ხელშეკრულება

არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის შესახებ

ქ. თბილისი

22 ივნისი, 2023 წ.

მეიჯარე	ერთი მხრივ, შპს „აგრო მოტორსი“ (ს/კ: 401990093)
მეიჯარის წარმომადგენელი	აკაკი გოგსაძე (პ/ნ: 09001001501)
მოიჯარე	მეორე მხრივ, შპს „ფუდმარტი“ (ს/კ: 404460187)
მოიჯარის წარმომადგენელი	ოთარ მახარაძე (პ/ნ: 01031003979)

დებენ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას (შემდგომში „ძირითადი ხელშეკრულება“) შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცეს მოიჯარეს იჯარის უფლებით დანართი N1-ით გათვალისწინებული მეიჯარის საკუთრებაში არსებული ქონება (შემდგომში – „იჯარის საგანი“).

1.2 „იჯარის საგნის“ ძირითადი დანიშნულებაა მასში სავაჭრო ობიექტის ან/და საწყობის განთავსება, თუმცა, მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს „იჯარის საგანი“ ნებისმიერი სამეწარმეო საქმიანობისათვის, რომელიც კანონით არ არის აკრძალული (გარდა აგრო ტექნიკის მაღაზიისა).

1.3 „იჯარის საგანზე“ მეიჯარის საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

1.4 **მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ ვიზუალური დათვალიერების საფუძველზე, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროისთვის „იჯარის საგანი“ არის ნივთობრივად უნაკლო და ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის.**

1.5 მოიჯარე თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს აუნაზღაუროს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა (შემდგომში „საიჯარო ქირა “).

2. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

2.1 მხარეთა შეთანხმებით წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „იჯარის საგნით“ ყოველთვიური სარგებლობის საიჯარო ქირის და ანაზღაურების პირობები წარმოებს წინამდებარე ხელშეკრულების **დანართი N2-ით** განსაზღვრული ოდენობით და წესით, რომელიც მასში მოცემული კომერციული ინფორმაციის განსაკუთრებული კონფიდენციალობის გამო ფორმდება ხელშეკრულებისგან დამოუკიდებლად/განცალკევებით და არ რეგისტრიდება საჯარო რეესტრში. ვინაიდან, დანართი N2 არ რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, აღნიშნულის ნამდვილობა რეგისტრაციის არ არსებობის გამო არ შეიძლება სათუო/სადაო გახდეს მხარეთა შორის.

2.2 გადახდის დასადასტურებლად საკმარისია საბანკო გადარიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. ნებისმიერ შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია აცნობოს მოიჯარეს საბანკო რეკვიზიტის ცვლილების შესახებ და წარუდგინოს აღნიშნულის დასადასტურებლად კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია (კომერციული ბანკის ბლანკზე წარდგენილი საბანკო ანგარიში), წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე თავისუფლდება ყოველგვარი პასუხისმგებლობისგან, რაც დაკავშირებულია ასეთი მონაცემების შეცვლის დროულად შეუტყობინებლობასთან.

2.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარის მიერ დანართი N2-ით გათვალისწინებული გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

2.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული პირობის შესაბამისად, **მეიჯარე** თავად უზრუნველყოფს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების გადახდას; მეიჯარე სუბიექტის სამართლებრივი ფორმის ცვლილების შემთხვევაში, გადასახადების გადახდა წარმოებს ცვლილების დროისათვის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად;

2.5 მეიჯარე ვალდებულია **სამართლებრივი ფორმის** ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს **5 (ხუთი) სამუშაო** დღისა აცნობოს მოიჯარეს ცვლილების შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მოიჯარეს ცვლილების შეუტყობინებლობის მიზეზით მოიჯარისათვის შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოდან დაკისრებული პასუხისმგებლობით გათვალისწინებული სრული ზიანი/ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

2.6 იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე მოიჯარეს არ წარუდგენს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სათანადო დოკუმენტაციას და აღნიშნულის გამო მოიჯარეს მიადგება ზიანი, მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას მოიჯარეს წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში აუნაზღაუროს მოიჯარეს დოკუმენტის წარუდგენლობით გამოწვეული **პირდაპირი** ზიანი სრულად.

3. იჯარის გადახედვა

3.1 მხარეთა შორის საიჯარო ქირის გადახედვის განსაკუთრებული პირობა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, განისაზღვრება დანართი N2-ით.

3.2 დაინტერესებული მხარის მიერ მოთხოვნილ საიჯარო ქირა ზე მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, საიჯარო ქირის ოდენობას განსაზღვრავს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, რომლის დასკვნაც საიჯარო ქირის ოდენობის განსაზღვრის შესახებ წარმოადგენს მხარეთა მიერ სავალდებულოდ შესასრულებელ პირობას, ხოლო მხარის მიერ მისი დაუთანხმებლობა განიხილება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მნიშვნელოვანი ვალდებულების დარღვევად. ექსპერტიზისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება წარმოებს თანაბრად, ორივე მხარის მიერ; საიჯარო ქირის ფასი შესაბამისი დასკვნის მიღებამდე, განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობით;

3.3 წინამდებარე ხელშეკრულების 3.2 პუნქტით გათვალისწინებული ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბოუროს ლიკვიდაცია/გაუქმების შემთხვევაში, მხარეები მიმართავენ ექსპერტიზის დანიშვნის დროისთვის მოქმედ მიუკერძოებელ, სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებულ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს, ხოლო ასეთის არარსებობის შემთხვევაში დამოუკიდებელ ექსპერტთა ჯგუფს, რომლის ხარჯების ანაზღაურებაც წარმოებს აგრეთვე თანაბრად მხარეების მიერ.

3.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგანს (სავაჭრო ობიექტს) შეეზღუდება ტრაფიკი, რაც გულისხმობს იჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტში) მომხმარებელთა ნაკადის შეღწევის შეზღუდვას, რომელიც გამოწვეულია იჯარის საგნის მიმდებარე ტერიტორიაზე მშენებლობის წარმოებით, შენობის აღმართვით, ან ნებისმიერი იმ სამუშაოების წარმოებით (მათ შორის საკომუნიკაციო და სხვ. ინფრასტრუქტურული სამუშაოები, მაგრამ არა მხოლოდ), რომელიც ზღუდავს აფერხებს მომხმარებლის შეღწევას იჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტზე), მოიჯარე უფლებამოსილია, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში შეამციროს სარგებლობის საიჯარო ქირა იმდენივე პროცენტით, რა პროცენტითაც შემცირდება მოიჯარის ნავაჭრი შეზღუდვის მთელი პერიოდისათვის; ***იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა გაგრძელდება 6 (ექვსი) თვეზე მეტი პერიოდით, მხარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება მეორე მხარისთვის 1 (ერთი) თვით ადრე გაკეთებული წერილობითი შეტყობინებით, ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე.***

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1 მეიჯარე ვალდებულია:

4.1.1. ხელი არ შეუშალოს მოიჯარეს მის მიერ „იჯარის საგნის“ შეუფერხებელ და სრულ გამოყენებაში მთელი იჯარის ვადის განმავლობაში ან/და აღკვეთოს ისეთი ქმედებები/გარემოებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ იჯარის საგნის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნით გამოყენებას.

4.1.2. დაფაროს ქონების იჯარით გადაცემამდე ან/და კომუნალური მრიცხველის გადაფორმებამდე არსებული ყველა კომუნალური ხარჯის დავალიანება, მათ შორის გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის, დასუფთავების, კანალიზაციის და ნებისმიერი ხარჯი, რაც დაკავშირებულია კომუნალურ სერვისთან, წინააღმდეგ შემთხვევაში ყველა დავალიანების დაფარვის ვალდებულება ეკისრება მეიჯარეს.

4.1.3. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს იჯარის საგანი გადასცეს სუფთა მდგომარეობაში, თავისუფალი მეიჯარის კუთვნილი ნივთებისგან, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა აღნიშნული შედის იჯარის საგანში, წინააღმდეგ შემთხვევაში თუ მოიჯარის მიერ ფართის მიღებიდან **10 (ათი)** დღის გასვლის შემდგომ, მეიჯარე არ უზრუნველყოფს იჯარის საგნის დაცლას, მოიჯარე უფლებამოსილია უზრუნველყოს იჯარის საგნის დაცლა/დასუფთავება მეიჯარის ხარჯებით, რომელიც გამოქვითულ იქნება საიჯარო ქირის ოდენობიდან.

4.1.4. არ ჩაერიოს მოიჯარის საქმიანობაში. მხარები თანხმდებიან, რომ მოიჯარე დამოუკიდებელია „იჯარის საგნის“ ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე გამოყენებისას, კერძოდ, მეიჯარეს არა აქვს მოიჯარის მიერ „იჯარის საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენებაში ჩარევის უფლება;

4.1.5. ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში არ განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო სამუშაოების წარმოება „იჯარის საგანზე“ მოიჯარისგან შეთანხმების გარეშე;

4.1.6. დაუყოვნებლივ, მაგრამ არაუგვიანეს ამგვარი ფაქტის დადგომიდან **5 (ხუთი)** დღის ვადისა, წერილობით შეატყობინოს ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში „იჯარის საგნის“ მესამე პირზე გასხვისების, ან საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით გადაცემის შესახებ (ნასყიდობა, ჩუქება, გაცვლა, იძულებითი აღსრულება აუქციონის

მეშვეობით თუ კანონმდებლობით დადგენილი ნებისმიერი სხვა ფორმით იჯარის საგნის რეალიზაცია), წინააღმდეგ შემთხვევაში, **თუ აღნიშნული უმოქმედობით მოიჯარეს მიადგა მატერიალური ზიანი, აუნაზღაუროს მოიჯარეს აღნიშნული ზიანი** არაუგვიანეს მოიჯარის მოთხოვნიდან, 5 დღის განმავლობაში. მხარეთა შორის დასაშვებია იჯარიდან აღნიშნული თანხის გამოქვითვა, რაზეც მეიჯარე წინასწარვე აცხადებს თანხმობას. ნებისმიერი მიზეზით იჯარის საგნის მესამე პირის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში, მომავალი მესაკუთრე დაიკავებს მეიჯარის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში (შემდგომში ,,უფლების ჩანაცვლება'') და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით და ამასთანავე, იჯარის ვადა განისაზღვრება ახალ მესაკუთრეზე იჯარის საგნის გადასვლიდან/რეგისტრაციიდან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოქმედების ვადით; მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს მომავალი მესაკუთრის სრულად ინფორმირება იმის შესახებ, რომ ეს უკანასკნელი დაიკავებს მეიჯარის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში (შემდგომში ,,უფლების ჩანაცვლება'') და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით. მეიჯარემ უნდა უზრუნველყოს მომავალ მესაკუთრესთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ზემოაღნიშნული ვალდებულების/შეზღუდვის გათვალისწინება.

4.1.7. აცნობოს მოიჯარეს „იჯარის საგნის" ყველა ნაკლის (უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლის შესახებ, გარდა იმ ნაკლისა რაც ცნობილია მოიჯარისთვის) შესახებ **რაც ცნობილია ან/და ცნობილი გახდება მეიჯარისთვის** და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება „იჯარის საგნის" უკეთ გამოყენების მიზნით. „იჯარის საგნის" ნაკლი, რომელიც მეიჯარემ არ აცნობა მოიჯარეს ან მოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი სხვა გარემოებები, რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის „იჯარის საგნის" გამოყენებას, აღკვეთოს იმდენად სწრაფად (საკუთარი ხარჯით), რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ფაქტობრივი გარემოებები, ან აუნაზღაუროს მოიჯარეს ამ ნაკლის (დაზიანების) გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები **(გარდა კოსმეტიკური და მიმდინარე რემონტის ხარჯისა)** და ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რის საჭიროებაც მოიჯარეს წარმოეშობა „იჯარის საგნით" სარგებლობისას. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „იჯარის საგნის" ნაკლში ამასთანავე მოიაზრება, მაგრამ არ შემოიფარგლება, „იჯარის საგნის" ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო საჭიროებების არ არსებობა, კერძოდ, ელექტროენერგიის წყარო, შესაბამისი სიმძლავრით, არანაკლებ **30 კილოვატის** ოდენობით, წყალგაყვანილობა, კავშირგაბმულობა, გაზი (საჭიროებიდან გამომდინარე), ვიტრაჟი, დაგებული მეტლახი, მოჭიმული ჭერი და სხვ., თუ დანართი N1-ით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

4.1.8. იმ შემთხვევაში, თუ „იჯარის საგანს" არ მიეწოდება კომუნალური სერვისები (გაზი, ელექტროენერგია, წყალი, კანალიზაცია, ინტერნეტი და სხვა ნებისმიერი კომუნალური სერვისი, რაც საჭიროა იჯარის საგნით სრულყოფილი სარგებლობისთვის) და აღნიშნული პრობლემა გამოწვეულია ცენტრალური მაგისტრალების დაზიანებით, რომლის აღმოფხვრაც მოითხოვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისაგან ან/და მეიჯარისგან დამატებით ხარჯებს, მეიჯარე ვალდებულია მონაწილეობა მიიღოს ხარვეზის აღმოფხვრაში და საკუთარი ხარჯით აღმოფხრას აღნიშნული დაზიანება. მოიჯარეს შეუძლია მეიჯარესთან შეთანხმებით თვითონ აღმოფხრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურებაც. იმ შემთხვევაში თუ ამ პუნქტით გათვალისწინებული პრობლების აღმოფხვრას უზრუნველყოფს კომუნალური მომსახურების კომპანია/კომპანიები, მეიჯარეს არ წარმოეშვება დაზიანების აღმოფხვრის, ან მოიჯარისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება.

4.1.9. მოიჯარის მოთხოვნისთანავე გასცეს ყველანაირი თანხმობა (მათ შორის წერილობითი) და საჭირო დოკუმენტაცია „იჯარის საგნის" დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის და რათა მოიჯარე თავისივე ხარჯით დარეგისტრირდეს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების მიმღებად შესაბამის მომწოდებლებთან;

4.1.10. მოიჯარეს არ შეუშალოს ხელი, მისი შეხედულებისამებრ და სპეციფიკიდან გამომდინარე გააკეთოს „იჯარის საგნის" შიდა რემონტი, გამართოს/დაამონტაჟოს ყველანაირი სახის გაყვანილობა (წყალი, კანალიზაცია, ყველანაირი ელექტროობა, მაცივრების გაყვანილობა, ინტერნეტი და ნებისმიერი სხვა გაყვანილობა), კედლების და შიდა ტიხრების დაგეგმარება, გარდა მნიშვნელოვანი კონსტრუქციული ცვლილებებისა, რაზეც საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა.

4.1.11. კეთილსინდისიერად დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

4.1.12. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე მეიჯარემ ან მასთან ურთიერთდაკავშირებულმა პირმა არ მოახდინოს „იჯარის საგნის" 500 მეტრის რადიუსში ისეთი უძრავი ქონების გადაცემა მოიჯარის კონკურენტისათვის, რომელიც ახორციელებს მოიჯარის მსგავს ან/და ანალოგიურ საქმიანობას (არ მოიცავს კაფერს, ბარს, რესტორანს, აფთიაქს, წიგნების მაღაზიას).

4.2. მეიჯარე უფლებამოსილია:

4.2.1. მოსთხოვოს მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების/პირობების სრულად და ჯეროვნად შესრულება;

4.2.2. მოსთხოვოს მოიჯარეს დროულად გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის შესაბამისად.

4.2.3. პერიოდულად დაათვალიეროს „იჯარის საგნის“ მდგომარეობა იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარეს ხელი არ შეეშლება „იჯარის საგნით“ დანიშნულებისამებრ სარგებლობაში, წინასწარ ერთი დღით ადრე გაკეთებული შეტყობინების საფუძველზე.

4.2.4.

4.3. მოიჯარე ვალდებულია:

4.3.1. იჯარის გადახდა განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად;

4.3.2. უზრუნველყოს იჯარის საგნის მოვლა-პატრონობა;

4.3.3. „იჯარის საგნით“ სარგებლობის პერიოდში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, ტექნიკური უსაფრთხოების წესები ან/და ნორმები;

4.3.4. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა „იჯარის საგნის“ დაზიანების თავიდან ასაცილებლად;

4.3.5. გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას „იჯარის საგანში“ მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანებები;

4.3.6. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

4.3.7. წინამდებარე ხელშეკრულების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის დასრულების შემდგომ 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის ვადაში გადაიფორმოს კომუნალური გადასახადების აბონენტის სარეგისტრაციო ნომრები და „იჯარის საგნით“ სარგებლობის პერიოდში კომუნალური გადასახადები გადაიხადოს შესაბამისი პროვაიდერების მიერ დადგენილი ოდენობითა და წესით.

4.3.8. უზრუნველყოს „იჯარის საგნის“ დაბრუნების მომენტისთვის არსებული კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების საფასურის დაფარვა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

4.3.9. ისარგებლოს „იჯარის საგნით“ მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებაში განსაზღვრული მიზნით, დაიცვას „იჯარის საგნის“ მოვლისა და უსაფრთხოების წესები, (მათ შორის, მაგრამ არასრულად, ხანძარსაწინააღმდეგო, აგრეთვე „იჯარის საგნის“ შენახვისა და ექსპლუატაციის წესი) და განახორციელოს ყველა საჭირო და აუცილებელი ღონისძიება „იჯარის საგნის“ მოვლა-პატრონობის მიზნით;

4.3.10. შესაძლებლობის ფარგლებში დაიცვას „იჯარის საგანი“ ნებისმიერი სახის დაზიანებისა და საფრთხისაგან, აგრეთვე, მესამე პირთა მიერ მიყენებული ზიანისგან.

4.3.11. წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, არაუგვიანეს ასეთი ფაქტის დადგომიდან 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის ვადაში, დაუბრუნოს მეიჯარეს „იჯარის საგანი“ მხარეთა შორის დაბრუნების შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების საფუძველზე, იმ მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც მიიღო იგი, ბუნებრივი ცვეთა ამორტიზაციის გათვალისწინებით.

4.3.12. წინამდენამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი საფუძვლით შეწყვეტის შემთხვევაში, შეწყვეტის დღიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში სრულად დაფაროს ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა დავალიანება, შესაძლო ხარჯი და პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), ასევე სრულად აუნაზღაუროს მეიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ზიანის თანხა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

4.3.13. „იჯარის საგნის“ მოიჯარის ბრალით დაზიანების ან/და მისთვის საბაზრო ღირებულების შემცირების შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს აღნიშნული დაზიანების/გაუმართაობის სრულად აღმოფხვრა/შეკეთება; ხოლო ამის შეუძლებლობის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია ასეთი მოთხოვნის შემთხვევაში აუნაზთაუროს მეიჯარეს მიყენებული ზიანი. მხარეები თანხმდებიან, რომ ზიანის ოდენობის განსაზღვრა/დათვლა ხდება მხარეთა შეთანხმებით ან შესაბამისი აკრედიტაციის მქონე სუბიექტის მიერ, რომლის ხარჯის ანაზღაურებას უზრუნველყოფს ინიციატორი მხარე.

4.4. მოიჯარე უფლებამოსილია:

4.4.1. მოსთხოვოს მეიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა ზუსტი და დროული შესრულება.

4.4.2. უარი განაცხადოს სარგებლობის საიჯარო ქირის ანაზღაურებისგან იმ პერიოდის განმავლობაში, რა პერიოდშიც მოიჯარეს მისგან დამოუკიდებელი მიზეზით ეზღუდება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად იჯარის საგნით სარგებლობა. *იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა გაგრძელდება 3 (სამი) თვეზე მეტი პერიოდით, მხარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება მეორე მხარისთვის 1 (ერთი) თვით ადრე გაკეთებული წერილობითი შეტყობინებით, ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე*

4.4.3. „იჯარის საგანში“ განათავსოს ან/და დაამონტაჟოს მისი საქმიანობისათვის საჭირო მოწყობილობები, დანადგარები და ინვენტარი, სიგნალიზაცია და დაცვის სხვა საშუალებები;

6.7. მოიჯარის მიერ დაუყოვნებლივ, ყოველგვარი კომპენსაციის/ჯარიმის გარეშე, იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნის შეფერხებული ან/და არასრულყოფილი სარგებლობა გამოწვეულია იჯარის საგნის ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო აგრეგატ(ებ)ის, სარეკლამო აბრის განუთავსებლობით ან/და განთავსებული აგრეგატის, სარეკლამო აბრის ან სხვა საჭირო ინვენტარის მონტაჟის თაობაზე შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოსგან თანხმობის მიუღებლობის მიზეზით მოხმარების შეუძლებლობით. ამგვარი ფაქტის არსებობიდან მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის გასვლისთანავე, იჯარის ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად, ავტომატურად.

6.8. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარეს წინსწრებად აქვს გადახდილი საიჯარო ქირა და ხელშეკრულება შეწყდება მოიჯარისგან დამოუკიდებელი მიზეზით, მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს დაუბრუნოს წინასწარ გადახდილი საიჯარო ქირა .

6.9. მოიჯარე კისრულობს ვალდებულებას დაცალოს იჯარის საგანი ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის ვადაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მოიჯარე ასაჩივრებს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის კანონიერებას და აღნიშნულის თაობაზე აცნობებს მეიჯარეს წერილობითი ფორმით; იჯარის ობიექტის დაცვლისთვის განსაზღვრული პერიოდის განმავლობაში, მოიჯარეს არ ერიცხება საიჯარო თანხა. **იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნის დაცლის პროცესი გადაჭარბებს 14 (თოთხმეტი) დღიან პერიოდს, გადაცილებულ დღეებზე საიჯარო ქირის ანაზღაურება მოხდება 14 დღიან პერიოდზე გადაცილებული დღეების პროპორციულად. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნის დაცლის 14 დღიანი პერიოდის ვადაგადაცილება გაგრძელდება 2 (ორი) თვეზე მეტი პერიოდით, მეიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს მოიჯარე კი ვალდებულია გადაუხადოს მას ჯარიმის სახით საიჯარო ქირის 2 (ორი) თვის ღირებულება.**

7. ფორს-მაჟორი

7.1. ფორს-მაჟორი გულისხმობს შემდეგი გარემოებების არსებობას (რომელიც უშუალო ზეგავლენას უნდა ახდენდეს შესაბამისი მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოვალეობების შესრულებაზე):

7.1.1. ხანძარი და აფეთქება, სტიქიური უბედურება;

7.1.2. საკანონმდებლო აქტის გამოცემა, რომელიც კრძალავს ან ზღუდავს იმ საქმიანობის განხორციელებას, რასაც ახორციელებს ხელშეკრულების რომელიმე მხარე;

7.1.3. სამხედრო მოქმედებები, აჯანყებები, არეულობები და ომი თუ ამ გარემოებების გამო ეს ობიექტი დაიკეტება;

7.1.4. ნებისმიერი სხვა გარემოება, რაც არ ექვემდებარება მხარეთა კონტროლს, მხოლოდ მაშინ მიიჩნევა ფორს-მაჟორულ გარემოებად, თუ ისინი პირდაპირ გავლენას ახდენენ მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე.

7.5. ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის შემთხვევაში მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას, ფორს-მაჟორული გარემოების ზემოქმედების გამო, ვალდებულია ასეთი გარემოების დადგომისთანავე აცნობოს სხვა მხარეებს ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის თაობაზე და ასეთ შემთხვევაში, მის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაიწევს ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების ვადით.

7.6. ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობის გამო „იჯარის საგნის“ გამოყენების შეუძლებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში საიჯარო ქირა არ გადაიხდება. საიჯარო ქირის გადახდა უნდა აღდგეს „იჯარის საგნის“ (ან მისი ნაწილის) მიმართ მოქმედი ფორს მაჟორული გარემოების შეწყვეტის თარიღიდან.

7.7. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გრძელდება 2 (ორი) თვეზე მეტ ხანს, **მხარე** უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, **შესაბამისი წერილობითი შეტყობინების მეორე მხარისთვის ჩაბარებისთანავე, დაუყოვნებლივ.**

8. დავების გადაწყვეტა, პასუხისმგებლობა და კონფიდენციალობა

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

8.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირგასამტეხლო(ებ)ის დაკისრება არ ათავისუფლებს დამრღვევ მხარეს დარღვევის აღმოფხვრის/გამოსწორების ვალდებულებისგან ან/და წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დარღვეული ვალდებულებებისაგან.

8.3. მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ ყველა ღონეს იხმარენ, რათა მოლაპარაკებების მეშვეობით მოაგვაროონ ნებისმიერი უთანხმოება და დავა.

8.4. თუ ასეთი მოლაპარაკების დაწყებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში მხარეები ვერ შეძლებენ სადავო საკითხებზე შეთანხმების მიღწევას, მხარეების მიერ დავის გადაწყვეტა მოხდება სასამართლოს მეშვეობით.

4.4.4. წაიღოს „იჯარის საგანში“ მის მიერ დამონტაჟებული ნებისმიერი მოწყობილობა, დანადგარი, ან ნებისმიერი სხვა მისი კუთვნილი ნივთი, რომლის წაღების სურვილი ექნება წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემთხვევაში.

4.4.5. „იჯარის საგანზე“ განახორციელოს ფასადის, სახურავის სარემონტო, მოსაპირკეთებელი სამუშაოები, როცა ხდება ფერისა და მასალის ცვლილება, აბრების, რეკლამის და ბანკომატის განთავსება, კონდიციონერისა და სავენტილაციო მილის მოწყობა, ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის ფანჯრისა და სხვა ღიობის მოწყობა ან დემონტაჟი, აგრეთვე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთა პანდუსის მოწყობა, მოიჯარის მიერ წარდგენილი ფოტომონტაჟის საფუძველზე, აგრეთვე მცირე კონსტრუქციული ცვლილებები, მოიჯარისათვის ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელების საჭიროებისას, რაზეც მოიჯარეს არ ესაჭიროება მეიჯარისგან დამატებითი თანხმობის მოპოვება;

5. ქვესაიჯარო ქირა

5.1. მოიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, თუ იგი ზიანს არ აყენებს მეიჯარის ინტერესებს, ქვეიჯარით გასცეს „იჯარის საგანი“ და აღნიშნულთან დაკავშირებით მას მეიჯარისგან დამატებითი თანხმობის მოპოვება არ ესაჭიროება, თუ დანართი N1-ით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

6. ხელშეკრულების მოქმედებისა ვადა, შეწყვეტის პირობები და შეწყვეტის შემდგომ მოქმედებები

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის ან/და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე, ხოლო მოქმედების ვადა განისაზღვრება დანართი N1-ით.

6.2. ეს ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

6.2.1. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის გამო;

6.2.2. მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში;

6.2.3. მეიჯარის მიერ შემდეგი პირობების არსებობისას:

ა) თუ მოიჯარე ზედიზედ 2 (ორი) თვის განმავლობაში არ იხდის საიჯარო ქირას **ან არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება მოიჯარის მიერ,** მოიჯარისათვის წერილობითი შეტყობინების ჩაბარებიდან 30 დღისგანმავლობაში; ასეთ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება მოიჯარისათვის შეტყობინების ჩაბარებიდან 30 დღის გასვლისთანავე, დაუყოვნებლივ.

ბ) თუ მოიჯარე თავისი ქმედებით მნიშვნელოვნად აზიანებს „იჯარის საგანს“ და მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილების ჩაბარების მიუხედავად 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში არ მიუღია ზომები აღნიშნული დაზიანების შესაჩერებლად/აღმოსაფხვრელად. ასეთ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება მოიჯარისათვის შეტყობინების ჩაბარებიდან 30 დღის გასვლისთანავე, დაუყოვნებლივ.

6.3. მოიჯარის მიერ, იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება მეიჯარის მიერ, მეიჯარისთვის წერილობითი გაფრთხილების ჩაბარებიდან 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში და აგრეთვე იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგანი მოიჯარისგან დამოუკიდებელი მიზეზით გახდა გამოუსადეგარი ფიზიკური მდგომარეობის (ავარიულობა) ან/და იურიდიული სტატუსის გამო. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება შეწყვეტის თაობაზე მოიჯარის მიერ წერილობითი შეტყობინებისთანავე, დაუყოვნებლივ.

6.4. **მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის სამი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ყოველგვარი კომპანსაციის/ჯარიმის გარეშე; მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის ორი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, რა შემთხვევაშიც მოიჯარე გადაუხდის მეიჯარეს ჯარიმას, ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით; მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის ერთი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, რა შემთხვევაშიც მოიჯარე გადაუხდის მეიჯარეს ჯარიმას, ორი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით. ხოლო მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად დაუყოვნებლივ შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია 1 (ერთი) თვის ვადაში მეიჯარეს გადაუხადოს ჯარიმა საიჯარო ქირის 3 (სამი) თვის ღირებულება.**

6.5. მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 6.2 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევებისა) **წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 5 წლის განმავლობაში** შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია, ასეთი შეწყვეტიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში მოიჯარეს გადაუხადოს ჯარიმა საიჯარო 2 (ორი) წლის ღირებულება, **ხოლო 5 წლის გასვლის შემდგომ - ასეთი შეწყვეტიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში მოიჯარეს გადაუხადოს ჯარიმა საიჯარო 1 (ერთი) წლის ღირებულება.** აღნიშნული ჯარიმის გადახდის დაგვიანებისას ან მისი არასრული ოდენობით გადახდისას მოიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მეიჯარეს, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადასახდელად დარჩენილი თანხის 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

9. დასკვნითი დებულებები

9.1. ნებისმიერი ცვლილება და დამატება ფორმდება წერილობითი ფორმით და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში რომელიმე მუხლის (მუხლების) ან/და პუნქტის (პუნქტების) ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობა არ იწვევს ხელშეკრულების სხვა ნაწილების ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობას თუ ხელშეკრულება დაიდებოდა მისი ბათილი ან ძალადაკარგული ნაწილის გარეშეც. მხარეები თანხმდებიან შეცვალონ ბათილი დებულება ისეთი ნამდვილი დებულებით, რომელიც რაც შეიძლება ახლოს დგას ბათილი დებულების მიზანსა და დანიშნულებასთან.

9.3. ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ართმევს მხარეებს უფლებას მოითხოვონ განუხორციელებელი/შეუსრულებელი ვალდებულების შესრულება, თუკი ამგვარი ვალდებულებები წარმოიშვა და არსებობდა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.

9.4. თითოეული მხარე კისრულობს ვალდებულებას დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში მეორე მხარისგან მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაუმჟღავნოს მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, ამგვარი ინფორმაცია მესამე პირებს (გარდა მხარის თანამშრომლების, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ სხვა კონსულტანტებისა). კონფიდენციალურია ინფორმაცია, რომლის გამჟღავნებამაც მხარეს შეიძლება მიაყენოს რეპუტაციული ან სხვაგვარი მატერიალური ზიანი. ამ პუნქტის დებულებები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც მხარეს მოეთხოვა ინფორმაციის გამჟღავნება კანონით ან სასამართლოს მეშვეობით.

9.5. წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული მუხლი და დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

9.6. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები სავალდებულოა მხარეებისა და მათი სამართალმემკვიდრეების ან/და უფლებამონაცვლეებისთვის.

9.7. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით ყველა შეთანხმება, რომელიც მხარეთა შორის იყო გაფორმებული ან ზეპირად მოლაპარაკებული ძალას კარგავს წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან.

9.8. მხარეები ადასტურებენ, რომ თითოეულ მათგანს აქვს სრული უფლება შევიდეს წინამდებარე ხელშეკრულებაში და საამისოდ მოპოვებული აქვს ყველა საჭირო უფლებამოსილება და/ან თანხმობა. არ არსებობს ხელშეკრულება, შეთანხმება, მორიგება, პირობა ან გარემოება რაც დააბრკოლებს ან შეუძლებელს გახდიდა წინამდებარე ხელშეკრულების დადებას ან მისი წებისმიერი პირობის შესრულებას.

9.9. ხელშეკრულება შედგენილია სამ ეგზემპლარად, ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი გადაეცემა თითოეულ მხარეს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისათვის, გარდა დანართი N2-ით გათვალისწინებული დამატებითი შეთანხმებისა, რომელიც გაფორმებულია ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად და არ ექვემდებარება რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, რათა თავიდან იქნას აცილებული საჯაროობის პრინციპიდან გამომდინარე მხარეთა შორის არსებული კომერციული პირობის საჯაროობა/ხილვადობა.

9.10. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დარეგისტრირებას უზრუნველყოფს მოიჯარე საკუთარი სახსრებით, ხოლო რეგისტრაციის გაუქმებას უზრუნველყოფს მეიჯარე საკუთარი სახსრებით.

10. მხარეთა შეტყობინება და რეკვიზიტები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის მხარეები ერთმანეთს შეტყობინებებს უგზავნიან შემდეგ მისამართებზე:

- მეიჯარე: შპს „აგრო მოტორსი“; მის: ქ. თბილისი, კახეთის გზატკეცილი, N162 (იურიდიული მის); საიდენტ. კოდი: 401990093. ბანკის ანგარიში: ს.ს „საქართველოს ბანკი“, ა/ა: GE19TB7124336020100007; ელ.ფოსტა: info@agromotors.ge
- მოიჯარე: შპს „ფუდმარტი“; ქ. თბილისი, თ. ჩანტლაძის ქ. №40; საიდენტ. კოდი 404460187 ; ბანკის რეკვიზიტები: - TBCBGE22; ა/ა GE06TB7064936020100010 ელ-ფოსტა: office@spageorgia.com.com; o.makharadze@spargeorgia.com; v.goguadze@spargeorgia.com

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა შეტყობინება უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით შესრულებული და გაგზავნილი 10.1 პუნქტით გათვალისწინებულ მისამართებზე ფოსტის ან/და კურიერის საშუალებით, რაც დადასტურებული უნდა იყოს მიმღების ხელმოწერით; ელექტრონული ფოსტით გაგზავნილ შეტყობინებას აქვს ანალოგიური იურიდიული ძალა, როგორც მყარი დოკუმენტის სახით გაგზავნილ კორესპონდენციას; იმ შემთხვევაში თუ მიმღებს, ზედიზედ ორჯერ არ ჩაბარდა გაგზავნილი შეტყობინება ნებისმიერი მიზეზით, მაშინ შეტყობინება ჩაითვლება

ჩაბარებულად, ხოლო ელ.ფოსტით გაგზავნილი შეტყობინება ჩაბარებულად შეიძლება ჩაითვალოს ელ.ფოსტაზე გამგზავნისათვის მიუწოდებლობის თაობაზე უკუკავშირის არ არსებობიდან ერთი კალენდარული დღის ვადაში.

10.3. წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული რეკვიზიტების ცვლილების შემთხვევაში (მათ შორის საბანკო ანგარიში) მხარეები ვალდებულნი არიან დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს ამ ცვლილების შესახებ. შეუტყობინებლობის შემთხვევაში ძველ რეკვიზიტზე გახორციელებული მოქმედება ჩაითვლება შესრულებულად.

10.4. მხარეები აცხადებენ რომ ისინი სრულყოფილად იცნობენ ხელშეკრულების ყველა პირობას, იაზრებენ ხელშეკრულების შინაარსს და თანახმა არიან მის პირობებზე. ხელშეკრულების პირობებზე თავისი თანხმობის დასტურად, მხარეები ხელს აწერენ წინამდებარე ხელშეკრულებაზე.

მეიჯარე:

შპს „აგრო მოტორსი“

დირექტორი: აკაკი გოგსაძე

მოიჯარე:

შპს „ფუდმარტი“

უფლებამოსილი პირი: ოთარ მახარაძე

არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის ხელშეკრულების
დანართი N1

ქ. თბილისი

22 ივნისი, 2023 წ.

მეიჯარე	ერთი მხრივ, შპს „აგრო მოტორსი“ (ს/კ: 401990093)
მეიჯარის წარმომადგენელი	აკაკი გოგსაძე (პ/ნ: 09001001501)
მოიჯარე	მეორე მხრივ, შპს „ფუდმარტი“ (ს/კ: 404460187)
მოიჯარის წარმომადგენელი	ოთარ მახარაძე (პ/ნ: 01031003979)

1. იჯარის საგნის მონაცემები

მისამართი:	ქ. თბილისი, სოფელი დიღომი, როსტევანის ქ. N8ა, შენობა-ნაგებობა N2, სადარბაზო 2, სართული 1
საკადასტრო კოდი:	01.72.14.034.820.01.506
ფართი (კვ.მ)	153.73კვ.მ. კომერციული ფართი

2. იჯარის საგნის მიღება-ჩაბარების პირობა და იჯარის საგანთან განსახორციელებელი ქმედებები:

იჯარის საგნის სარემონტო პირობები	არ არის გათვალისწინებული;
მეიჯარის უფლება/ვალდებულებები იჯარის საგნის გადაცემასთან დაკავშირებით	იჯარის საგნის გადაცემა დასტურდება მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით არაუგვიანეს ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან *1 (ერთი) კვირის* ვადაში. მიღება-ჩაბარების აქტში უნდა იქნეს აღწერილი „იჯარის საგნის“ მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს იჯარის საგანი გადასცეს სხვა პირისა (მათ შორის მეიჯარის) ნებისმიერი ქონებისგან თავისუფალი და აგრეთვე, მისი ერთადერთი საკეტი.
მოიჯარის უფლება/ვალდებულებები იჯარის საგნის გადაცემასთან დაკავშირებით	არ არის გათვალსწინებული;
იჯარის საგნის ნივთობრივი მდგომარეობა ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისათვის	არ არის გათვალსწინებული;
იჯარის საგნის უფლებრივი მდგომარეობა ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისათვის.	მხარეები ადასტურებენ - მათთვის ცნობილია იმ გარემოების შესახებ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „იჯარის საგანი“ დატვირთულია იპოთეკით: სააქციო საზოგადოება „პროკრედიტ ბანკი“-ს სასარგებლოდ (ხელშეკრულების დამოწმების თარიღი: 11/09/2020 წელი, ხელშეკრულების # N670786500-02223.
ქვეიჯარის საგნით სარგებლობის ხელშეკრულების ძირითადი პირობებისგან განსხვავებული პირობა	არ არის გათვალსიწინებული;

3. ხელშეკრულების მოქმედებისა ვადა, შეწყვეტის პირობები და შეწყვეტის შემდგომ მოქმედებები

3.1. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ „იჯარის ხელშეკრულების“ ხელმოწერიდან ან/და საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების რეგისტრაციისთანავე, ხოლო საიჯარო ფართით სარგებლობა და

მისგან გამომდინარე მოიჯარის ფინანსური ვალდებულებები წარმოიშობა მეიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის თაობაზე მხარეთა შორის შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 1 (ერთი) **თვის გასვლის შემდგომ** და მოქმედებს 8 (რვა) წლის განმავლობაში, ხელშეკრულების ხელმოწერიდან. ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღად ითვლება ხელშეკრულების პირველ გვერდზე ზედა მარჯვენა კუთხეში არსებული თარიღი.

3.2. იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე სულ მცირე, 1 თვით ადრე მაინც, **ერთი მხარე** წერილობითი შეტყობინების ფორმით არ გამოხატავს ამ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, მაშინ იგი ჩაითვლება სამი წლის ვადით ავტომატურად გაგრძელებულად, **იგივე პირობებით.**

4. წინამდებარე დანართი N1 ძალაში შედის 2023 წლის 22 ივნისიდან და მოქმედებს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადით.

5. წინამდებარე დანართი N1 ძირითადი ხელშეკრულების შემადგენელ და განუყოფელ ნაწილს. წინამდებარე დანართსა და ძირითად ხელშეკრულებას შორის წინააღმდეგობასა და შეუთავსებლობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება წინამდებარე დანართს.

6. წინამდებარე დანართი შედგენილია სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელიც ინახება მხარეებთან, ხოლო ერთი ეგზემპლარი რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

7. დანართის შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას, რაც დასტურდება მათი ხელმოწერებით.

მხარეთა ხელმოწერები

მეიჯარე:

შპს „აგრო მოტორსი“

დირექტორი: აკაკი გოგსაძე

მოიჯარე:

შპს „ფუდმარტი“

უფლებამოსილი პირი: ოთარ მახარაძე

არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის ხელშეკრულების
დანართი N2

ქ. თბილისი

22 ივნისი, 2023 წ.

მეიჯარე	ერთი მხრივ, შპს „აგრო მოტორსი“ (ს/კ: 401990093)
მეიჯარის წარმომადგენელი	აკაკი გოგსაძე (პ/ნ: 09001001501)
მოიჯარე	მეორე მხრივ, შპს „ფუდმარტი“ (ს/კ: 404460187)
მოიჯარის წარმომადგენელი	ოთარ მახარაძე (პ/ნ: 01031003979)

საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

1. მხარეთა შეთანხმებით წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის ძალაში შესვლიდან **პირველი 2 (ორი) თვის ჯამური** საიჯარო ქირა შეადგენს **1'400.00 (ათას ოთხასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში**, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული **საშემოსავლოს ჩათვლით, დღგ-ს გარეშე**, გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად; აღნიშნული ვადის გასვლის შემდგომ (**ორი თვის გასვლის შემდგომ**) „იჯარის საგნით“ ყოველთვიური სარგებლობის საიჯარო ქირა **შეადგენს თვეში 1'400.00 (ათას ოთხასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში**, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული **საშემოსავლოს ჩათვლით, დღგ-ს გარეშე**, გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

2. იჯარის გადახდა განხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით. საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს ყოველი მომდევნო თვის არაუგვიანეს 25 რიცხვისა; საიჯარო ქირა ირიცხება მეიჯარის, ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე.

3. **მხარეები თანხმდებიან, რომ მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „იჯარის საგნით“ სარგებლობის ყოველთვიური იჯარის გადახედვა დასაშვებია იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის ძალაში შესვლიდან 5 (ხუთი) წლის თავზე.**

4. წინამდებარე დანართი N2 ძალაში შედის 2023 წლის 22 ივნისიდან და მოქმედებს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადით.

5. წინამდებარე დანართი N2 ძირითადი ხელშეკრულების შემადგენელ და განუყოფელ ნაწილს. წინამდებარე დანართსა და ძირითად ხელშეკრულებას შორის წინააღმდეგობასა და შეუთავსებლობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება წინამდებარე დანართს.

6. წინამდებარე დანართი შედგენილია ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელიც ინახება მხარეებთან.

7. დანართის შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას, რაც დასტურდება მათი ხელმოწერებით.

მხარეთა ხელმოწერები

მეიჯარე:

შპს „აგრო მოტორსი“

დირექტორი: აკაკი გოგსაძე

მოიჯარე:

შპს „ფუდმარტი“

უფლებამოსილი პირი: ოთარ მახარაძე

იჯარის საგნის მიღება-ჩაბარების აქტი

ქ. თბილისი

03 ივლისი, 2023 წ.

ერთი მხრივ, **შპს „ფუდმარტი"** (საიდენტიფიკაციო კოდი: 404460187, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ი. ჩანტლაძის ქ. №40) (შემდგომში "მოიჯარე") წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ოთარ მახარაძის სახით და
მეორე მხრივ, **შპს „აგრო მოტორსი"** (ს/კ: 401990093; იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, კახეთის გზატკეცილი, N162) (შემდგომში - მეიჯარე)

ვინაიდან, მხარეთა შორის 2023 წლის 22 ივნისს გაფორმდა მის.: **ქ. თბილისი, სოფელი დიღომი, როსტევანის ქ. N8ა, შენობა-ნაგებობა N2, სადარბაზო 2, სართული 1-ზე მდებარე 153.73კვ.მ. კომერციული ფართი (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.034.820.01.506)** (შემდგომში „იჯარის ობიექტი") იჯარის ხელშეკრულება (შემდგომში „იჯარის ხელშეკრულება")

ვინაიდან, იჯარის ობიექტის გადაცემის დასტურად მხარეები აფორმებენ წინამდებარე მიღება-ჩაბარბეის აქტს

ამდენად მხარეთა შეთანხმებით, მეიჯარისგან მოიჯარისათვის იჯარის საგნის გადაცემის მომენტისათვის იჯარის საგანი არის შემდგომ მდგომარეობაში;

დასახელება	კომენტარი
ფართში შეყვანილია და გამართულად მოეწოდება კომუნიკაციები: დენი, წყალი, კანალიზაცია, გაზი, კავშირგაბმულობა	
ფართში დამონტაჟებულია დენის, წყლის და გაზის მრიცხველები	დენის მრიცხველის #---------- ჩვენება---------- წყლის მრიცხველის#---------- ჩვენება---------- გაზის მრიცხველის #---------- ჩვენება----------
ფართი უზრუნველყოფილია შესაბამისი ელექტროენერგიის სიმძლავრით	30 კილოვატის ოდენობით
ვიტრაჟები არ არის დაზიანებული	დადასტურებულია
ფართში ჭერი არ არის სველი/წესტიანი (არ ჩამოდის წყალი)	დადასტურებულია
ფართში კედლები არ არის სველი/წესტიანი (არ შემოდის წყალი)	დადასტურებულია
მზიდი კონსტრუქცია არ არის დაზიანებული	დადასტურებულია
ფართი არ არის დარჩენილი მეპატრონის ნივთები	დადასტურებულია
ფართი არ არის დარჩენილი სამშენებლო ან სხვა რაიმე სახის ნაგავი	დადასტურებულია

1. მეიჯარე წინამდებარე მიღება-ჩაბარებაზე ხელმოწერით ადასტურებს, **რომ თანაბმაა** მოიჯარე **დარეგისტრირდეს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისის მომწოდებელ კომპანიებთან აბონენტად;** ამასთანავე, მეიჯარე თანხმობას აცხადებს იჯარის საგანი **გასცეს ქვეიჯარით** და მოიჯარემ იჯარის ობიექტზე განათავსოს შესაბამისი სარეკლამო აბრები და სარეკლამო მასალები;
2. მეიჯარე ადასტურებს, რომ მიუხედავად იმისა, წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის მომენტისთვის წერილობითი ფორმით მოპოვებული არ აქვს იჯარის ობიექტის მიმდებარედ არსებული მეზობლების თანხმობა იჯარის ობიექტში აგრეგატის განთავსებასთან დაკავშირებით, აღნიშნული არ არის სადავო და მათ არ გააჩნიათ რაიმე სახის პრეტენზია, ხოლო მოიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია მოთხოვნიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში წარუდგინოს მოიჯარეს იჯარის ობიექტის მიმდებარედ არსებული მეზობლების თანხმობა წერილობითი ფორმით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე

თავისუფლდება ყოველგვარი პასუხისმგებლობისაგან და მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს აუნაზღაუროს მიყენებული სრული ზიანი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

3. მოიჯარე აცხადევს და ადასტურებს, რომ ვიზუალური დათვალიერებით საიაჯრო ფართი შეესაბამება ხელშეკრულების პირობებს და იგი გამოსადეგია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის, ასევე, საიჯარო ფართს არ გააჩნია რაიმე ხილული ნაკლი.

4. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტს თან ერთვის ფართის მდგომარეობის ამსახველი ფოტომასალა.

5. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერის თარიღად ითვლება ზედა მარჯვენა კუთხეში არსებული თარიღი.

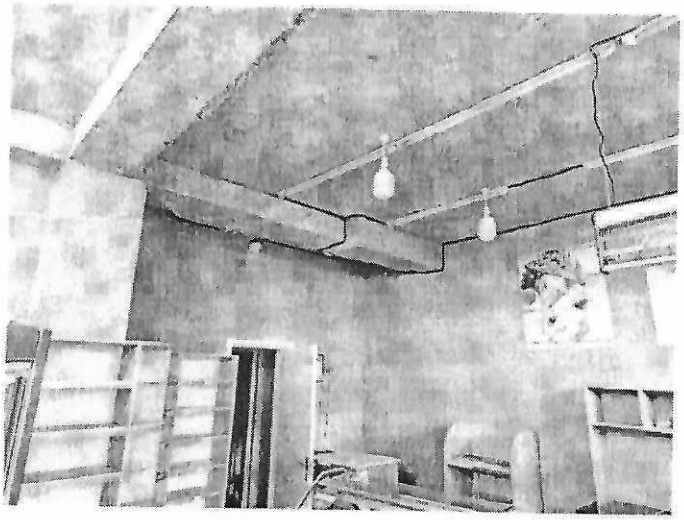
6. მხარეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტის შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას.

7. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტი შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, რომელიც გადაეცემა მხარეებს;

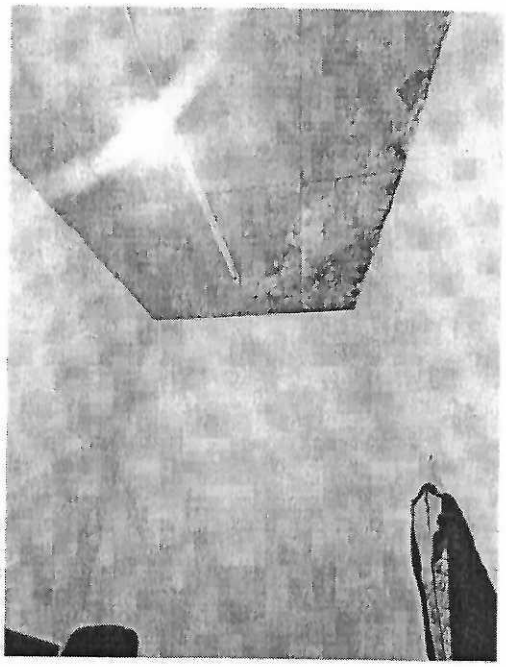
მხარეთა ხელმოწერები:

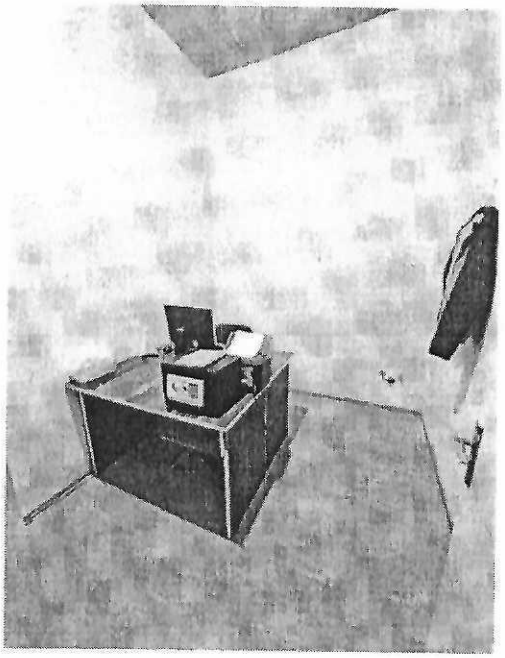
ჩავაბარე მეიჯარემ

ჩავიბარე მოიჯარემ









ჩავაბარე მეიჯარემ

.....

ჩავიბარე მოიჯარემ

.....