ხელშეკრულება
(უძრავი ქონების იჯარის თაობაზე)

ქ. თბილისი 02.03.2023

ერთი მხრივ, შ.პ.ს „დინო 2007“ (ს.კ. 202390858) შემდგომში ხსენებული, როგორც **„მეიჯარე“**, წარმოდგენეილი კომპანიის დირექტორის ნათია გაგნიძის (01022008225) მიერ და მეორე მხრივ, შ.პ.ს „ივერია ფრანსი“ (ს.კ.205046074) შემდგომში ხსენებული როგორც **„მოიჯარე“**, წარმოდგენილი მინდობილი პირის ილია სკანაძის (57001013829) მიერ, (წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება დასტურდება ნოტარიუს ზაალ ზაქარაშვილის მიერ გაცემული რწმუნებულებით რეგისტრაციის ნომრით #230064833) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი:

1.1. ამ ხელშეკრულების თანახმად “მეიჯარე” გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე” დროებით სარგებლობაში იღებს „მეიჯარის“ საკუთრებაში არსებულ საიჯარო ფართს (იჯარის ობიექტს), რომლის დეტალური მახასიათებლები განსაზღვრულია წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით ამავე ხელშეკრულებთ დადგენილი საიჯარო ქირის გადახდის სანაცვლოდ.

1.2. იჯარის ობიექტი წარმოადგენს შ.პ.ს „დინო 2007“-ის საკუთრებაში არსებულ ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქუჩა #19-ში მდებარე 140 კვ.მ კომერციული ფართი. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით: 01.16.05.002.003.01.506.

1.3. წინამდებარე ხელშეკრულება მოქმედებს 2024 წლის 01 მარტის ჩათვლით.

1.4. მხარეთათვის ცნობილია, რომ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დროისათის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საიჯარო ობიექტზე რეგისტრირებულია შ.პ.ს „ივერია ფრანსი“ (ს.კ.205046074) სარგებლობის უფლება, რაც წარმოშობილია 2013 წლის იჯარის ხელშეკრულებით, თუმცა მხარეები ადასტურებენ რომ 2013 წლის იჯარის ხელშეკრულება გაუქმებულია, ხოლო საიჯარო ფართის სარგებლობასთან დაკავშირებით ურთიერთობები რეგულირდება წინამდებარე ხელშეკრულებით.

1.5. მოიჯარისათვის ცნობილია, რომ საიჯარო ფართი დატვირთულია იპოთეკით. მოიჯარეს ასევე აცხადებს, რომ მეიჯარემ მას გააცნო საიჯარო ფართის ფაქტობრივი მდგომარეობა. მოიჯარე ადასტურებს, რომ საიჯარო ფრთის ქონებრივი და უფლებრივი მდგომარეობა მისთვის მისაღებია და მას არ გააჩნია პრეტენზია საიჯარო ქონების ნივთობრივ ან უფლებრივ ნაკლთან დაკავშირებით.

2. იჯარის ფასი და გადახდის პირობები

2.1. „იჯარის ობიექტით“ სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში „საიჯარო ქირა“) შეადგენს 10 000 ლარს.

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 უნაღდო ანგარიშსწორების გზით 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 ხანძარსაწინააღმდეგო 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;

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 პირობების კონტროლის და შემოწმების მიზნით;

3.1.7. „მეიჯარესთან" შეთანხმებით და თავისი ხარჯებით ჩაუტაროს საიჯარო ობიექტს მიმდინარე რემონტი 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 დამრღვევმა მხარემ უნდა აუნაზღაურებს 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 დაგვიანების შემთხვევაში „მეიჯარე” უფლებამოსილია მოსთხოვოს „მოიჯარეს“ პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვადამოსული დავალიანების 0.5%-ის ოდენობით.

4.5. იმ შემთხვევაში, თუკი მოიჯარე ვადაზე ადრე შეწყვეტს ხელშეკრულებას და არ შესთავაზებს მეიჯარეს სხვა მოიჯარეს, რომელიც იქნება თანახმა წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დაცვით ჩაანაცვლოს მოიჯარე, მოიჯარეს მეიჯარის სასარგებლოდ ზიანის ანაზღაურების გარდა დაეკისრება ერთჯერადი პირგასამტეხლო ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა:

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს ხელშეკრულების 1.3 პუნქტით განსაზღვრული ვადით.

5.2. „მეიჯარე" უფლებამოსილია ცალმხრივად 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" განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს „იჯარის ობიექტის" მდგომარეობას, რითაც ზიანი ადგება "მეიჯარეს".

5.2.3. თუ „მოიჯარეს" ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ ეტაპზე აცნობებს ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში ხელშეკრულება შეწყდება ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან ერთი თვის შემდეგ.

5.3. "მოიჯარე" უფლებამოსილია ცალმხრივად ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

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

5.3.2. თუ "მეიჯარის" ბრალეული ქმედებით ეზღუდება „მოიჯარეს" „იჯარის ობიექტით" სარგებლობის უფლება და ასეთი ხელშეშლა არ აღმოფხვრილა წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად.

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 საიჯარო ქირა, იგი ასევე ვალდებულია დაცალოს-გაათავისუფლოს საიჯარო ობიექტი, რის შემდეგაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში უნდა გაფორმდეს „იჯარის ობიექტის" მიღება-ჩაბარების აქტი.

5.7. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ „მოიჯარე" 5 კალენდარული დღის ვადაში არ დაცლის „იჯარის ობიექტს" და არ ჩააბარებს მას „მეიჯარეს", „მოიჯარეს დაეკისრება" ვალდებულება გადაიხადოს გაორმაგებული საიჯარო ქირა იჯარის ობიექტის ფაქტობრივად ფლობის მთელ პერიოდზე.

5.8. იმ შემთხვევაში თუკი საიჯარო ურთიერთობიდან ან მასთან დაკავშირებული სხვა ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო მოიჯარეს ექნება მეიჯარის დავალიანება, მეიჯარე უფლებამოსილი ხდება დააკავოს მის კუთვნილ ფართში განთავსებული მოიჯარის კუთვნილი ნივთები დავალიანების დაფარვამდე, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუკი ნივთების დაკავების მომენტიდან დავალიანება არ იქნება დაფარული 30 კალენდარული დღის ვადაში, მეიჯარე უფლებამოსილი ხდება არსებული დავალიანების დაფარვის მიზნით სარეალიზაციოდ მიაქციოს მოიჯარის კუთვნილი დაკავებული ნივთები. ნივთების რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხით პირველ რიგში დაიფარება რეალიზაციის ხარჯები და არსებული დავალიანება, ხოლო დარჩენილი თანხა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადაეცემა მოიჯარეს.

5.9. იმ შემთხვევაში თუკი ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე ერთი თვით ადრე რომელიმე მხარე წერილობით არ აცნობებს მეორე მხარეს, რომ აღარ სურს ხელშეკრულების გაგრძელება, ხელშეკრულება ვადის ამოწურვის თარიღიდან ავტომატურად იმავე პირობებით გაგრძელდება ერთი წლის ვადით.

6. ფორს მაჟორი:

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება აღემატება მხარეთა 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“.

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 სხვა პირობების ბათილობას. ბათილი პირობის ნაცვლად მოქმედებს წესი რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ პირობით დასახული მიზანი.

7.5. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის არსებული დავა განსახილველად გადაეცემა სასამართლოს. ამასთანავე მხარეთა შეთანხმებით, მეიჯარის სარჩელი მოიჯარისათვის საიჯარო ქირის ან პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ, მისი დაკმაყოფილების შემთხვევაში მიექცევა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1-ლი ნაწილის დანაწესის შესაბამისად.

7.6. 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.

7.7. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

მხარეთა ხელმოწერები და ბეჭდები:

მეიჯარის სახელით,
ნათია გაგნიძე (პ/ნ 01022008225): _____

მოიჯარის სახელით,
ილია სკანავე (პ/ნ 57001013829): _____