იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი 12/03/2025

პრეამბულა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმებიდან გამომდინარე წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების მხარეები შეთანხმდით შემდეგზე:

ნაწილი I.მხარეებისა და გარიგების საგნის შესახებ

მუხლი 1.მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები არიან:

- მეიჯარე – შპს „პალადა“ (ს/ნ N 406046906),მისამართი ქ.თბილისი, ჯავახეთის N5ბ, დირექტორი დავით კევლიშვილი (პ/ნ N 01005003206)
- მოიჯარე – შპს "ტრენდ ოილ 2025" (ს/ნ N 406506927)მისამართი საქართველო, თბილისი, ისნის რაიონი, ვლადიმერ ლომჯანიძის ქ., N3, ბინა N9. დირექტორი დიმიტრი ახალბედაშვილი (პ/ნ N 01019053077)

1.2 წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინეს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

- იჯარის საგანი – მეიჯარის საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართი, რომელიც იჯარით, გარკვეული დროით უნდა გადაეცეს მოიჯარეს.
- საიჯარო ქირა – ფულადი თანხა, რომელსაც მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ.
- მხარე – მეიჯარე ან მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად.
- მხარეები – მეიჯარე და მოიჯარე ერთდროულად.

1.3 წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერნიბეს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 2. წინამდებარე ხელშეკრულების სამართლებრივი საფუძვლების შესახებ

2.1 ამ ხელშეკრულების სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

მუხლი 3. ხელშეკრულების საგნის შესახებ

3.1 ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს ვადიან სარგებლობაში მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს მასზე არსებული არასაცხოვრებელ შენობა–ნაგებობით, გარდა ნაკვეთზე არზებული დაცვის შენობა N3, რომლის ფართი არის 16.61 კვ.მ.

3.2 3.1 მუხლში აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, ჯავახეთის N5ბ .

3.3 წინამდებარე მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული ქონება წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო კოდი: N01.19.21.001.029

მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია:

მისამართი: ქ.თბილისი, ჯავახეთის N5ბ
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო–სამეურნეო
და ზუსტებული ფართობი: 904.00 კვ.მ
შენობა–ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 ფართით 652.20 კვ.მ, N2 (დამხმარე ნაგებობა) საერთო ფართი 176.34 კვ.მ, გარდა შენობა–ნაგებობა N3 (დაცვის შენობა) ფართით 16,61 კვ.მ;
მესაკუთრე: შპს „პალადა"

მუხლი 4. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნის შესახებ

4.1 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მოიჯარეს უფლება აქვს შეცვალოს იჯარის საგნის დაგეგმარება, ტიხრების მდებარეობა, მათ შორის საჭიროებისამებრ გახსნას, ამოაშენოს და გადაადგილოს ტიხრები. შეუცვალოს ფუნქციური დანიშნულება საკუთარი შეხედულებისამებრ. ასევე შეცვალოს გარე ფასადი, შეღებოს და გამოაკრას სარეკლამო ბანერები საკუთარი შეხედულებისამებრ. აღნიშნული უფლება არ ეხება შენობის ძირითად კონსტრუქციულ, ფასადურ ნაწილს და სამუშაოებს, რომელიც ზიანს მიაყენებს საიჯარო ქონებას.
4.2 4.1 მუხლში აღნიშნული მოქმედებები მოიჯარემ უნდა შეათანხმოს მეიჯარესთან.

ნაწილი II. იჯარის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

მუხლი 5. უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

5.1 იჯარის საგანი წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.19.21.001.029 გადაცემული 2019 წლის 01 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ.
5.2 იჯარის საგანს არ ადევს ყადაღა.
5.3 იჯარის საგანი მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისათვის არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის, აღნაგობის, სერვიტუტის, უზუფრუქტის) უფლებით.
5.4 იჯარის საგნის გაყიდვის სურვილის შემთხვევაში, მეიჯარემ უნდა შეატყობინოს მოიჯარეს ამის შესახებ.

მუხლი 6. ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

6.1 მხარეებმა დაადასტურეს, რომ გადაცემის მომენტისათვის იჯარის საგანი იმყოფება ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში, მეიჯარემ მოიჯარეს სრულყოფილად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა.
6.2 მოიჯარემ დაადასტურა, რომ მისთვის ცნობილია და მისაღებია იჯარის საგნის მდგომარეობა და იგი მიიღო იმ მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც იგი არსებობს ამ ხელშეკრულების ხელმოწერისას.
6.3 მოიჯარემ დაადასტურა, რომ იჯარის საგანი მის მიერ გამოყენებული იქნება მხოლოდ იმ მიზნით, რა მიზნითაც იგი გადაეცა მას იჯარით.

ნაწილი III. საიჯარო ქირის და მისი გადახდის წესის შესახებ

მუხლი 7. საიჯარო ქირის ოდენობის შესახებ

იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი 12/03/2025

პრეამბულა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმებიდან გამომდინარე წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების მხარეები შეთანხმდით შემდეგზე:

ნაწილი I.მხარეებისა და გარიგების საგნის შესახებ

მუხლი 1.მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები არიან:

- მეიჯარე – შპს „პალადა" (ს/ნ N 406046906),მისამართი ქ.თბილისი, ჯავახეთის N5ბ, დირექტორი დავით კევლიშვილი (პ/ნ N 01005003206)
- მოიჯარე – შპს "ტრენდ ოილ 2025" (ს/ნ N 406506927)მისამართი საქართველო, თბილისი, ისნის რაიონი, ვლადიმერ ლობჟანიძის ქ., N3, ბინა N9. დირექტორი დიმიტრი ახალბედაშვილი (პ/ნ N 01019053077)

1.2 წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინეს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

- იჯარის საგანი – მეიჯარის საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართი, რომელიც იჯარით, გარკვეული დროით უნდა გადაეცეს მოიჯარეს.
- საიჯარო ქირა – ფულადი თანხა, რომელსაც მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ.
- მხარე – მეიჯარე ან მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად.
- მხარეები – მეიჯარე და მოიჯარე ერთდროულად.

1.3 წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერნიბეს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 2. წინამდებარე ხელშეკრულების სამართლებრივი საფუძვლების შესახებ

2.1 ამ ხელშეკრულების სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

მუხლი 3. ხელშეკრულების საგნის შესახებ

3.1 ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს ვადიან სარგებლობაში მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს მასზე არსებული არასაცხოვრებელ შენობა–ნაგებობით, გარდა ნაკვეთზე არზებული დაცვის შენობა N3, რომლის ფართი არის 16.61 კვ.მ.

3.2 3.1 მუხლში აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, ჯავახეთის N5ბ .

3.3 წინამდებარე მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული ქონება წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო კოდი: N01.19.21.001.029

მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია:

მისამართი: ქ.თბილისი, ჯავახეთის N58
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო–სამეურნეო
და ზუსტებული ფართობი: 904,00 კვ.მ
შენობა–ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 ფართით 652,20 კვ.მ, N2 (დამხმარე ნაგებობა) საერთო ფართი 176.34 კვ.მ, გარდა შენობა–ნაგებობა N3 (დაცვის შენობა) ფართით 16,61 კვ.მ;
მესაკუთრე: შპს „პლატა"

მუხლი 4. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნის შესახებ

4.1 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მოიჯარეს უფლება აქვს შეცვალოს იჯარის საგნის დაგეგმარება, ტიხრების მდებარეობა, მათ შორის საჭიროებისამებრ გახსნას, ამოაშენოს და გადაადგილოს ტიხრები. შეუცვალოს ფუნქციური დანიშნულება საკუთარი შეხედულებისამებრ, ასევე შეცვალოს გარე ფასადი, შეღებოს და გამოაკრას სარეკლამო ბანერები საკუთარი შეხედულებისამებრ, აღნიშნული უფლება არ ეხება შენობის ძირითად კონსტრუქციულ, ფასადურ ნაწილს და სამუშაოებს, რომელიც ზიანს მიაყენებს საიჯარო ქონებას.
4.2 4.1 მუხლში აღნიშნული მოქმედებები მოიჯარემ უნდა შეათანხმოს მეიჯარესთან.

ნაწილი II. იჯარის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ
მუხლი 5. უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

5.1 იჯარის საგანი წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.19.21.001.029 გადაცემული 2019 წლის 01 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ.
5.2 იჯარის საგანს არ ადევს ყადაღა.
5.3 იჯარის საგანი მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისათვის არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის, აღნაგობის, სერვიტუტის, უზუფრუქტის) უფლებით.
5.4 იჯარის საგნის გაყიდვის სურვილის შემთხვევაში, მეიჯარემ უნდა შეატყობინოს მოიჯარეს ამის შესახებ.

მუხლი 6. ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

6.1 მხარეებმა დაადასტურეს, რომ გადაცემის მომენტისათვის იჯარის საგანი იმყოფება ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში, მეიჯარემ მოიჯარეს სრულყოფილად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა.
6.2 მოიჯარემ დაადასტურა, რომ მისთვის ცნობილია და მისაღებია იჯარის საგნის მდგომარეობა და იგი მიიღო იმ მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც იგი არსებობს ამ ხელშეკრულების ხელმოწერისას.
6.3 მოიჯარემ დაადასტურა, რომ იჯარის საგანი მის მიერ გამოყენებული იქნება მხოლოდ იმ მიზნით, რა მიზნითაც იგი გადაეცა მას იჯარით.

ნაწილი III. საიჯარო ქირის და მისი გადახდის წესის შესახებ
მუხლი 7. საიჯარო ქირის ოდენობის შესახებ

7.1 იჯარის ხელშეკრულება იდება 10 წლის ვადით, რომელიც ძალაში შედის 15.04.2025 წლიდან, სადაც სარგებლობისათვის მოიჯარე მეიჯარეს უხდის საიჯარო ქირას ყოველთვიურად 5000 დოლარის ექვივალენტს ლარში. გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით ლარში, დღგ–ს გარეშე. ხოლო 15.04.2030 წლიდან საიჯარო ქირის ყოველთვიური გადასახადი გაიზრდება 25%–ით და შეადგენს 6250 დოლარის ექვივალენტს ლარში. გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით ლარში, დღგ–ს გარეშე.
7.2 ხელშეკრულების ხელმოწერიდან და 7.1 მუხლში ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღემდე, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს გადაუხადოს პირველი თვის იჯარის ქირის თანხა.

მუხლი 8. საიჯარო ქირის გადახდის ვადისა და წესის შესახებ

8.1 მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქირა გადაიხადოს ყოველთვიურად, ყოველი თვის 15(ხუთი) რიცხვამდე.
8.2 იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობაში დაბრკოლება შეექმნა თავისსავე ბრალით, იგი არ თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან.

ნაწილი IV. მხარეთა ვალდებულებების შესახებ
მუხლი 9. მოიჯარის საერთო ვალდებულებების შესახებ

9.1მოიჯარის ვალდებულებები:
9.1.1 ისარგებლოს იჯარის საგნით მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებაში განსაზღვრული პირობების შესაბამისად.
9.1.2 გაუფრთხილდეს იჯარის საგნის და უზურუნველყოს მისი ჯეროვანი მოვლა–პატრონობა.
9.1.3 დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობასა და მის ჯეროვან მოვლასთან.
9.1.4 მოუაროს იჯარის საგანს, მკაცრად დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები, სანიტარული მოთხოვნები, შენობაში არსებული მოწყობილობების და ინვენტარის, აგრეთვე არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლოატაციის წესები.
9.1.5 მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა იჯარის საგნის დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ მეიჯარეს და მისი მითითების შესაბამისად აღმოფხვრას დაზიანება თავისი ხარჯებით.
9.1.6 აუნაზღაუროს მეიჯარეს ყოველგვარი ზიანი, რომელიც მიადგება იჯარის საგანს მოიჯარის არამართლზომიერი ქმედების შედეგად.
9.1.7 მეიჯარის თანხმობის გარეშე არ გასცეს იჯარის საგანი მესამე პირებზე ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით.
9.1.8 გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობით, წესით და ვადებში, ხელშეკრულების III ნაწილის მიხედვით.
9.1.10 მოითხოვოს იჯარის საგნის გამოთხოვა ნებისიერი უკანონო მფლობელობიდან.

9.1.11 გადაიხადოს კომუნალური გადასახადები, მათ შორის ელ. ენერგიის, წყლის, დასუფთავების გადასახადები.

მუხლი 10. მეიჯარის უფლება

10.1 მეიჯარის უფლებამოსილია:

10.1.1 ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგომარეობა;

10.1.2 შეასრულოს ის სამუშაოები იჯარის საგნის მიმართ, რაც აუცილებელი იქნება და რაც მეიჯარეს ევალდებულება წარმოადგენს;

10.1.3 გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია;

10.2 მეიჯარის მიერ ამ მუხლის პირველი პუნქტში მითითებული უფლებები ისე უნდა განხორციელდეს, რომ გამორიცხოს მოიჯარისათვის იჯარის საგნით სარგებლობისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე მოიჯარის კომერციული საიდუმლოების დარღვევა.

ნაწილი V. საიჯარო ურთიერთობების ვადის შესახებ

მუხლი 11. იჯარის ხელშეკრულება მოქმედების ვადის შესახებ

11.1 იჯარის ხელშეკრულების ვადა არის 10 (ათი) წელი და მისი ათვლა იწყება 2025 წლის 15 ამპრილიდან.

11.2 იჯარის ხელშეკრულების მოქმედება წყდება:

11.2.1 იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვით;

11.2.1 მხარეთა შეთანხმებით;

11.2.2 მხარეთა მიერ ვალდებულებების არაჯეროვნად შესრულების დარღვევით;

11.2.3 იჯარის საგნის დაღუპვის (განადგურების) შემთხვევაში;

11.2.4 იჯარის ხელშეკრულების ან კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში;

11.2.5 მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის ერთი თვის განმავლობაში გადაუხდელობის შემთხვევაში.

11.3 მოიჯარის მიერ გონივრული მიზეზით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარეს უნდა აცნობოს 3 (სამი) თვით ადრე. 3 თვის განმავლობაში მოიჯარე არ თავისუფლდება საიჯარო ქირისგან.

ნაწილი VI. დავების გადაწყვეტის წესი

მუხლი 12. დავის გადაწყვეტის შესახებ

12.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ წიმანდებარე აქტის საფუძველზე წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმებით. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავა გადაწყდება სასამართლოს მიერ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ნაწილი VII. დასკვნითი დებულებების შესახებ

მუხლი 13. პასუხისმგებლობა

13.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, ხელშეკრულების პირობების დამრღვევმა მხარემ უნდა აუნაზღაუროს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი.

13.2 მოიჯარე პასუხს აგებს საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადახდაზე.

13.3 მხარეები ვალდებულებას იღებენ დაუყოვნებლივ 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.

მუხლი 14. მხარეთა ურთიერთობების მომწესრიგებელი აქტების შესახებ

14.1 წინამდებარე აქტი ცვლის მხარეთა შორის არსებულ ყველა იმ ზეპირ და წერილობით შეთანხმებას, ხელშეკრულებას და სხვა სახის აქტს, რომელიც არსებობდა წინამდებარე აქტის მიღებამდე.

14.2 თუ წინამდებარე აქტი არ არის მოწესრიგებული მხარეთა ურთიერთობის ყველა ასპექტი, გამოიყენება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ნორმები.

14.3 დაუშვებელია ამ ხელშეკრულების რაიმე დებულების შესწორება, შეცვლა, უარყოფა ან გაუქმება მხარეთა ორმხრივი წერილობითი თანხმობის გარეშე. დამატებითი შეთანხმების დადება ნებისმიერ დროს შესაძლებელია.

14.4 ამ ხელშეკრულების ნორმებს გააჩნიათ უპირატესი იურიდიული ძალა დამატებითი ხელშეკრულების ყველა დანართი და ცვლილება წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

14.5 ამ ხელშეკრულების ყველა დანართი და ცვლილება წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

14.6 თუ ეს ხელშეკრულება არ განსაზღვრავს მხარეებს შორის კონკრეტულ შემთხვევაში წარმოშობილ ვალდებულებებს და უფლებებს, გამოიყენება კანონის ნორმა, რომლის ყველაზე უფრო მეტად შეესაბამება რეალურად არსებულ ურთიერთობებს.

14.7 თუ ამ ხელშეკრულების რომელიმე მუხლი (ან მისი ნაწილი) როდესმე ჩაითველება ბათილად, ეს არ მოახდენს ზეგავლენას როგორც მთლიანი ხელშეკრულების, ასევე მისი ნებისმიერ სხვა მუხლების (ნორმების) იურიდიულ ძალასა თუ ნამდვილობაზე.

მუხლი 15 ფორს–მაჟორი

15.1 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).

15.2 მხარემ, რომლისთვისაც ფორს–მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ ყველა შემთხვევაში არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან ან დასრულებიდან, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს.

15.3 შეუტყობინებლობა და/ან დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში იგი კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს–მაჟორული გარემოებების არსებობას, რომელიც პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველს.

15.4 შეუტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებულ უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტები ცნობილია საჯაროდ.

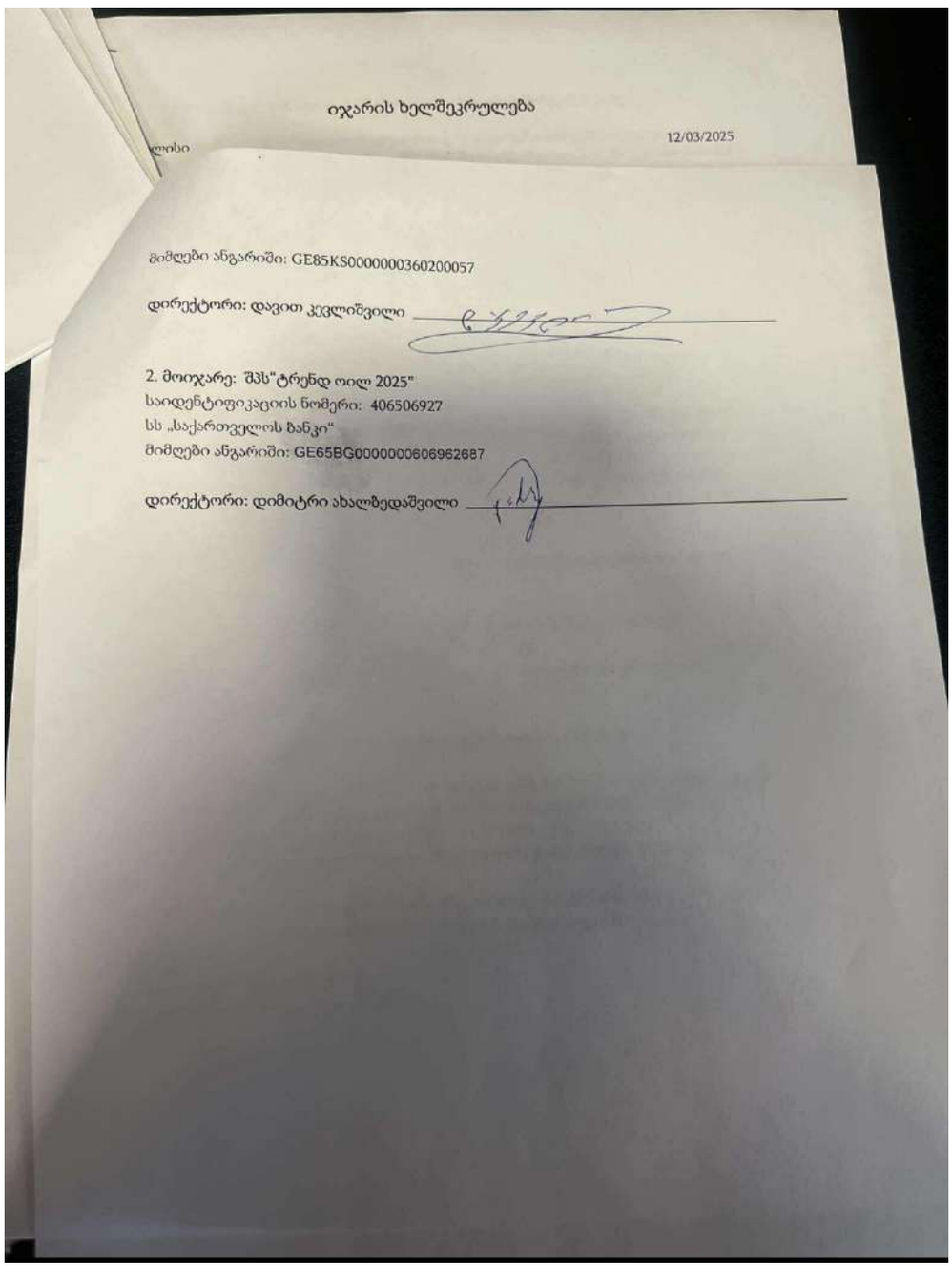
15.5 თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გაგრძელდა სამ თვეზე მეტ ხანს, მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 16. წინამდებარე აქტის ენის, ეგზემპლარებისა და დანართების შესახებ

16.1 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.

მუხლი 17. მხარეთა ხელმოწერები:

1. მეიჯარე: შპს „პალადა“
საიდენტიფიკაციის ნომერი: : 406046906
სს „ტერა ბანკი“



იჯარის ხელშეკრულება

ლისი 12/03/2025

მიმღები ანგარიში: GE85KS0000000360200057

დირექტორი: დავით კევლიშვილი

2. მოიჯარე: შპს"ტრენდ ოილ 2025"
საიდენტიფიკაციის ნომერი: 406506927
სს „საქართველოს ბანკი"
მიმღები ანგარიში: GE65BG0000000606962687

დირექტორი: დიმიტრი ახალბედაშვილი

იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი 12/03/2025

პრეამბულა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმებიდან გამომდინარე წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების მხარეები შეცთანხმდით შემდეგზე:

ნაწილი I.მხარეებისა და გარიგების საგნის შესახებ

მუხლი 1.მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები არიან:

- **მეიჯარე** – შპს „პალადა" (ს/კ N 406046906),მისამართი ქ.თბილისი, ჯავახეთის N5ბ, დირექტორი **დავით კეცხლიშვილი** (პ/ნ N 01005003206)
- **მოიჯარე** – **შპს "როლი"** (ს/კ N 405359847)მისამართი საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ცინცაძის ქ., N39, ბინა N26 დირექტორი დიმიტრი **ახალბედაშვილი** (პ/ნ N 01019053077)

1.2 წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინეს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

- იჯარის საგანი – მეიჯარის საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართი, რომელიც იჯარით, გარკვეული დროით უნდა გადაეცეს მოიჯარეს.
- საიჯარო ქირა – ფულადი თანხა, რომელსაც მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ.
- მხარე – მეიჯარე ან მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად.
- მხარეები – მეიჯარე და მოიჯარე ერთდროულად.

1.3 წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერნიბეს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 2. წინამდებარე ხელშეკრულების სამართლებრივი საფუძვლების შესახებ

2.1 ამ ხელშეკრულების სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

მუხლი 3. ხელშეკრულების საგნის შესახებ

3.1 ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს ვადიან სარგებლობაში მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს მასზე არსებული არასაცხოვრებელ შენობას N3, რომლის ფართი არის 16.61 კვ.მ.

3.2 3.1 მუხლში აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, ჯავახეთის N5ბ .

3.3 წინამდებარე მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული ქონება წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო კოდი: N01.19.21.001.029

მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებია:

მისამართი: ქ.თბილისი, ჯავახეთის N5ბ

მუხლი 4. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნის შესახებ

4.1 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მოიჯარეს უფლება აქვს შეცვალოს იჯარის საგნის დაგეგმარება, ტიხრების მდებარეობა, მათ შორის საჭიროებისამებრ გახსნას, ამოაშენოს და გადაადგილოს ტიხრები. შეუცვალოს ფუნქციური დანიშნულება საკუთარი შეხედულებისამებრ. აღნიშნული უფლება არ ეხება შენობის ძირითად კონსტრუქციულ, ფასადურ ნაწილს და სამუშაოებს, რომელიც ზიანს მიაყენებს საიჯარო ქონებას.

4.2 4.1 მუხლში აღნიშნული მოქმედებები მოიჯარემ უნდა შეათანხმოს მეიჯარესთან.

ნაწილი II. იჯარის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

მუხლი 5. უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

5.1 იჯარის საგანი წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N01.19.21.001.029 გადაცემული 2019 წლის 01 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ.

5.2 იჯარის საგანს არ ადევს ყადაღა.

5.3 იჯარის საგანი მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისათვის არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის, აღნაგობის, სერვიტუტის, უზურფუქტის) უფლებით.

მუხლი 6. ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

6.1 მხარეებმა დაადასტურეს, რომ გადაცემის მომენტისათვის იჯარის საგანი იმყოფება ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში. მეიჯარემ მოიჯარეს სრულყოფილად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა.

6.2 მოიჯარემ დაადასტურა, რომ მისთვის ცნობილია და მისაღებია იჯარის საგნის მდგომარეობა და იგი მიიღო იმ მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც იგი არსებობს ამ ხელშეკრულების ხელმოწერისას.

6.3 მოიჯარემ დაადასტურა, რომ იჯარის საგანი მის მიერ გამოყენებული იქნება მხოლოდ იმ მიზნით, რა მიზნითაც იგი გადაეცა მას იჯარით.

ნაწილი III. საიჯარო ქირის და მისი გადახდის წესის შესახებ

მუხლი 7. საიჯარო ქირის ოდენობის შესახებ

7.1 იჯარის საგნის სარგებლობისათვის მოიჯარე მეიჯარეს უხდის საიჯარო ქირას, რომლის ოდენობაც შეადგენს 01.04.2025 წლიდან 01.04.2030 წლამდე ყოველთვიურად 500 (ხუთასი) დოლარის ექვივალენტი ლარში. გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით ლარში. დღგ–ს გარეშე.

მუხლი 8. საიჯარო ქირის გადახდის ვადისა და წესის შესახებ

8.1 მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქირა გადაიხადოს ყოველთვიურად, ყოველი თვის 05(ხუთის) რიცხვამდე.
8.2 საიჯარო ქირის გადახდის გადაცილების შემთხვევაში, მოიჯარე მეიჯარის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით დაეკისრება ვადაგადაცილებული გადაუხდელი თანხის 0.1% -ის გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, მაგრამ არაუმეტეს სამი თვის საიჯარო ქირის ჯამური ოდენობისა. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მოიჯარეს ვადაგადაცილებული საიჯარო ქირის გადახდისაგან.
8.3 იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობაში დაბრკოლება შეექმნა თავისსავე ბრალით, იგი არ თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან.

ნაწილი IV. მხარეთა ვალდებულებების შესახებ
მუხლი 9. მოიჯარის საერთო ვალდებულებების შესახებ

9.1მოიჯარის ვალდებულებები:
9.1.1 ისარგებლოს იჯარის საგნით მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებაში განსაზღვრული პირობების შესაბამისად.
9.1.2 გაუფრთხილდეს იჯარის საგნის და უზურუნველყოს მისი ჯეროვანი მოვლა–პატრონობა.
9.1.3 დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობასა და მის ჯეროვან მოვლასთან.
9.1.4 მოუაროს იჯარის საგანს, მკაცრად დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები, სანიტარული მოთხოვნები, შენობაში არსებული მოწყობილობების და ინვენტარის, აგრეთვე არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლოატაციის წესები.
9.1.5 მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა იჯარის საგნის დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ მეიჯარეს და მისი მითითების შესაბამისად აღმოფხვრას დაზიანება თავისი ხარჯებით.
9.1.6 აუნაზღაუროს მეიჯარეს ყოველგვარი ზიანი, რომელიც მიადგება იჯარის საგანს მოიჯარის არამართლზომიერი ქმედების შედეგად.
9.1.7 მეიჯარის თანხმობის გარეშე არ გასცეს იჯარის საგანი მესამე პირებზე ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით.
9.1.8 გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობით, წესით და ვადებში, ხელშეკრულების III ნაწილის მიხედვით.
9.1.10 მოითხოვოს იჯარის საგნის გამოთხოვა ნებისიერი უკანონო მფლობელობიდან.
9.1.11 გადაიხადოს კომუნალური გადასახადები, მათ შორის ელ. ენერგიის, წყლის, დასუფთავების გადასახადები.

მუხლი 10. მეიჯარის უფლება

10.1 მეიჯარის უფლებამოსილია:
10.1.1 ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგომარეობა:

10.1.2 შეასრულოს ის სამუშაოები იჯარის საგნის მიმართ, რაც აუცილებელი იქნება და რაც მეიჯარეს ვალდებულებას წარმოადგენს;
10.1.3 გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია;
10.2 მეიჯარის მიერ ამ მუხლის პირველი პინქტში მითითებული უფლებები ისე უნდა განხორციელდეს, რომ გამორიცხოს მოიჯარისათვის იჯარის საგნით სარგებლობისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე მოიჯარის კომერციული საიდუმლოების დარღვევა.

ნაწილი V. საიჯარო ურთიერთობების ვადის შესახებ
მუხლი 11. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შესახებ

11.1 წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების ვადა არის 5 (ხუთი) წელი და მისი ათვლა იწყება 2025 წლის 1 აპრილიდან.
11.2 იჯარის ხელშეკრულების მოქმედება წყდება:
11.2.1 იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვით;
11.2.1 მხარეთა შეთანხმებით;
11.2.2 მხარეთა მიერ ვალდებულებების არაჯეროვნად შესრულების დარღვევით;
11.2.3 იჯარის საგნის დაღუპვის (განადგურების) შემთხვევაში;
11.2.4 იჯარის ხელშეკრულებით ან კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში;
11.2.5 მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის ერთი თვის განმავლობაში გადაუხდელობის შემთხვევაში
11.3 მოიჯარის მიერ გონივრული მიზეზით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარეს უნდა აცნობოს 3 (სამი) თვით ადრე. 3 თვის განმავლობაში მოიჯარე არ თავისუფლდება საიჯარო ქირისგან.

ნაწილი VI. დავების გადაწყვეტის წესი
მუხლი 12. დავის გადაწყვეტის შესახებ

12.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე აქტის საფუძველზე წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმებით. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავა გადაწყდება სასამართლოს მიერ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ნაწილი VII. დასკვნითი დებულებების შესახებ
მუხლი 13. პასუხისმგებლობა

13.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებითა და

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).

15.2 მხარემ, რომლისთვისაც ფორს–მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ ყველა შემთხვევაში არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან ან დასრულებიდან, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს.

15.3 შეუტყობინებლობა და/ან დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში იგი კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს–მაჟორული გარემოებების არსებობას, რომელიც პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველს.

15.4 შეუტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებულ უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ, დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტები ცნობილია საჯაროდ.

15.5 თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გაგრძელდა სამ თვეზე მეტ ხანს, მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

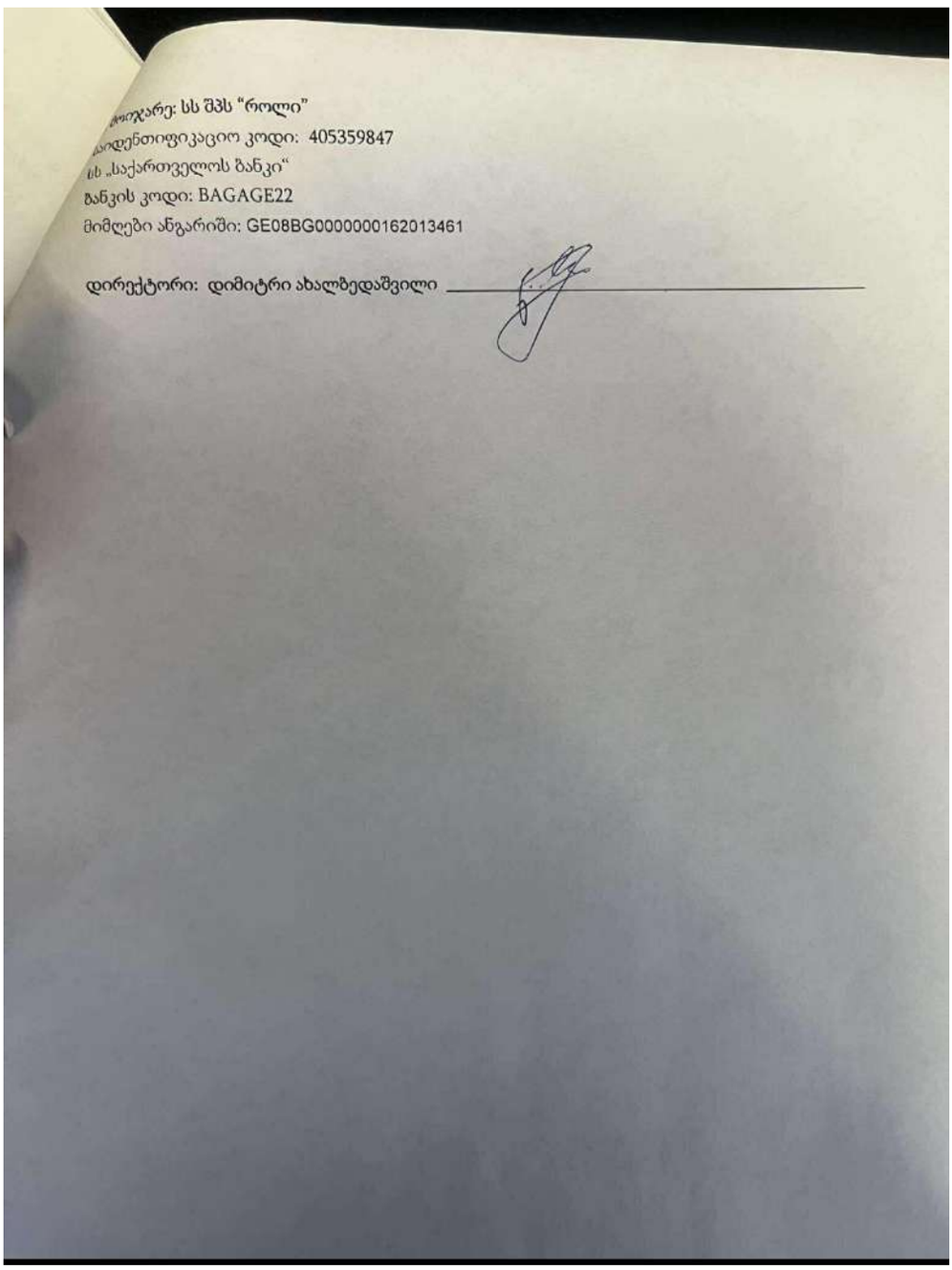
მუხლი 16. წინამდებარე აქტის ენის, ეგზემპლარებისა და დანართების შესახებ

16.1 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ ეგზემპლარად. თითეულ მხარეს გადაეცა თითო ეგზემპლარი ხოლო ერთი ეგზემპლარი, კანონმდებლობის აწ რომელიმე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, რეგისტრაციის მიზნით წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

მუხლი 17. მხარეთა ხელმოწერები:

1. მეიჯარე: შპს „პალადა“
საიდენთიფიკაციო კოდი : 406046906
სს „ტერა ბანკი“
ბანკის კოდი:TEBAGE22
მიმღები ანგარიში: GE85KS0000000360200057

დირექტორი: დავით კევლიშვილი _____



მომწოდებელი: სს შპს "როლი"
საიდენთიფიკაციო კოდი: 405359847
სს „საქართველოს ბანკი"
ბანკის კოდი: BAGAGE22
მიმღები ანგარიში: GE08BG0000000162013461

დირექტორი: დიმიტრი ახალბედაშვილი _____