იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 1 აპრილი, 2026წ.

ერთი მხრივ, **შპს „მელიქიშვილი ინნ“ (ს/კ 405463546)** (შემდგომში “მეიჯარე”), რომელსაც წარმოადგენს დირექტორი ქეთევან ნადარეიშვილი და მეორე მხრივ, **შპს „Bolero & Company“ (ს/კ 404431726)** (შემდგომში “მოიჯარე”), რომელსაც წარმოადგენს დირექტორი დავით ბოჭორიშვილი, ვმოქმედებთ რა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე დროებით სარგებლობაში იღებს უძრავ ქონებას (შემდგომში - „საიჯარო ფართი“/“იჯარის საგანი“) შემდეგი მახასიათებლებით:
მისამართი: ქალაქი თბილისი, პეტრე მელიქიშვილის გამზირი N3;
საკადასტრო კოდი: 01.15.03.018.003;
შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი: 50.00 კვ.მ.

1.2. იჯარის საგნის გამოყენება მოხდება მასში ღვინის/ალკოჰოლისა და სუვენირების მაღაზიის განთავსების მიზნით. მოიჯარე უფლებამოსილია მხოლოდ მეიჯარესთან წინასწარ შეთანხმების პირობით შეცვალოს იჯარის საგნის გამოყენების მიზნობრიობა.

1.3. მეიჯარის მიერ მოიჯარისთვის იჯარის საგნის ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემა მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე, რის შემდგომაც მოიჯარე მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე განახორციელებს საიჯარო ფართის შიდა სარემონტო სამუშაოებს.

2. საიჯარო ქირა და მისი გადახდის წესი

2.1. იჯარით სარგებლობის ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 3000 (სამი ათასი) აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით (შემდგომში „საიჯარო ქირა“).

2.2. იჯარის საგანზე განსახორციელებლი სარემონტო სამუშოების გათვალისწინებით, საიჯარო ქირის დარიცხვა დაიწყება საიჯარო ვადის მეორე თვიდან, 2026 წლის 1 მაისიდან.

2.3. საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 5 რიცხვამდე, უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად, ლარში.

3. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები

3.1. **მეიჯარე ვალდებულია:**

3.1.1. უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართის თავისუფალი და შეუზღუდავი სარგებლობა იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში.

3.1.2. იჯარის საგნის მესამე პირზე საკუთრების უფლებით გასხვისების/გადაცემის, შემთხვევაში უზრუნველყოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების და ვალდებულებების სრულად გადასვლა ახალ პირზე.

3.1.3. აუნაზღაუროს მოიჯარეს მეიჯარის ვალდებულებების დარღვევის შედეგად (მათ შორის იჯარის საგნის ნაკლის გამო გამოწვეული, გარდა იმ შემთხვევისა როცა მიღება-ჩაბარებისას მისთვის ცნობილი იყო ნაკლზე და არ განაცხადა პრეტენზია ამის გამო) დამდგარი ზიანი.

3.2. **მეიჯარეს უფლება აქვს:**

3.2.1. მოითხოვოს საიჯარო ქირის გადახდა წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესით.

3.2.2. ნებისმიერ დროს მოითხოვოს მოიჯარისათვის გადაცემული ფართის დათვალიერება;

3.2.3. მოითხოვოს მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

3.3. **მოიჯარე ვალდებულია:**

3.3.1. დროულად გადაიხადოს საიჯარო ქირა.

3.3.2. მოუაროს „იჯარის ობიექტს”, მკაცრად დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები, სანიტარული მოთხოვნები, შენობაში არსებული მოწყობილობების და ინვენტარის, აგრეთვე არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლოატაციის წესები;

3.3.3. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა ფართის დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალეთ გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ „მეიჯარეს” და მისი მითითების შესაბამისად აღმოფხვრას დაზიანება თავისი ხარჯებით;

მეიჯარე ---------- *მოიჯარე* ----------

3.3.4. გადაიხადოს ყოველთვიურად მოხმარებული ელ. ენერგიის, დასუფთავების, წყლის და ბუნებრივი აირის ღირებულება, საიჯარო ფართისთვის დამოუკიდებლად დამონტაჟებული ინდივიდულური მრიცხველების ჩვენების მიხედვით.

3.3.5. საიჯარო ვადის განმავლობაში, საჭიროების შემთხვევაში, ჩაუტაროს საიჯარო ფართს მიმდინარე რემონტი საკუთარი ხარჯებით.

3.3.6. აუნაზღაუროს „მეიჯარეს“ ყოველგვარი ზიანი, რომელიც მიადგება ფართს „მოიჯარის“ ბრალით.

3.3.7. ხელშეკრულების მოშლის ან შეწყვეტისას უკან დააბრუნოს ფართი არსებული მდგომარეობით, იმ დათქმით, რომ გამოირიცხება მოიჯარის მიერ მეიჯარისთვის იჯარის საგანზე განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების/გაუმჯობესებების ღირებულების მოთხოვნის უფლება.

3.3.8. გამოიყენოს საიჯარო ფართი მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნების შესაბამისად.

3.4. **მოიჯარე უფლებამოსილია:**

3.4.1. გამოიყენოს საიჯარო ფართი ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნებისათვის და კანონით დადგენილ ფარგლებში.

3.4.2. მეიჯარის ბრალეულობით გამოწვეული იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შეუძლებლობის შემთხვევაში შეაჩეროს საიჯარო ქირის გადახდა აღნიშნული ვადით.

3.4.3. გასცეს იჯარის საგანი ქვეიჯარით მხოლდო მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

4. სახელშეკრულებო ვადა და ხელშეკრულების შეწყვეტა

4.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის 2026 წლის 1 აპრილიდან და მოქმედებს 2026 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით. იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნული ვადის გასვლამდე 1 (ერთი) თვით ადრე მხარეები არ გამოთქვამენ საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის სურვილს, წინამდებარე ხელშეკრულება ჩაითვლება ავტომატურად გაგრძელებულად 1 (ერთი) წლის ვადით, აღნიშნული წესი იმოქმედებს ყოველი მომდევნო წლის მიმართ.

4.2. ხელშეკრულება ვადამდე შეიძლება შეწყდეს ნებისმიერ დროს მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით.

4.3. მეიჯარე უფლებამოსილია დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ეს ხელშეკრულება თუ მოიჯარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდა, მეიჯარის მიერ წერილობითი შეტყობინებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში. მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია ამ ვადის გაგრძელება.

4.4. მეიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს მოიჯარისთვის წინასწარ 3 (სამი) თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის გზით შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

4.5. მოიჯარე უფლებამოსილია დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ეს ხელშეკრულება თუ მეიჯარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდა, მოიჯარის მიერ წერილობითი შეტყობინებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში. მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია ამ ვადის გაგრძელება.

4.6. მოიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს მოიჯარისთვის წინასწარ 3 (სამი) თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის გზით შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

4.7. ხელშეკრულება შეწყდება იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქონება განადგურდა ან სახმარად უვარგისი გახდა (აღნიშნული მოიცავს მოიჯარის მიზნებისთვის იჯარის საგნის გამოყენების შეუძლებლობას).

4.8. იჯარის ვადის გასვლისას, ან ხელშეკრულების სხვა საფუძვლით შეწყვეტისას მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს ამ დღისთვის არსებული იჯარის და კომუნალური გადასახადი (დავალიანება) და დაცალოს-გაათავისუფლოს საიჯარო ობიექტი ერთი თვის განმავლობაში.

5. ფორს-მაჟორი.

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა არ დგება დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომელმაც უშუალოდ იმოქმედა მხარის ჩვეულებრივ მდგომარეობაზე და რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

მეიჯარე _____

მოიჯარე _____

5.2. "ფორს-მაჟორი" გულისმხობს ისეთ გარემოებებს, რომლებიც არ არსებობდა წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ: კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, აფეთქებები, ხანძარი, ომი და საომარი მოქმედებები და სხვა მოვლენები.

5.3. მხარემ, რომელიც აღმოჩნდა ფორს-მაჟორულ მდგომარეობაში, ვალდებულია დაუყონებლივ, ასეთი გარემოებების დადგომიდან 5 (ხუთი) დღის განმავლობაში წერილობით შეატყობინოს მეორე მხარეს აღნიშნულის თაობაზე.

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, ხელშეკრულების პირობების დამრღვევი მხარე უნაზღაურებს მეორე მხარეს მიყენებულ ზიანს.

7. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავების გადაწყვეტის წესი

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.2. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში სადაო საკითხ(ებ)ი განსახილველად და საბოლოოდ გადასაწყვეტად გადაეცემა სასამართლოს.

8. დამატებითი პირობები

8.1. თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პირობა გახდა ბათილი, ეს ვერ მოახდენს გავლენას მთელი ხელშეკრულების ან მისი ცალკე პირობების ბათილობაზე, მათ იურიდიულ ძალასა და გამოყენებადობაზე. ბათილი პირობის ნაცვლად მოქმედებს წესი რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ პირობით დასახული მიზანი.

8.2. ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე, წარმომადგენლებზე და რწმუნებულებზე. მათ შორის ობიექტის გასხვისების შემთხვევაში ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება გადადის ახალ მეპატრონეზე.

8.3. ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა ხდება ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, წერილობითი ფორმით.

8.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, 2 (ორ) ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო–თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან.

9. მხარეთა რეკვიზიტები

"მეიჯარე"	"მოიჯარე"
შპს „მელიქიშვილი ინნ"	შპს Bolero & Company
ს/კ **405463546**	ს/კ 404431726
იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, მარშალ გელოვანის გამზ., N 13, სართული 10	იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, ქუჩიშვილის ქ., N12-14-16, სართული 6
დირექტორი: ქეთევან წადარეიშვილი	დირექტორი: დავით ბოჭორიშვილი

მეიჯარე _____

მოიჯარე _____