იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი
05 ნოემბერიი 2025 წელი

ერთი მხრივ, **შპს "ტაიფუდი"** (ს.კ 429322529) (შემდგომში "მოიჯარე"), ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის ზურაბ ჯიშიაშვილის (პ/ნ 41001027506) სახით და მეორე მხრივ **შპს ,,ჯორჯიან ფაინენშალ კორპორეიშენ"** (ს.კ 202459963) (შემდგომში ,,მეიჯარე") წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ირაკლი კეკელიძის** (პ.ნ 65002001580) სახით, ერთად ან ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი, როგორც ხელშეკრულების „მხარე" ან „მხარეები", მხარეთა მიერ ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე და მხარეთა ორმხრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგზე:

პრეამბულა

- მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მათ ნებას და თანაბრად იცავს ორივე მხარის უფლებებს, არც ერთი მხარე არ სარგებლობს რაიმე უპირატესობით.
- მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.
- მხარეები არაორაზროვნად და სრული პასუხისმგებლობით აცხადებენ, რომ თითოეული მათგანი მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
- მეიჯარე იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ მას გააჩნია სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება აღნიშნული ხელშეკრულების გასაფორმებლად.
- მეიჯარე ადასტურებს და იძლევა გარანტიას, რომ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიღებული აქვს ყველა სახის ნებართვა ან/და თანხმობა ასეთის აუცილებლობის არსებობის შემთხვევაში, რაც დაკავშირებულია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებასთან და ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად, ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შესრულებასთან.

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 მეიჯარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით მფლობელობაში და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს 61 კვ.მ. ფართს, მდებარე: **ქ. თბილისი, ნუცუბიძის ქუჩა N221, კორპუსი 4, სართული 1**; საკადასტრო კოდი: 01.14.01.007.021.01.501 (შემდგომში "საიჯარო ქონება"). საიჯარო ქონება გამოყენებული იქნება სპეციალიზებული სწრაფი კვების სავაჭრო ობიექტის, მოსაწყობად.

1.2 მოიჯარე თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა.

2. ხელშეკრულების ფასი და გადახდის პირობები

2.1 მხარეთა შეთანხმებით ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება 1525(ათას ხუთას ოცდახუთი) აშშ დოლარით, ექვივალენტით ლარებში დღგ-ს ჩათვლით. საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

2.2 მოიჯარე იღებს ვალდებულებას ავანსის სახით გადაუხადოს მეიჯარეს 2 (ორი) თვის საიჯარო ქირა 3050 (სამიათას ორმოცდაათი)აშშ დოლარი ექვივალენტით ლარებში დღგ-ს ჩათვლით, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსის მიხედვით, არაუგვიანეს 2026 წლის 05 იანვრისა. ავანსად გადახდილი საიჯარო ქირა გამოიქვითება 2026 წლის თებერვლის და წინამდებარე ხელშეკრულების ბოლო თვეის საიჯარო გადასახადიდან

2.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ იჯარის ხელშეკრულების 2.1 პუნქტში გათვალისწინებული საიჯარო ქირა არის მხარეთა შორის მყარად განსაზღვრული თანხა და ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში დაუშვებელია მისი ცალმხრივი შეცვლა (გაზრდა ან შემცირება).

2.4 მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება უნდაღდო ანგარიშსწორების გზით ყოველი მიმდინარე თვის 15 (თხუთმეტი) რიცხვამდე წინამდებარე ხელშეკრულების მე-7 მუხლში მითითებულ მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე.

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1 მეიჯარის უფლება-მოვალეობები:

3.1.1 მეიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების გაფორმების დღეს გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია მიიღოს საიჯარო ქონება. საიჯარო ქონების გადაცემა ხდება იმ მდგომარეობაში რა მდგომარეობაშიც ის არის გაფორმების დღეს.

3.1.2 მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებისათვის მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

3.1.3 მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს გადაცემული ფართის მდგომარეობა და მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ მოთხოვნების დაცვა, რომელიც ფართის მოვლას შეეხება, იმ პირობით, რომ ამით ხელი არ შეეშლება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელ სარგებლობას.

3.1.4 მეიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების 3.2.9 და 3.2.10 პუნქტებით გათვალისწინებული შეტყობინების მიღების შემთხვევაში ურთიერთშეთანხმებაზე ხელმოწერით და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაადასტუროს ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად შეტყობინების შესაბამისად. მოიჯარის მიერ საჯარო რეესტრში ცალმხრივად წარდგენილი შეტყობინება წარმოადგენს სარეგისტრაციო ჩანაწერის გაუქნების საფუძველს.

3.1.5 მეიჯარემ უნდა დაიცვას მოიჯარის უფლებები მესამე პირების ხელყოფისაგან და საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელი სარგებლობა.

3.1.6 მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების კომერციული საქმიანობისათვის გამოყენებას.

3.1.7 მეიჯარეს უფლება არ აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება თუ საიჯარო ქირის გადახდა ვერ ხერხდება მეიჯარის ბრალით.

3.1.8 მეიჯარემ კეთილსინდისიერად უნდა განახორციელოს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

3.1.9 მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ დროს, მეიჯარისათვის ექვსი თვით ადრე წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ, ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

3.2 მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:

3.2.1 მოიჯარე იღებს ვალდებულებას , სრულად მოაწესრიგოს საიჯარო ფართთან დაკავშირებული კომუნალურების გამრიცხველიანების საკითხი ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან, ანუ 2025 წლის 5 ნოემბრიდან დან არაუგვიანეს 2 (ორი) თვისა.

3.2.2 თუ მოიჯარე დროულად ვერ მოაწესრიგებს, 3.2.1 პუნქტში გაწერილ ვალდებულებას ამავე მუხლში მოცემულ ვადაში, 2026 წლის იანვრის ქირის სახით მოიჯარე გადაუხდის მეიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის ნახევარს (50%), კერძოდ 762 (შვიდას სამოცდა ორი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარებში დღგ-ს ჩათვლით. . რის შემდგომაცმოიჯარე უპირობო ვალდებულებას კისრულობს ამავე ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის მიხედვით განახორციელოს გადახდები ყოველთვიურად.

3.2.3 მოიჯარე ვალდებულია დროულად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს საიჯარო ქირა.

3.2.4 მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს მის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობიდან წარმოშობილი კომუნალური გადასახადები.

3.2.5 მოიჯარემ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ უნდა დააბრუნოს საიჯარო ქონება ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

3.2.6 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს საჭირო მოქმედებების განხორციელება, რათა არ შეეშალოს ხელი მოიჯარეს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონებით სარგებლობაში.

3.2.7 მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქონება გამოიყენოს თავისი შეხედულებისამებრ, მისი კომერციული საქმიანობის შესაბამისად.

3.2.8 მოიჯარეს უფლება არ აქვს მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე, თავისი შეხედულებისამებრ ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონება.

3.2.9 მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მეიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება.

3.2.10 მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, შეასრულოს მიმდინარე რემონტი და სხვა სამუშაოები (გარდა კაპიტალური რემონტისა), შენობის ფასადზე განათავსოს სარეკლამო და სხვა სახის აბრები, პლაკატები, საფირმო და სასაქონლო ნიშანი და სხვა. ამ მიზნით მოიჯარე, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, უფლებამოსილია, შეათანხმოს არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტი შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოებთან და მიიღოს განთავსების ნებართვა. მოიჯარე უფლებამოსილია, განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას;

3.2.11 მეიჯარეს უფლება აქვს დამატებითი ვადის და წინასწარი გაფრთხილების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ მოიჯარე უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებულ მოვალეობებს, ან ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში მეიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო განადგურდება ან მნიშვნელოვნად დაზიანდება საიჯარო ქონება.

3.2.12 მოიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ დროს, მეიჯარისათვის ექვსი თვით ადრე წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ, ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე. მოიჯარე ასევე თავისუფლდება ვალდებულებისაგან, ხელშეკრულების დარჩენილ ვადაზე შესთავაზოს მეიჯარეს სხვა მოიჯარე. აღნიშნული პირობა წარმოადგენს ხელშეკრულების არსებით პირობას და მეიჯარე სრულად ეთანხმება ხელშეკრულების ამ პუნქტს, როგორც ხელშეკრულების განსაკუთრებულ პირობას.

3.2.13 მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯით მეიჯარის თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, გაზით, დენით ან სხვა სახის მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება/დარეგისტრირდეს აბონენტად, ქვეაბონენტად.

3.2.14 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების კეთილსინდისიერად შესრულება.

3.2.15 მოიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1.9 პუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინების მიღების შემთხვევაში ურთიერთშეთანხმებაზე ხელმოწერით და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაადასტუროს ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად შეტყობინების შესაბამისად. მეიჯარის მიერ საჯარო რეესტრში ცალმხრივად წარდგენილი შეტყობინება წარმოადგენს სარეგისტრაციო ჩანაწერის გაუქმების საფუძველს.

4. ფორს-მაჟორი

4.1 არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება ისეთი გარემოებების გამო, როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი ნორმები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები.

4.2 მხარე, რომლისთვისაც 4.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის და დამთავრების მომენტიდან არაუგვიანეს 5 დღისა წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

4.3 თუ მოიჯარისაგან და მეიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, არსებობს ისეთი გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა, მაშინ მოიჯარეს უფლება აქვს ზიანის ანაზღაურების და დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

4.4 მხარეების მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

5. დავის განხილვის წესი

5.1 მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა და უთანხმოება წყდება მოლაპარაკების გზით.

5.2 შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავა განიხილება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

6. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ცვლილების შეტანის წესი

6.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელშეკრულების ხელის მოწერის დღიდან და მოქმედებს 2030 წლის 05 ნოემბრამდე.

6.2 ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა შეიძლება მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

6.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში არც ერთ მხარეს არა აქვს უფლება, მეორე მხარისაგან წერილობითი თანხმობის გარეშე ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თავისი უფლებები ან/და ვალდებულებანი გაასხვისოს ან გადასცეს მესამე პირებს გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 3.2.6. პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

6.4 მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები სრულად გადადის მხარეთა სამართალმემკვიდრეებზე, უფლებამონაცვლეებზე და იმ პირებზე, რომლებიც შეიძენენ საიჯარო ქონებას.

6.5 მხარეთა შორის ანგარიშსწორება და შეტყობინების გაგზავნა მოხდება ამ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ რეკვიზიტებზე. რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში მხარეებმა დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობონ ერთმანეთს.

6.6 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. ხელმოწერის შემდეგ ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს სარეგისტრაციოდ, ხოლო თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს.

7. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

„მოიჯარე“
შპს „ტაიფუდი“
ს.კ 429322529
მისამართი: ქ. თბილისი,
საბანკო რეკვიზიტები:
სს „თიბისი ბანკი“
ა/ა GE36TB7545636080100005
დირექტორი

ზურაბ ჯიშიაშვილი
(პ/ნ 41001027506)

„მეიჯარე“
შპს „ჯორჯიან ფაინენშალ კორპორეიშენ“
ს.კ 202459963
მის: ქ. თბილისი, ჩაჩავას ქ. N8
საბანკო რეკვიზიტები:
ს.ს. „პროკრედიტ ბანკი“
ბანკის კოდი MIBGGE22
ა/ა GE14PC0113600100026779
დირექტორი:

ირაკლი კეკელიძე
(პ.ნ 65002001580)