იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

26 ოქტომბერი 2026 წ.

1. ხელშეკრულების მხარეები

1.1 ჩვენ ქვემოთ ხელისმომწერნი ერთის მხრივ ფიზიკური პირი ცისანა ჯოხაძე პირადი № 01024003669 (შემდგომში წოდებული, როგორც "მეიჯარე") და მეორეს მხრივ, **შპს „ჯემინი"** საიდენტიფიკაციო №204508862 წარმოდგენილი **მისი დირექტორის სოფიკო გადელიას** სახით (შემდგომში წოდებული როგორც "მოიჯარე")

1.2 "მოიჯარე" და "მეიჯარე" ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი არიან, როგორც "მხარე", ხოლო ერთად როგორც "მხარეები".

მხარეები ვმოქმედებთ საქართველოს მოქმედი კანონდებლობით ჩვენთვის მონიჭებული უფლებამოსილების შესაბამისად და ვდებთ ხელშეკრულებას შემდეგზე:

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. ხელშეკრულების საგანია იჯარიდან გამომდინარე ურთიერთობები მეიჯარესა და მოიჯარეს შორის მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე - მდებარე *ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი №20 / სართული ფართით 29.28 კვ.მ., სარდაფი 69 კვ.მ (შემდგომში "ფართი").*

2.2. მეიჯარე მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადასცემს ფართს. კერძოდ დროებითი სარგებლობა შემოიფარგლება 2026 წლის 1 დეკემბრიდან 2031 წლის 1 დეკემბრამდე ვადით, ხოლო მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა.

2.3. მოიჯარე უფლებამოსილია ფართი უზრუნველყოს საკუთარი ინვენტარით და საიჯარო პერიოდის დასრულების შემდეგ დაიბრუნოს ინვენტარი.

3. ფინანსური პირობები და ანგარიშსწორების წესი

3.1. მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის ყოველთვიურად გადასახდელი საიჯარო ქირა შეადგენს *1500 (ერთი ათასხუთასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტს ქართულ ლარში. ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისათვის დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული გადასახადების ჩათვლით.*

3.2. 3.1 მუხლით გათვალისწინებული ქირის გადახდა იწყება 2026 წლის 1 დეკემბრიდან და ყოველთვიური ქირა გადახდილ უნდა იქნას, არაუგვიანეს მიმდინარე თვის 1 რიცხვისა.

3.3 გადახდა შესაძლებელია, უნაღდო ანგარიშსწორებით.

3.4. საიჯარო ქირა არ მოიცავს საგნის ექსპლუატაციისათვის გათვალისწინებულ კომუნალურ გადასახადებს. კომუნალური გადასახადების (წყალმომარაგების,

ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, დასუფთავების) გადახდა მოხდება მოიჯარის მიერ.

3.5. მხარები შეთანხმდნენ, რომ 3.1. პუნქტში მითითებული საიჯარო ქირის ოდენობა მყარია და არ ექვემდებარება შეცვლას.

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსითა და წინამდებარე ხელშეკრულებით.

4.2. მეიჯარე უფლებამოსილია:

4.2.1. მოსთხოვოს მოიჯარეს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირის გადახდა ამავე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით;
4.2.2. მოსთხოვოს მოიჯარეს იჯარის პერიოდში დარიცხული კომუნალური გადასახადების გადახდა;
4.2.3. ვადამდე მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება საპატიო მიზეზის არსებობისას (მაგ: თუ, მისი გაფრთხილების მიუხედავად, მოიჯარე ფართს მნიშვნელოვნად აზიანებს ან ქმნის მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას ან/და დადგენილი წესით არ იხდის საიჯარო ქირას ზედიზედ ორი თვის განმავლობაში).

4.3. მეიჯარე ვალდებულია:

4.3.1. გადასცეს მოიჯარეს სარგებლობაში უფლებრივად უნაკლო ფართი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში. ფართი უნაკლოა, თუ მესამე პირს არ შეუძლია წაუყენოს მოიჯარეს მოთხოვნები ამ ფართის გამო;
4.3.2. მოიჯარისათვის ფართის სარგებლობაში გადაცემამდე გადაიხადოს ყველა მიმდინარე კომუნალური დავალიანება. ამავდროულად მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, რომ განახორციელოს მასზე დამოკიდებული ყველა მოქმედება, რათა უზრუნველყოფს მოიჯარე ელექტრო-ენერგიით, გაზით, ცენტრალური წყალმომარაგებით და კანალიზაციით.

4.4. მოიჯარეს უფლება აქვს:

4.4.1. მოსთხოვოს მეიჯარეს ფართის მისთვის სარგებლობაში გადაცემა.
4.4.2. ფლობდეს და სარგებლობდეს ფართით ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადის განმავლობაში;
4.4.3. საკუთარი ხარჯით ჩაატაროს მიმდინარე რემონტი, უზრუნველყოს ფართი საკუთარი ინვენტარით, უზრუნველყოს ფართის უსაფრთხოება, რაც გულისხმობს შესასვლელი კარის/კარების საკეტის/საკეტების შეცვლას, დაცვის სისტემის/სისტემების დამონტაჟებას;

4.5. მოიჯარე ვალდებულია:

4.5.1. გადაუხადოს მეიჯარეს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირა ამავე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით;
4.5.2. გადაიხადოს ყველა კომუნალური დავალიანება, რომელიც წარმოიშობა იჯარის პერიოდში;

4.5.3. დაუყოვნებლივ შეატყობინოს მეიჯარეს ფართის ნაკლის გამოვლენის ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხისაგან ფართის დასაცავად აუცილებელი ზომების საჭიროების შესახებ, ასევე, იმ შემთხვევაშიც, თუ მესამე პირი განაცხადებს თავის უფლებებს ფართზე;

4.5.4. მიმდინარე რემონტის ჩატარების შემთხვევაში განახორციელოს იგი საკუთარი ხარჯებით;

4.5.5. წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისას დაუბრუნოს მეიჯარეს ფართი იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება. მხარეებმა მათზე დაკისრებული ვალდებულებები უნდა შეასრულონ ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად, წინააღმდეგ შემთხვევაში პასუხს აგებენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.2. მოიჯარის მხრიდან საიჯარო ქირის დროულად და სრულად გადაუხდელობის გამო, მას ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის ეკისრება პირგასამტეხლო, გადაუხდელი თანხის 0,5% -ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

5.3. მეიჯარეს, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, უფლება არ აქვს ვადამდე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება. ამ პირობის დარღვევის შემთხვევაში იგი ვალდებულია აუნაზღაუროს მოიჯარეს ამით გამოწვეული ზიანი.

5.4. არცერთი მხარე არ აგებს პასუხს ვალდებულებათა ნაწილობრივი ან სრული შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს გამოწვეულია სტიქიური და ტექნოლოგიური კატასტროფებით, ხანძრით, საომარი მოქმედებებით, სოციალური აფეთქებებით, სახელმწიფო აქტებით (ფორს-მაჟორი) და ეს მოვლენები დაიწყო და განვითარდა წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეთა მიერ ხელმოწერის შემდეგ.

5.5. მხარე, რომელსაც წამოეჭრა დაუძლეველი ძალის გარემოება, ვალდებულია ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის და შეწყვეტის შესახებ წერილობით შეატყობინოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების დადგომიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) დღისა.

5.6. შეტყობინებაში ასახული ფაქტები დადასტურებული უნდა იყოს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ. შეუტყობინებლობა ან დაგვიანებით შეტყობინება უფლებას ართმევს მხარეს გამოიყენოს ზემოთ მოყვანილი დაუძლეველი ძალის მოვლენები პასუხისმგებლობიდან გათავისუფლების საფუძვლად.

5.7. ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების უწყვეტად 1 (ერთ) თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი იქნებიან გააუქმონ წინამდებარე ხელშეკრულება. ამ შემთხვევაში ასეთი გაუქმებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა დაუშვებელია.

6. დასკვნითი დებულებანი

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს მხარეების მიერ მათზე დაკისრებული ვალდებულებების სრულ შესრულებამდე.

6.2.თუ ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე 1 (ერთი) თვით ადრე მხარეები არ გამოთქვამენ სურვილს შეწყვიტონ ხელშეკრულება ან ცვლილებები შეიტანონ მასში,

იგი ავტომატურად გრძელდება იგივე ვადით და პირობებით. აღნიშნული გაგრძელების მექანიზმი მოქმედებს ვადის ყოველი ამოწურვისას.

6.3. ყველა ცვლილებას და დამატებას ამ ხელშეკრულებაში ძალა აქვს თუ ისინი გაფორმებულია წერილობით და მხარეების უფლებამოსილი წარმომადგენლების მიერაა ხელმოწერილი და შესაბამისი ცვლილება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში (კანონით ასეთი პირობის არსებობის შემთხვევაში). ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი შეტყობინება-განცხადების წარდგენა ხორციელდება წერილობითი ფომით, რომელიც იძლევა მიღების დადასტურების შესაძლებლობას.

6.4. არცერთ მხარეს არ აქვს უფლება მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე გადასცეს ნებისმიერ მესამე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების უფლება.

6.5. მხარეთა შორის წარმოშობილი ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უთანხმოებები გადაწყდება ურთიერთმოლაპარაკების გზით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა გადაწყდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

6.6. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, 2 (ორი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ასლად, მხარეებს გადაეცემათ თითო ასლი.

7. მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე – ფიზიკური პირი

ცისანა ჯოხაძე
პირადი ნომერი: 01024003669
ქ. თბილისი, ბახტრიონის ქ. №11
ბინა 8

მოიჯარე

შ.პ.ს „ჯემინი“
ქ. თბილისი, რუსთაველის 26
ს/კ 204508862
ტელ: 2 24 01 25
დირექტორი სოფიკო გადელია



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 01.10.15.010.002.01.523

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882026970028 - 26/10/2026 17:45:38

მომზადების თარიღი
29/10/2026 11:31:23

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	კოდი
თბილისი	საბურთალო			
01	10	15	010/002	01/523

მისამართი: ქალაქი თბილისი , გამზირი ვაჟა ფშაველა , N 20

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი:5380.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: 10;
შენობა-ნაგებობები: N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7. (მათ შორის N7 მშენებარე)

მესაკუთრეები

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 012003026974 , თარიღი 08/08/2003

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული 2003 წლის 4 აგვისტოს, დამოწმებული ნოტარიუსის ნ. მასხულიას მიერ რეესტრით N1-5684

მესაკუთრეები:
ცისანა ჯოხაძე ,P/N: 01024003669

მესაკუთრე:	საკუთრების ტიპი:	საკუთრება:	ფართი:	წილი:
ცისანა ჯოხაძე	საკუთრება	არასაცხოვრებელი ფართი	სართული1, 29.28 კვ.მ.	

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882026970028 თარიღი 26/10/2026 17:45:38

მოიჯარე: შპს "ჯემინი" 204508862;
საგანი:არასაცხოვრებელი ფართი სართული1, 29.28 კვ.მ.;
საბოლოო თარიღი:01/12/2031;

იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:26/10/2026, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 29/10/2026

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია საშემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი საშემოსავლო გადასახდი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge