს იჯარით აღებული ქონებით სარგებლობისას.

2.3 მოიჯარე ვალდებულია:

2.2.1 გამოიყენოს ქონება ამ ხელშეკრულების პ.1.4-ში მითითებული პირობების და მიზნების შესაბამისად.

2.2.2. შეინარჩუნოს ქონება გამართულ მადგომარეობაში, აწარმოოს მიმდინარე რემონტი საკუთარი ხარჯებით.

2.2.3 გასწიოს ხარჯები ქონების შენახვაზე.

2.2.4. ამ ხელშეკრულების პ.3-ში მითითებული პირობების შესაბამისად აწარმოოს საიჯარო გადასახადის და კომუნალური გადასახადის დროული ანგარიშსწორება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებით.

2.2.5. დაიცვას სახანძრო უსაფრთხოების ნორმები

2.2.6 ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ დაუბრუნოს ქონება მეიჯარეს კომერციული საქმიანობისათის ვარგის მდგომარეობაში.

2.2.7. ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში 2 თვით ადრე წერილობით შეატყობინოს მოიჯარეს.

2.2.8. ნებისმიერი ზიანი, რაც შეიძლება გამოწვეული იყოს მოიჯარის მხრიდან, მეიჯარე ვალდებულია სამი დღის ვადაში აღმოფხვრას საკუთარი ხარჯებით.

3. ანგარიშსწორება

3.1. საიჯარო ფართზე საიჯარო ქირა შეადგენს პირველი სამი თვის განმავლობაში (2024 წლის დეკემბერი და 2025 წლის იანვარი თებერვალი) 2500 (ორიათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში. ხოლო 2025 წლის 1 მარტიდან 2027 წლის 5 დეკემბრამდე 3750(სამიათასშვიდასორმოცდაათი)აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში (დ.ღ.გ.ჩათვლით). გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსით.

3.2. საიჯარო ქირის შეტანა მოიჯარეს მიერ ხდება ყოველთვიურად მეიჯარის ანგარიშზე თანხის გადარიცხვით ან ნაღდი ანგარიშსწორებით საანგარიშო თვის დასაწყისში არაუგვიანეს 15 რიცხვისა.

3.3. გარდა საიჯარო ქირისა მოიჯარე იხდის მის მიერ მოხმარებულ კომუნალურ გადასახადებს (ელ.ენერგია, წყალი, ბუნებრივი აირი, დასუფთავება) მეიჯარის მიერ წარდგენილი ანგარიშ-ფაქტურის საფუძველზე.

4. მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1. გადახდის ვადის გადაცილებისთვის მოიჯარე უხდის მეიჯარეს პირგასამტეხლოს ხელშეკრულების თანხის 0.5 %-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისთვის, რაც არ ათავისუფლებს მხარეებს მათზე დაკისრებული ძირითადი ვალდებულებების შესრულებისგან ან ნაკლის გამოსწორებისგან.

4.2. მოიჯარის მიერ 1 თვის განმავლობაში საიჯარო თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად გაწყვიტოს საიჯარო ხელშეკრულება, ხოლო გადაუხდელი საიჯარო თანხა აანაზღაუროს პირველ რიგში საიჯარო ფართზე განთავსებული ქონებით, დანარჩენი კანონმდებლობით გათვალისწინებული გზებით.

4.3. მხარეთა შორის წარმოშობილი უთანხმოებანი, რაც არ არის მოწესრიგებული ამ ხელეკრულებით, გადაწყდება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

5.1 ქონების იჯარის ვადა იწყება 2024 წლის 05 დეკემბერს და მთავრდება 2027 წლის 05 დეკემბერს.

5.2 ვადის გასვლის შემდეგ, თუ მხარეები არ განაცხადებენ წერილობით ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე, ხელშეკრულება ავტომატურად გრძელდება, სანამ რომელიმე მხარე წერილობით არ გააკეთებს განაცხადს, ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე .

6. დავათა გადაჭრის წესი

6.1 ამ ხელშეკრულების შესრულების დროს წარმოშობილი დავები და უთანხმოებანი გადაიჭრება მხარეთა შორის მოლაპარაკებების გზით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარეები მიმართავენ სასამართლოს.

7. დასკვნითი დებულებები

7.1 ეს ხელშეკრულება შეიძლება გაუქმდეს ვადამდე შემდეგი პირობების არსებობისას: მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადების დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარე მხარისთვის შეტყობინების გაგზავნის გზით.

7.2. ამ ხელშეკრულების ნებისმიერი ცვლილება და დამატება ძალაშია მხოლოდ იმ პირობით, თუ ის შესრულებულია წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილია მხარეთა მიერ. ამ ხელშეკრულების დანართები მის განუყოფელ ნაწილს შეადგენენ.

7.3 ეს ხელშეკრულება შედგენილია ორ ეგზემპლარად. ორივე ეგზემპლარი იდენტურია და აქვთ თანაბარი იურიდიული ძალა. ყოველ მხარეს აქვს ხელშეკრულების ერთი ეგზემპლარი.

8. მხარეთა მისამართები, საბანკო რეკვიზიტები და ხელმოწერები

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს „MDM Group”	შპს “ აიგემო 2024 ”
ს/კ 400070203	ს/კ 402329048
საქართველოს ბანკი	_____
ა/ა GE10BG0000000161027517	----------
დირექტორის შალვა ალავიძის	დირექტორი: დავით ჟღენტი
წარმომადგენელი: გურამ ონიანი	
_____	_____