უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

ოქტომბერი 2017წ.

წინამდებარე ხელშეკრულება (შემდგომში „ხელშეკრულება“) ნების თავისუფალი გამოხატვის საფუძველზე, დადებულია შემდეგ პირებს (შემდგომში „მხარეები“) შორის:

ერთის მხრივ **შ.პ.ს. „ევრო მოტორსი“** ს/კ 404942381 მისი დირექტორი ვლადიმერ საიქოძე პ/ნ 420518752 (შემდგომში „მეიჯარე“).

მეორეს მხრივ **შ.პ.ს. „მასტერ პარკე“** ს/კ 426518752 დირექტორი ნიაზ ნურიევი პ/ნ 12001009250. (შემდგომში „მოიჯარე“).

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ამ ხელშეკრულების თანახმად “მეიჯარე” გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე” დროებით სარგებლობაში იღებს „მეიჯარის“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, კერძოდ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს (შემდგომში „იჯარის ობიექტი“), ხოლო „მოიჯარე“ კისრულობს ვალდებულებას გადაიხადოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი საიჯარო ქირა.

1.2. იჯარის ობიექტის რეკვიზიტები:

- უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.13.05.003.074
- მიწის ნაკვეთი საერთო ფართით 1795 კვ.მ.
- შენობა ნაგებობა, საერთო ფართით №1 162.56კვ.მ. №2,№3
- მისამართი: თბილისი, რაფაელ აგლაძის ქუჩა 49

1.3. იჯარის ობიექტის გასხვისების შემთხვევაში, მოიჯარეს აქვს იჯარის ობიექტის უპირატესი შესყიდვის უფლება.

1.4. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება ფორმდება 10 (ათი) წლის ვადით, შესაბამისად იჯარის ობიექტი მოიჯარეს სარგებლობაში გადაეცემა 2017 წლის 1 დეკემბრიდან 2027 წლის 1 დეკემბრის ჩათვლით.

1.5. იჯარის ობიექტი მოიჯარეს გადაეცემა სამეწარმეო მიზნებისათვის.

2. იჯარის ფასი და გადახდის პირობები

2.1. „იჯარის ობიექტით“ სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში ,,საიჯარო ქირა“) შეადგენს 8 333,33 (რვაათას სამასოცდაცამეტი აშშ დოლარი და 33 ცენტი) აშშ დოლარს , დღგ-ს გარეშე.გადახდის დღისთვის საქ. ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის ოფიციალური გაცვლითი კურსით. ყოველ სამ წელიწადში საიჯარო ქირა ექვემდებარება მხარეთა მიერ გადახედვას ბაზარზე არსებული ფასების ცვლილებასთან დაკავშირებით.

2.2. საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე. შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

თიბისი ბანკი, ბანკის კოდი TBCBGE22

ანაგარიშის ნომერი: GE75TB7041536050100001

2.3. „მოიჯარე“ ასევე ვალდებულია გადაიხადოს „იჯარის ობეიქტის“ კომუნალური ხარჯები.

3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

3.1. “მოიჯარე” ვალდებულია:

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“

3.1.1. გამოიყენოს „იჯარის ობიექტი" ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულების შესაბამისად და გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით;
3,2 „მოიჯარე" ვალდებულია დადგეს აბონენტად და გადაიხადოს კომუნალური და კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა გადასახადები.
3.2.1 უფლება აქვს „მეიჯარესთან" შეთანხმებით თავისი ხარჯით ჩაუტაროს საიჯარო ობიექტს მიმდინარე რემონტი და გაუმჯობესებანი მისი ნორმალური ექსპლუატაციის უზრუნველსაყოფად.
3.2.2 იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ვერ სარგებლობს იჯარის საგნით მეიჯარის ბრალეული ქმედების შედეგად (მოქმედება ან/და უმოქმედობა), იგი თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდისაგან იმ ვადით რა დროსაც მან ვერ ისარგებლა იჯარის საგნით;

3.3„მეიჯარე" ვალდებულია:

3.3.1 უზრუნველყოს იჯარის ობიექტის გამოთავისუფლებულ მდგომარობაში გადაცემა მოიჯარისათვის.
3.3.2 უზრუნველყოს „მოიჯარის" მიერ საიჯარო ობიექტით სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში.
3.3.3 იჯარის ობიექტის სრულად ან ნაწილობრივ ნებისმიერი ფორმით გასხვისებამდე შეატყობინოს მოიჯარეს და აცნობოს ხელშეკრულების არსებითი პირობების (ნასყიდობის ფასი, გადახდის წესი და ა.შ.) შესახებ, ხოლო ქონება გაასხვისოს იმ შემთხვევაში თუ შეტყობინების ჩაბარებიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში მოიჯარე არ გამოხატავს იჯარის ობიექტის შეძენის სურვილს. თუ მოიჯარე თანახმა თვითონ შეიძინოს იჯარის ობიექტი, მხარეთა შორის ფორმდება შესაბამისი ნასყიდობის ხელშეკრულება.
3.3.4 იჯარის ობიექტი გაასხვისოს, გაყიდოს, გააჩუქოს ან ნებისმიერი სახით სხვა ნებისმიერ პირს გადასცეს მხოლოდ იმ პირობით, რომ საიჯარო ურთიერთობა გაგრძელდება ახალ მეიჯარესთან.
3.3.5 გონივრულ ვადაში მიაწოდოს მოიჯარეს 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.

4. პასუხისმგებლობა

4.1. 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.
4.2. მოიჯარე პასუხს აგებს საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადახდაზე.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულება იჯარის ვადის ნაწილში მოქმედებს ხელშეკრულების 1.4 პუნქტით განსაზღვრული ვადით, ხოლო მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესრულების ნაწილში, ამ ვალდებულებების შესრულებამდე.
5.2. „მეიჯარეს" შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება, შემდეგ შემთხვევებში:

- მოიჯარის მიერ საანგარიშსწორებო თვის 10 რიცხვამდე საიჯარო ქირის ერთჯერადი გადაუხდელობის შემთხვევაშიც.
- ხელშეკრულების მოშლის შესახებ „მოიჯარესთვის" 6 (ექვსი) თვით ადრე შეტყობინების შემთხვევაში,ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ „მეიჯარე" შეწყვეტს იჯარის ხელშეკრულებას, 6 (ექვსი) თვით ადრე გაკეთებული

„მეიჯარე"

„მოიჯარე"

შეტყობინების გარეშე. მას პირგასამტეხლოს სახით დაეკისრება თანხა 6 (ექვსი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

5.3. "მოიჯარეს" შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

5.3.1. თუ "მეიჯარე" არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც იგი უკვე იყო გაფრთხილებული წერილობით;

5.3.2. თუ "მეიჯარის" ბრალეული ქმედებით ეზღუდება „მოიჯარეს" „იჯარის ობიექტით" სარგებლობის უფლება.

5.3.3. შეატყობინებს რა ხელშეკრულების მოშლის შესახებ „მეიჯარეს" 6 (ექვსი) თვით ადრე. ხოლო, იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე შეწყვეტს იჯარის ხელშეკრულებას 6 (ექვსი) თვით ადრე გაკეთებული შეტყობინების გარეშე, მას პირგასამტეხლოს სახით დაეკისრება თანხა 6 (ექვსი) თვის საიჯრო ქირის ოდენობით.

5.4. ხელშეკრულება აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა შეთანხმების შედეგად.

5.5. ხელშეკრულების შეწყვეტისას, თუ აღნიშნული ხდება რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების უხეში ან არაერთგზის დარღვევის გამო, დამრღვევმა მხარემ სრულად უნდა აანაზღაუროს ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებული ტექნიკური ხარჯები .

5.6. ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში, "მოიჯარე" ვალდებულია გადაიხადოს ამ დღისთვის არსებული ყველა გადასახადი.

6. ფორს მაჟორი.

6.1. 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)

6.2. 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.

7. სხვა პირობები

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

7.2. მეიჯარე საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოფს იჯარის საგნის მოიჯარისათვის გადაცემის მომენტამდე არსებული ყველა სახის კომუნალური თუ სხვა დავალიანების დაფარვას;

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

7.4. ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე.

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

„მეიჯარე"

„მოიჯარე"

7.6. 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.

7.7. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.8. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ ეგზემპლარად, თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება მარეგისტრირებელ ორგანოს.

7.9 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის 2017 წლის 01 დეკემბრიდან

8. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

მეიჯარე
შ.პ.ს. „ევრო მოტორსი“ ს/კ 404942381

დირექტორი ვლადიმერ საიქოძე პ/ნ 420518752

მოიჯარე
შ.პ.ს. „მასტერ პარკე“ ს/კ 426518752
დირექტორი ნიაზ ნურიევი პ/ნ
12001009250

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“