საიჯარო ხელშეკრულება

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება გაფორმებულია თბილისში, 2025 წლის 11 აპრილს შემდეგ მხარეებს შორის:

1. შპს „გლდანი 11“, კომპანია რეგისტრირებულ საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, წარმოდგენილი მინდობილი პირის მიერ (მინდ. N 241579613) თეიმურაზ სოხაძე, პ/ნ: 01004005823, მცხ: თბილისი, ზარზმის ქუჩა N1, ბინა N22 (შემდგომში - მეიჯარე) და
2. შპს „დიზი“, კომპანია რეგისტრირებული საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, საიდენტიფიკაციო ნომრით: 436048778) წარმოდგენილი დირექტორის სერგეი ტიბეცის მიერ (შემდგომში - მოიჯარე)

ხელშეკრულების პირობების გათვალისწინებით, მხარეები დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას და თანხმდებიან შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით და საფუძველზე, მეიჯარე იჯარით გადასცემს მოიჯარეს ქონებას წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად.

1.2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში მხარეები იღებენ ვალდებულებას იმოქმედონ კეთილსინდისიერად და დაიცვან ერთმანეთის საქმიანი რეპუტაცია.

2. უძრავი ქონება

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის, საიჯარო ფართს წარმოადგენს შემდეგი მახასიათებლების მქონე უძრავი ქონება:
მისამართი: თბილისი, ომარ ხიზანიშვილის N19; - 195.83 კვ.მ ფართიდან 63.73 კვ.მ ფართი;
საკადასტრო კოდი: 01.11.12.013.010;
დაზუსტებული ფართობი: 105 კვ.მ.

2.2. ქონება არის უფლებრივად უნაკლო და ქონების ნივთობრივი მდგომარეობა დადასტურებული და მიღებულია მოიჯარის მიერ.

3. იჯარის მიზანი

3.1. მოიჯარე უფლებამოსილია, საიჯარო ფართი გამოიყენოს კომერციული მიზნებისთვის.

3.2. მოიჯარე არ არის უფლებამოსილი, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, გამოიყენოს საიაჯარო ფართი ნებისმიერი სხვა დანიშნულებით და მიზნებისთვის.

3.3. მეიჯარე აცხადებს თანხმობას, საიჯარო ფართის დანიშნულებით გამოყენების მიზნებისათვის, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად დაკიდოს ან/და გამოაკრას აბრები (მათ შორის სარეკლამო ინფორმაციის მქონე) საიჯარო ფართის ტერიტორიაზე. ამასთან, მოახდინოს განაცხადის ატვირთვა ან/და საჭირო ნებართვების მოპოვება შესაბამის სამსახურებში.

4. საიჯარო ქირა და გადახდის პირობები

4.1. ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრება 800 (რვაასი) დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს არსებული, ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი, კურსის შესაბამისად.

4.2. საიჯარო ქირა მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ გადასახადს.

4.3. მოიჯარე იღებს ვალდებულებას, ავანსის სახით, არაუგვიანეს 2025 წლის 14 აპრილისა, მეიჯარის ანგარიშზე ჩარიცხოს პირველი და ბოლო თვის საიჯარო ქირის საფასური.

4.3.1. ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან არიდების მიზნით, მხარეები ადასტურებენ, რომ მოიჯარის მიერ ავანსის სახით გადახდილი თანხა მოიცავს პირველი და ბოლო თვის გადასახადს და შესაბამისად, მოიჯარე საიჯარო ქირის გადახდას განაგრძნობს 2025 წლის 01 ივლისიდან (მეორე თვიდან).

4.4. საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს ყოველთვიურად, არაუგვიანეს ყოველი თვის 01 რიცხვისა (იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის ჩარიცხვის თარიღი დაემთხვევა უქმე დღეს, საიჯარო ქირა ჩაირიცხება არაუგვიანეს პირველი სამუშაო დღისა).

საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს საბანკო გადარიცხვის გზით, მეიჯარის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:
ბანკი: სს საქართველოს ბანკი
საბანკო ანგარიშის ნომერი: GE43BG0000000890121700GEL
მიმღები: შპს „გლდანი 11“

5. საიჯარო ფართის მოვლა-პატრონობა

5.1. მოიჯარე ვალდებულია მოუაროს საიჯარო ფართს, გაუფრთხილდეს მას, უზრუნველყოს მისი სწორი სამეურნეო გამოყენება, განახორციელოს ყველა აუცილებელი და განსაზღვრული მიმდინარე სამუშაოები საიჯარო ფართზე, რათა უზრუნველყოს მისი ნორმალური ცვეთა.

5.2. მოიჯარე ვალდებულია დროულად და ჯეროვნად უზრუნველყოს საიჯარო ფართზე ნებისმიერი მოქმედი კომუნალური გადასახადების გადახდა.

5.3. მოიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების შეწყვეტისას ანდა ვადის გასვლის შემდგომ თან წაიღოს იჯარის საგანზე მის მიერ დამონტაჟებული ნებისმიერი მოწყობილობა, დანადგარი, ავეჯი და სხვა ნივთები.

6. ხელშეკრულების ვადა

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერისთანავე.

6.2. მეიჯარე მოიჯარეს საიჯარო ფართს გადასცემს 2025 წლის 01 ივნისს. შესაბამისად, მოიჯარეს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება წარმოეშობა ამავე თარიღიდან, რომელსაც ავანსის სახით მოიჯარე გადაიხდის წინასწარ 4.3 პუნქტის შესაბამისად.

6.3. ხელშეკრულება გაფორმებულია 24 თვის ვადით და საიჯარო ვადის ათვლა დაიწყება 2025 წლის 01 ივნისიდან და ძალაშია 2027 წლის 31 მაისის ჩათვლით.

6.4. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე 10 დღით ადრე არც ერთი მხარე არ შეატყობინებს მეორე მხარეს ხელშეკრულების შეცვლის ან/და შეწყვეტის შესახებ, მაშინ ყოველ ჯერზე ხელშეკრულება ავტომატურად გაგრძელდება 1 წლის ვადით და იმავე პირობებით.

7. ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტა შესაძლებელია მხოლოდ წინამდებარე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევებში.

7.2. ნებისმიერი მხარე უფლებამოსილია, შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება 5 დღით ადრე გაგზავნილი შეტყობინების საფუძველზე თუ მეორე მხარე არღვევს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ვალდებულებას და არ აღმოფხვრის ასეთ დარღვევას შეტყობინების თარიღიდან 5 დღის ვადაში. ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად, მეიჯარის მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების (მათ შორის ფართის გამოყენების შეზღუდვა და სხვა) დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს დაუბრუნოს მის მიერ გადახდილი ბოლო თვის იჯარის ქირა.

7.2.1. იმ შემთხვევაში, თუ ფართის გამოყენების შეზღუდვა დაფიქსირდება 2025 წლის 01 ივნისს (ე.ი. მოიჯარეს პირველივე დღეს არ მიეცემა შესაძლებლობა ისარგებლოს საიჯარო ფართით) მეიჯარე ადასტურებს და იღებს ვალდებულებას, რომ ყოველგვარი დამატებითი გაფრთხილებისა და ვადის განსაზღვრის გარეშე, დაუყოვნებლივ თუმცა არაუგვიანეს 1

სამუშაო დღისა, მოიჯარეს დაუბრუნებს მისგან მიღებულ ავანს (პირველი და ბოლო თვის საიჯარო ქირა) სრულად, ყველანაირი გადასახადის ჩათვლით და 2025 წლის 01 ივნისიდან არაუგვიანეს 10 კალენდარული დღის ვადაში მოიჯარის ანგარიშზე ჩარიცხავს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობის თანხას. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოიჯარეს უფლება აქვს სარჩელით მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს მეიჯარისთვის თანხის დაკისრება.

7.3. მოიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს ხელშეკრულება აღნიშნულის თაობაზე მეიჯარესთვის 60 დღით ადრე გაგზავნილი შეტყობინების საფუძველზე.

7.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ხელშეკრულების რეგისტრაციის შეწყვეტის მიზნებისთვის, მიუხედავად 7.2. მუხლის ჩანაწერისა, მოიჯარე უფლებამოსილია, ცალმხრივი განცხადებით მიმართოს საჯარო რეესტრს, წარადგინოს, შეტყობინება ცალმხრივად შეწყვეტის თაობაზე და მისი მეიჯარესთვის ჩაბარების დამადასტურებელი საფოსტო ქვითარი (წერილი/ან სხვა ფორმის დოკუმენტი) და მოითხოვოს ხელშეკრულების რეგისტრაციის შეწყვეტა (ყოველგვარი დამატებითი მტკიცებულებების, დარღვევის დადასტურების გარეშე), რაზეც მეიჯარე წინასწარ აცხადებს გამოუხმობად თანხმობას, ხოლო საჯარო რეესტრი ვალდებულია ამ მოთხოვნაზე განახორციელოს წარმოება და შეწყვიტოს რეგისტრირებული იჯარის ხელშეკრულება.

8. კონფიდენციალურობა

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში კონფიდენციალური ინფორმაცია გულისხმობს ნებისმიერ ინფორმაციას, რომელიც უკავშირდება მეორე მხარეს ან/და მეორე მხარის მომხმარებლებს, მიმწოდებლებს, ბიზნეს საქმიანობას, ქონებას ან კავშირებს, რომელიც მიიღო ან შესაძლოა მიიღოს ნებისმიერმა მხარემ (წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებამდე ან გაფორმების შემდეგ) ან/და დაკავშირებულია წინამდებარე ხელშეკრულების (ან ხელშეკრულების თანახმად გაფორმებული ნებისმიერი სხვა შეთანხმების ან გარიგების) შინაარსთან,

8.2. ინფორმაცია არ ჩაითვლება კონფიდენციალურად, იმ შემთხვევაში, თუ:

8.2.1. ის არის ან შემდგომში გახდება საჯაროდ ხელმისაწვდომი;

8.2.2. მხარე, გონივრულობის ფარგლებში, ინფორმაციის მესაკუთრე მხარისათვის დამაკმაყოფილებლად, დაადასტურებს, რომ მისთვის ინფორმაცია ცნობილი გახდა წყაროსგან, რომელიც არ არის დაკავშირებული ინფორმაციის მესაკუთრე მხარესთან;

8.2.3. მხარე, გონივრულობის ფარგლებში, ინფორმაციის მესაკუთრე მხარისათვის დამაკმაყოფილებლად, დაადასტურებს, რომ მისთვის ინფორმაცია ცნობილი იყო წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებამდე და მას ამ ინფორმაციის მიმართ არ გააჩნდა კონფიდენციალურობის ვალდებულება; ან

8.2.4. მხარეები წერილობით შეთანხმდებიან, რომ ის არ წარმოადგენს კონფიდენციალურ ინფორმაციას.

8.3. წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, ნებისმიერ მხარეს შეუძლია მოითხოვოს მეორე მხარისგან კონფიდენციალური ინფორმაციის შემცველი ნებისმიერი დოკუმენტის დაბრუნება ან განადგურება.

8.4. ამ მუხლით გათვალისწინებული მხარეთა ვალდებულებები გრძელდება განუსაზღვრელი ვადით, მიუხედავად ხელშეკრულების ნებისმიერი მიზეზით შეწყვეტისა.

9. ფორს მაჟორი

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის, ტერმინი *„ფორს მაჟორი“* გულისხმობს შემთხვევას, რომელიც წარმოიშვება წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, სცდება მხარეთა გონივრული კონტროლის ფარგლებს და რომელიც კრძალავს, აფერხებს ან შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი მხარის ვალდებულებების სრულად ან ნაწილობრივ შესრულებას და მოიცავს, მაგრამ არ

შემოიფარგლება შემდეგი მოვლენებით: ომი, საომარი მოქმედებები, აჯანყება სამოქალაქო არეულობა, სტიქიური უბედურება, ბოიკოტი, კანონმდებლობის არსებითი ცვლილებები, საგანგებო მდგომარეობა. ფორს-მაჟორით დაზარალებულმა მხარემ დაუყოვნებლივ, არაუგვიანეს ასეთი გარემოების დადგომიდან 14 (თოთხმეტი) დღეში წერილობით უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს არსებული მდგომარეობის შესახებ, წარმოადგინოს ასეთი გარემოების სახისა და წარმოშობის მიზეზის შესაბამისი მტკიცებულება, და მსგავსი ფორმით, დაუყოვნებლივ შეატყობინოს ჩვეული პირობების აღდგენის შესახებ.

9.2. ხელშეკრულება დარღვეულად არ ჩაითვლება არც ერთი მხარის მიერ, თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს მაჟორით.

9.3. თითოეულმა მხარემ უნდა გამოიჩინოს კომერციულად გონივრული მაქსიმალური ძალისხმევა, რათა:

9.3.1. გადალახოს ფორს მაჟორის შედეგები;

9.3.2. შეამციროს ფორს მაჟორით გამოწვეული შესრულების დაგვიანების შედეგები; და

9.3.3. შესაძლებლობისთანავე, უზრუნველყოს შესრულების ნორმალური გაგრძელება.

9.3.4. ფორს მაჟორი არ ათავისუფლებს არც ერთ მხარეს იმ ვალდებულების შესრულების პასუხისმგებლობისგან, რომელიც წარმოიშვა ასეთი გარემოების შექმნამდე.

9.3.5. თუკი ფორს-მაჟორულ ვითარებას (როგორიცაა მიწისძვრა, ცეცხლი, შტორმი, წყალდიდობა და სხვ.) შედეგად მოჰყვა ქონების დაზიანება, მოიჯარის წინასწარი შეტყობინების გაგზავნითა და თანხმობით, შეიჯარე 30 (ოცდაათ) დღეში:

9.3.5.1. აღადგენს ქონებას, ან ჩაანაცვლოს მოიჯარის ქონებას ახლით. იმ შემთხვევაში, როცა აღდგენა ვერ სრულდება ოცდაათ (30) დღეში, მეიჯარე შვიდ (7) დღეში წარმოადგენს აღდგენის დასრულების გრაფიკს და გარანტიას იძლევა, რომ დაიწყებს და დაასრულებს აღდგენით სამუშაოებს გონივრულ და პრაქტიკულ ვადაში; ან

9.3.5.2. ამცირებს საიჯარო ქირას იჯარით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის უვარგისი ფართის კვადრატული მეტრაჟის პროპორციულად ქონების დარჩენილი, ვარგისი ფართის კვადრატულ მეტრაჟთან შედარებით ამგვარი ნაკლის არსებობის პერიოდში (ხელშეკრულების პირობების ასეთი ცვლილება აისახება მასში შეტანილი ცვლილების სახით, რომელიც ძალაშია მხარეთა ხელმოწერის შემდეგ ქონების დაზიანების ფაქტიდან ერთი თვის განმავლობაში); ან

9.4. ორმხრივი შეთანხმებით მხარეებს შეუძლიათ, შეაჯერონ ზემოხსენებული საშუალებები ან მიმართონ პრობლემის მოგვარების სხვა გზას.

9.5. ზემოთ მოყვანილი დებულებების მიუხედავად, თუკი ფორს-მაჟორი გრძელდება სამოც (60) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, თითოეულ მხარეს აქვს უფლება, მოშალოს ხელშეკრულება და იგი თავისუფლდება ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებული პასუხისმგებლობისგან თუ ამის შესახებ მეორე მხარეს წერილობით შეატყობინებს ამგვარ მოშლამდე არა უგვიანეს ხუთი (5) სამუშაო დღისა.

9.6. ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან არიდების მიზნით, პანდემია, ეპიდემია, სახელმწიფო ორგანოების მიერ მიღებული აქტი არ წარმოადგენს ფორს მაჟორს მოიჯარის ნაკისრი ვალდებულებისგან გათავისუფლების მიზნებისთვის.

10. უფლების დათმობა

10.1. არცერთი მხარე არ არის უფლებამოსილი, ყველა მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, გადასცეს ან სამართლებრივად დატვირთოს ან ქვეკონტრაქტით ან სხვაგვარად დაუთმოს ხელშეკრულებიდან ან მასში მითითებული დოკუმენტიდან გამომდინარე მისი ნებისმიერი უფლება ან ვალდებულება მესამე პირს.

11. მოქმედი სამართალი და დავების გადაწყვეტა

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ან მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა, უთანხმოება, მოთხოვნა, ან მისი დარღვევა, შეწყვეტა ან ძალადაკარგულად გამოცხადება თავდაპირველად უნდა გადაწყდეს მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით. დავის წარმოშობის თარიღიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში მხარეთა მიერ შეთანხმების მიღწევის შეუძლებლობის შემთხვევაში, დავა უნდა გადაეცეს და გადაწყდეს საქართველოს სასამართლოების მიერ.

12. ასლები

12.1. წინამდებარე ხელშეკრულება გაფორმებულია ქართულ ენაზე, 2 ეგზემპლარად, თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს.

მხარეთა ხელმოწერები

მეიჯარე:	მოიჯარე:
შპს „გლდანი 11“ (ს/ნ: 400015498)	შ.პ.ს. „დიზი“ (ს/კ 436048778)
წარმომადგენელი: თეიმურაზ სოხაძე (პ/ნ:01004005823)	დირექტორი: სერგეი ტიბეცი
მის: თბილისი, გლდანი, ზარზმის ქუჩა N1, ბინა N22	(პ/ნ 01591053158)
წარმომადგ. მის: თბილისი, გლდანი, ზარზმის ქუჩა N5, ბინა N21	მის: ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი N71, ოფისი N33, სართული 6 (ბლოკი N1).
ელ. ფოსტა: tmr.skh@gmail.com	ელ. ფოსტა: info@dizi.ge
ტელ: 571882002	
ხელმოწერა _____	ხელმოწერა _____