უძრავი ქონების იჯარის
ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **1 ივნისი 2026 წელი**

ერთის მხრივ - შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ,,ნექსთ ლეველი" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404492170, მისამართი: ქ.თბილისი, რაფაელ აგლაძის ქუჩა N55), წარმოდგენილი მისი დირექტორის მინდობილი პირის გიორგი გვიჩიანის (პ.ნ.01011054767) სახით (შემდგომში „მეიჯარე").

მეორეს მხრივ - შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ,,მექან '' (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 416305830, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N 11, კომერციული ფართი) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ნათია ახალკაცის (პ.ნ. 01001069604), სახით (შემდგომში „მოიჯარე").

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ამ ხელშეკრულების თანახმად ,,მეიჯარე" გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე" დროებით სარგებლობაში იღებს „მეიჯარის" მფლობელობაში მყოფ უძრავ ქონებაში არსებულ ფართს, ხოლო „მოიჯარე" კისრულობს ვალდებულებას გადაიხადოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი საიჯარო ქირა.

1.2. იჯარის ობიექტის მახასიათებლებია;

- **„იჯარის ობიექტის" მისამართი: ქ. თბილისი, რაფაელ აგლაძის ქუჩა N55.**
- **უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი, რომელზეც განთავსებული შენობა-ნაგებობა: 01.13.05.003.152**
- **საიჯარო ფართი: სართული 1 ფართით 700 კვ.მ. და სართული 2, ფართით 700 კვ.მ. ჯამში 1400კვ.მ.**
-

2. იჯარის ფასი და გადახდის პირობები

2.1. „იჯარის ობიექტებით" სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში ,,საიჯარო ქირა") შეადგენს 20 000 (ოცი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, ლარში გადახდის დღეს დადგენილი ეროვნული ბანკის კურსის შესაბამისად დღგ-ს ჩათვლით 2026 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით, ხოლო 2027 წლის 01 იანვრიდან 20 000 (ოცი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, ლარში გადახდის დღეს დადგენილი ეროვნული ბანკის კურსის შესაბამისად დღგ-ს გარეშე. 2026 წლის ივნისის და ივლისის თვეები იქნება საშეღავათო პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც მოიჯარე განახორციელებს მიმდინარე სარემონტო სამუშაოებს თავისი ხარჯებით, ხოლო აგვისტოს თვე ასევე იქნება საშეღავათო პერიოდი და გადაიხდის მოიჯარე 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, ლარში, დღგ.ს ჩათვლით, 2026 წლის სექტემბრის თვიდან კი იჯარის სრულ თანხას გადაიხდის.

2.2. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან ორი წლის შემდეგ იჯარის ობიექტების საიჯარო ქირის საბაზრო ფასის ცვლილების შემთხვევაში, მხარეები ურთიერთშეთანხმებით გადახედავენ საიჯარო ქირას და განიხილავენ არაუმეტეს 20% ფარგლებში მატებას.

2.3.საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის 28 რიცხვისა ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების გზით.

2. მხარეთა ვალდებულებები

2.1. **"მოიჯარე" ვალდებულია:**

2.1.1. გამოიყენოს „იჯარის ობიექტი" მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულების შესაბამისად და არ დაუშვას „იჯარის ობიექტის" ფუნქციის შეცვლა მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე.

2.1.2. გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით.

2.1.3. გადაიხადოს თვის განმავლობაში მოხმარებულის კომუნალურების და სხვა ნებისმიერი სახის გადასახადი .

2.1.4. შენობის ფასადზე აბრის ან რაიმე გარე რეკლამის დაამონტაჟებამდე, წინასწარ აცნობოს მეიჯარეს აღნიშნული და აიღოს მისგან თანხმობა.

2.1.5. დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს იჯარის საგნის წივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შესახებ ან იმ საფრთხის შესახებ, რაც დაემუქრა (ან შესაძლოა დაემუქროს) იჯარის საგანს.

2.1.6. საიჯარო ფართის მეიჯარისთვის დაბრუნების დროს დაასუფთაოს და მოიყვანოს იგი სუფთა სანიტარულ და ტექნიკურად გამართულ მდგომარეობაში, ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით.

2.1.7. მეიჯარის თანხმობის გარეშე არ ჩაატაროს რაიმე სახის სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები იჯარის ფართზე, ხოლო თანხმობის მიღების შემთხვევაში სარემონტო სამუშაოების დროს ვალდებულია არ დააზიანოს საიჯარო ფართი, ხოლო ასეთი რემონტის ჩატარების შემთხვევაში იჯარის ობიექტის დატოვების შემდეგ მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს პირვანდელი სახე და ისე გადასცეს მეიჯარეს იჯარის ობიექტი თუ მოიჯარე არ იქნება თანახმა , რომ ჩაიბაროს შეცვლილი სახით იჯარის ფართი.

2.1.8. **მეიჯარის თანხმობის გარეშე ქვეიჯარით არ გასცეს იჯარის ობიექტი.**

2.2. „მეიჯარე" ვალდებულია:

2.2.1. უზრუნველყოს ,,მოიჯარის'' მიერ საიჯარო ობიექტითა და იჯარის ობიექტთან მისასვლელი გზებით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში.

2.2.2. დაუყონებლივ მიაწოდოს მეიჯარეს ინფორმაცია, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს აღნიშნულ საიჯარო ურთიერთობებზე, კერძოდ აცნობოს 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.

2.2.3. უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართის შეუფერხებელი და სრული გამოყენება მთელი საიჯარო ვადის განმავლობაში და დღის ნებისმიერ მონაკვეთში, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით, შეასრულოს ხელშეკრულებითა და კანონით ნაკისრი ვალდებულებები ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

2.2.4. ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მეიჯარეს უფლება აქვს გაასხვისოს იჯარის საგანი.

3. პასუხისმგებლობა

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

3.2. მოიჯარე პასუხს აგებს საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადახდაზე.

4. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

4.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის 2026 წლის 01 ივნისიდან და მოქმედებს ათი წლის ვადით 2036 წლის 01 ივნისამდე, იჯარის გაფორმებიდან ხუთი წლის გასვლის შემდეგ მხარეები გადახედავენ ხელშეკრულების ძირითად პირობებს.

4.2. მხარეებს შეუძლია ვადამდე ადრე მოშალონ ხელშეკრულება, ერთმანეთს აცნობონ ექვსი თვით ადრე ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.

4.3. ხელშეკრულების შეწყვეტიდან ერთი თვის ვადაში, ,,მოიჯარე" ვალდებულია გადაიხადოს ამ დღისთვის არსებული ყველა გადასახადი.

4.4. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე, ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს 30 კალენდარული დღის განმავლობაში.

4.5. იჯარის საგნის მოუცილებელი გაუმჯობესებანი რჩება მეიჯარეს ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, ხოლო მოიჯარის მიერ დამონტაჟებული მოწყობილობანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), რომლიც მოცილებაც შესაძლებელია იჯარის საგნისათვის ზიანის მიყენების გარეშე, რჩება მოიჯარეს.

4.6. ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის ვადის ამოწურვის შემთხვევაში, მოიჯარეს აქვს უპირატესი უფლება აიღოს იჯარით ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ფართი.

5. ფორს მაჟორი

5.1. 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)

5.2. მხარე, რომელსაც მიზეზად დაუძლეველი ძალის მოვლენები მოჰყავს, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს წერილობით ასეთი მოვლენების დადგომის თაობაზე. ამასთან, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, უნდა წარმოადგინოს დაუძლეველი ძალის მოვლენების არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ის საყოველთაოდ აღიარებული არ არის. თუ ასეთი მოვლენები გაგრძელდა 30 (ოცდაათი) დღეზე მეტი ვადით მხარეები უფლებამოსილნი არიან მოშალონ ხელშეკრულება.

6. სხვა პირობები

6.1. მხარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ ნიშნავს ამ უფლების უარყოფას.

6.2. თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პირობა გახდა ბათილი, ეს არ გამოიწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვაპირობების ბათილობას. ბათილი პირობის ნაცვლად მოქმედებს წესი რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ პირობით დასახული მიზანი.

6.3. ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე.

6.4. მხარეები ვადასტურებთ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია გონივრული განსჯის შედეგად და მასზე ხელმომწერ პირებს აქვთ სათანადო უფლებამოსილება.

6.5. წინამდებარე ხელშეკრულება შეიცავს მხარეებს შორის არსებულ ყველა წინასწარ შეთანხმებას, ყოველი დამატება, ცვლილება ან შესწორება მოკლებულია იურიდიულ ძალას, თუ არ არის შედგენილი წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ.

6.6. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

6.7. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ ეგზემპლარად, თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო მესამე რჩება საჯარო რეესტრში.

7. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

მოიჯარე ;

შპს ,,მექან "

ს/კ: 416305830

დირექტორი:

ნათია ახალკაცი

მეიჯარე;

შპს ,,ნექსთ ლეველი"

ს/კ: 404492170

დირექტორის მინდობილი პირი :

გიორგი გვიჩიანი

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №1310
თარიღი "12" ივნისი 2026 წ.
გვ.რაოდენობა 3. ხელმოწერა

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი № 2797
თარიღი "16" ...ივნისი... 2026 წ.
გვ.რაოდენობა 3. ხელმოწერა