უძრავი ქონების
იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 01. ოქტომბერი 2025წ.

გარიგების მხარეები:

ერთი მხრივ, **შპს N.L.G. Group (ს/კ 404967005)** (შემდგომში „მეიჯარე“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **გიორგი სალუქვაძის** სახით და მეორე მხრივ, **შპს ვილკენს საქართველო (ს/კ 400391900)** (შემდგომში „მოიჯარე“), წარმოდგენილი **ივანე ბიგანაშვილის** სახით, ერთად წოდებული „მხარეებად“ ვადგენთ წინამდებარე უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულებას (შემდგომში “ხელშეკრულება”) შემდეგი პირობებით.

1. ტერმინთა განმარტება

1.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:
ა) იჯარის საგანი – მეიჯარის საკუთრებაში არსებული ქონება, რომელიც იჯარის უფლებით გადაეცემა მოიჯარეს;
ბ) საიჯარო ქირა – ფულადი თანხა, რომელსაც წინამდებარე აქტით დადგენილი ოდენობათა და წესით მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ.
გ) მხარე –მეიჯარე ან მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად.
დ) მხარეები – მეიჯარე და მოიჯარე ერთდროულად.
ე) მესამე პირები – ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი გარდა მხარეებისა.
ვ) დაყოვნება – ამ ხელშეკრულებით (ან დამატებით დანართის სახით) დადგენილი მხარეთა შორის შეთანხმებული ვადის გადაცილება.
1.2. ამ ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს გააჩნიათ საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. მეიჯარე მოიჯარეს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცემს, ხოლო მოიჯარე ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით მეიჯარისაგან დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში იღებს მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, იური გაგარინი № 20, შენობა ნაგებობა № 2, საერთო ფართით 92,12 კვ.მ. ნაწილს კერძოდ 50%, ფართი 46,06 კვ.მ.

2.1.1. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: № 01.10.11.003.007
2.1.2. ზონა-თბილისი
2.1.3 სექტორი-საბურთალო;
2.1.4. კვარტალი – 11;
2.1.5. ნაკვეთი - 003/007;
2.1.6. შენობა ნაგებობა № 2;
2.1.7. დაზუსტებული ჯამური ფართობი: 92,12 კვ.მ

2.2. იჯარის საგანი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში რაც დადასტურებულია:
- ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.10.11.003.007; განცხადების რეგისტრაციის № 882023178265.

2.3. მეიჯარე ადასტურებს მოიჯარის უფლებას „იჯარის საგნის“ გარდა შეუზღუდავად ისარგებლოს „იჯარის საგანთან“ მისასვლელი საავტომობილო გზით, ეზოთი, ყველა იმ კომუნიკაციით (ელექტროგაყვანილობა, სანიტარული-ჰიგიენული კვანძები და სხვა), რაც აუცილებელია იჯარის საგნით სარგებლობისათვის. ამგვარი სარგებლობა მიჩნეულია იჯარის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და სარგებლობისათვის დამატებითი საფასური არ გადაიხდეცნება.
2.4 წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების ფარგლებში „მოიჯარე“ უფლებამოსილია, ფლობდეს იჯარის საგანს, შეუზღუდავად ისარგებლოს იჯარის საგნით, მიიღოს სარგებელი საკუთარი სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

Mit CamScanner gescannt

2.5 "მოიჯარის" მიერ ამ "ხელშეკრულების" შესაბამისად "იჯარის საგნით" სარგებლობის უფლება გულისხმობს "იჯარის საგნით" თავისუფალი და უწყვეტი სარგებლობის უფლებას "მოიჯარის" მიერ მისი სამეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად

2.6. იჯარის საგანი ითვლება გადაცემულად შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის საფუძველზე. მიღება-ჩაბარების აქტში აღწერილი უნდა იყოს იჯარის საგანი და სხვა თანმდევი ინვენტარი და მატერიალური ფასეულობები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), აგრეთვე მათი ტექნიკური მდგომარეობა.

3. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანი

3.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ იჯარის საგანი მოიჯარის მიერ გამოყენებულ იქნება კომერციული მიზნებისთვის.

3.2. მოიჯარემ განაცხადა, რომ იჯარის საგანი ვარგისია იმ მიზნებისათვის, რა მიზნითაც იჯარის უფლებით იღებს იჯარის საგანს.

4. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

4.1. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეების მიერ ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს 2026 წლის 31 სექტემბრის ჩათვლით, ამასთან ვადის გასვლა მხარეებს არ ათავისუფლებს ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისგან.

4.2. თუ მხარეებმა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ურთიერთობა გააგრძელეს ამ მუხლის პირველ პუნქტში გათვალისწინებული ვადის შემდეგ, წინამდებარე ხელშეკრულება ჩაითვლება გაგრძელებულად იგივე პირობებით. თუ მხარეები შეთანხმდებიან ხელშეკრულების გარკვეული ვადით გაგრძლების შესახებ, და ამ ახალი ვადის გასვლის შემდეგაც გააგრძელეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ურთიერთობა დამატებითი შეთანხმების გაფორმების გარეშე, წინამდებარე ხელშეკრულება ავტომატურად ჩაითვლება გაგრძელებულად ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ვადით.

4.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადაზე ადრე შეწყვეტის პირობები და მისი სამართლებრივი შედეგები განისაზღვრება ამ ხელშეკრულებითა და მოქმედი კანონმდებლობით.

5. საიჯარო ქირა და მისი გადახდის წესი

5.1 ყოველთვიური საიჯარო ქირა საიჯარო გადასახადი შეადგენს -725$-ის ექვ. ლარში (დღგ ჩათვლით)

5.2 ყოველთვიური საიჯარო გადასახადის გადახდა "მოიჯარის" მიერ მოხდება ყოველთვიურად, შესაბამისი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 5 (ხუთ) რიცხვამდე. ამასთან მოიჯარე წინასწარ იხდის პირველი და ბოლო თვის იჯარას.

5.3 "მხარეები" თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქირის („საიჯარო გადასახადი") ანგარიშსწორება წარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, საბანკო ანგარიშზე **(„ს.ს. თიბისი ბანკი" კოდი TBCBGE22; ანგ. № *GE16TB7008936020100011*)**. მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში, დასაშვებია "საიჯარო გადასახადის" გადახდა ნაღდი ანგარიშსწორებითაც.

5.4 "მოიჯარე" დამოუკიდებლად გადაუხდის შესაბამის მომწოდებელს ტელეფონის, ელექტროენერგიის, წყლისა და სხვა კომუნალური მომსახურების გადასახადს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ, იჯარის საგნის სარგებლობის მთელ პერიოდზე. ამასთან, წინამდებარე "ხელშეკრულების" ძალაში შესვლამდე წარმოშობილი ელექტროენერგიის და სხვა კომუნალური მომსახურების გადასახადის გადახდის ვალდებულება ეკისრება "მეიჯარეს".

6. დავის გადაწყვეტის წესი

6.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

7. ფორს-მაჟორი

7.1 მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

7.2 „დაუძლეველი ძალის" ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ, აფეთქება (გარდა იმ შემთხვევისა, რაც გამოწვეულია

Mit CamScanner gescannt

არეულობები, საომარი მოქმედებები და მტერულარებები, სამთავრობო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს. ფორს-მაჟორული გარემოებები დადასტურებული უნდა იყოს ოფიციალური დოკუმენტით, გაცემული შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოს მიერ, რომელსაც გააჩნია ამგვარი დოკუმენტის გაცემის უფლებამოსილება.

7.3 "იჯარის საგანთან" დაკავშირებული "ფორს-მაჟორული გარემოების" დადგომის შემთხვევაში, რაც გამოიწვევს რომელიმე "მხარის" მიერ მისი ვალდებულების შესრულების, ან უფლების განხორციელების შეუძლებლობას, "მხარე", რომელიც ვერ ასრულებს "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 ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს "ფორს-მაჟორული გარემოების" მოქმედების ვადით. "ფორს-მაჟორული გარემოების" არსებობის და ამის გამო "იჯარის საგნის" გამოყენების შეუძლებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში "საიჯარო გადასახადი" (ან "საიჯარო გადასახადის" შესაბამისი ნაწილი, თუკი "ფორს-მაჟორული გარემოება" ეხება მხოლოდ "იჯარის საგნის" რომელიმე ნაწილს) არ გადაიხდება. "საიჯარო გადასახადის" გადახდა უნდა აღდგეს "იჯარის საგნის" (ან მისი ნაწილის) მიმართ მოქმედი "ფორს-მაჟორული გარემოების" შეწყვეტის თარიღიდან.

7.4 თუ "ფორს-მაჟორული გარემოების" ზემოქმედება გრძელდება 3 (სამ) თვეზე მეტ ხანს, თითოეული მხარე უფლებამოსილია შეწყვიტოს "ხელშეკრულება" მთლიანად "იჯარის საგანთან" ან მის ნაწილთან მიმართებაში. ამ საფუძვლით "ხელშეკრულების" შეწყვეტა არ წარმოშობს "მხარეთათვის" რაიმე სახის პასუხისმგებლობას "ფორს-მაჟორული გარემოების" გამო შეუსრულებელ ვალდებულებებთან დაკავშირებით.

8. იჯარის საგნით სარგებლობის დამატებითი წესი

8.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოიჯარე აძლევს უფლებამოსილებას, მეიჯარემ განახორციელოს ფასადზე რეკლამასთან და მოწესრიგებასტან დაკავშირებული, მცირე სამშენებლო, სამოტაჟო სამუშაოები.
8.2 ქალაქის მერიასთან გააკეთოს განაცხადი და ნებართვით მინიჭებულ უფლებებში განახორციელოს რეკლამის, თუ სხვა ცვლილების განხორციელება.

„მეიჯარე"	„მოიჯარე"
შპს „N.L.G. Group"	**შპს „ვილკენს საქართველო"**
საკადასტრო კოდი: 404967005 იურიდიული მისამართი: იური გაგარინი № 20 თბილისი, საქართველო	საკადასტრო კოდი: 400391900 იურიდიული მისამართი: ელეფთერ ანდრონიკაშვილის მე2 შეს. №15 თბილისი, საქართველო
ს/ს „თიბისი ბანკი" ბ/კ TBCBGEE22 ა/ნ ***GE16TB7008936020100011***	
დირექტორი Giorgi Salukvadze 01024011027 Digitally signed by Giorgi Salukvadze Date: 2025.10.29 11:21:53	დირექტორი
გ. სალუქვაძე ----------	ი. ბიგანაშვილი ----------

Mit CamScanner gescannt