უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის ნაწილის) იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **„23“ სექტემბერი, 2026 წ.**

1. მეიჯარე: ფ/პ გივი მეფარიძე, პირადი № 01024008162, მისამართი: ქ. თბილისი, დაბა წყნეთი, გ. ლეონიძის ქ. №11;
2. მოიჯარე: შპს „რედვეი გრუპ“, ს/კ: 405886910, მისამართი: ქ. თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქ. 45, ბ. 30ბ, ტელ: 511449989, წარმოდგენილი დირექტორის ლუკა გვენეტაძის (პ/ნ 01019078183) მიერ.

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი და საქმიანობის პროფილი

1.1. მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში (იჯარით) **30 (ოცდაათი) კვ.მ.** მიწის ნაკვეთს, რომელიც წარმოადგენს შემდეგი უძრავი ქონების ნაწილს:

- **მდებარეობა:** ქ. თბილისი, დაბა წყნეთი, ალ. ჯავახიშვილის ქ. №5
- **საკადასტრო კოდი:** 01.14.09.006.072 (მთლიანი ფართობი: 2180 კვ.მ).
- საიჯარო 30 კვ.მ-ის ზუსტი მდებარეობა და საზღვრები განსაზღვრულია ხელშეკრულების **დანართი №1-ით** (აზომვითი ნახაზი/სქემა).

1.2. მიზნობრიობა: მოიჯარე უფლებამოსილია ფართობი გამოიყენოს კომერციული საქმიანობისთვის: დრაივ-კაფე (Drive-Cafe / Drive-Through), სწრაფი კვება, ყავა/სასმელები, საკვები პროდუქტები, ნახევარფაბრიკატები, თამბაქოს ნაწარმი და კანონმდებლობით ნებადართული ნებისმიერი სხვა პროდუქციის რეალიზაცია.

1.3. 24/7 რეჟიმი: მოიჯარეს აქვს უფლება განახორციელოს კომერციული საქმიანობა და მომხმარებელთა მომსახურება შეუზღუდავად, დღე-ღამის ნებისმიერ დროს, **24/7 რეჟიმში**.

1.4. არა-კონკურენცია: მეიჯარე იღებს ვალდებულებას, დარჩენილ 2150 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე არ განახორციელოს და არც მესამე პირს დაუთმოს ფართი კაფე-დრაივის საქმიანობისთვის.

მუხლი 2. ვადა, ნებართვები და მოწყობის პერიოდი

2.1. ხელშეკრულება იდება **5 (ხუთი) წლის** ვადით. ვადის გასვლისას მოიჯარეს აქვს იჯარის იმავე პირობებით გაგრძელების უპირატესი უფლება.

2.2. კომუნიკაციების მიერთების პირობა: საქმიანობის დაწყება დამოკიდებულია კომუნალური ქსელების მიერთების შესაძლებლობაზე. თუ ტექნიკური მიზეზით (მოიჯარის ბრალის გარეშე) ობიექტის განთავსება/ექსპლუატაცია შეუძლებელი აღმოჩნდა, **მოიჯარე უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ შეწყვიტოს ხელშეკრულება პირგასამტეხლოს გარეშე**, ხოლო მეიჯარე 5 დღეში უკან აბრუნებს წინასწარ გადახდილ თანხას (ასეთის არსებობისას).

2.3. მოწყობის საშეღავათო პერიოდი: ობიექტის მონტაჟის, კომუნიკაციების მიყვანისა და მოსაწყობად მოიჯარეს ეძლევა საშეღავათო უქირო პერიოდი ხელშეკრულების გაფორმებიდან **2026 წლის 1 ოქტომბრამდე**. **საიჯარო ქირის დარიცხვა და გადახდა იწყება 2026 წლის 1 ოქტომბრიდან**.

მუხლი 3. საიჯარო ქირა და გადასახადები

3.1. ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს **500 (ხუთას) ევროს ექვივალენტს ლარში** (გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსით), რაც წარმოადგენს მეიჯარის მიერ „ხელზე ასაღებ“ სუფთა (Net) თანხას.

3.2. გადახდა წარმოებს ყოველთვიურად, უნაღდო ანგარიშსწორებით, ყოველი საანგარიშო თვის **1 (პირველ) რიცხვში**.

3.3. დაბეგვრა და გადასახადები: მეიჯარის მიერ მისაღები 500 ევრო წარმოადგენს სუფთა (Net) თანხას, რომელიც მეიჯარეს რჩება სრულად. საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებისმიერი და ყველა გადასახადი (მათ შორის, ფიზიკური პირის 20%-იანი საშემოსავლო გადასახადი გადახდის წყაროსთან დაკავებით, დღგ-ს გადასახადი და სხვა ნებისმიერი საგადასახადო ვალდებულება) სრულად ეკისრება და საკუთარი ხარჯით გადაიხდება მოიჯარის (შპს „რედვეი გრუპ“) მიერ. მეიჯარეს არ ეკისრება არანაირი დამატებითი გადასახადი ან ხარჯი.

3.4. კომუნალურები: მოიჯარე იხდის მხოლოდ მის მიერ ფაქტობრივად მოხმარებული კომუნალური მომსახურების საფასურს მრიცხველის/ქვემრიცხველის ჩვენებით.

მუხლი 4. რეკლამა, მოწყობა და საკუთრების უფლება

4.1. მოიჯარე უფლებამოსილია ნაკვეთზე განათავსოს დროებითი, მსუბუქი/მოდულური კონსტრუქცია (პავილიონი, ჯიხური, კონტეინერი), გარე განათება და ვიდეოკამერები (CCTV).

4.2. რეკლამა და ბრენდინგი: მეიჯარე წინასწარ აცხადებს უპირობო თანხმობას მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართზე და ნაკვეთის შესასვლელთან/პერიმეტრზე სარეკლამო და საინფორმაციო საშუალებების განთავსებაზე: გარე აბრა (вывеска), ბრენდინგი, მენიუსა და ფასების (მათ შორის განათებული/ელექტრონული) დაფები, Drive-Through და პარკინგის მიმანიშნებელი ნიშნები.

4.3. ყველა განთავსებული კონსტრუქცია, დანადგარი, ინვენტარი და სარეკლამო საშუალება წარმოადგენს **მოიჯარის ექსკლუზიურ საკუთრებას**. ხელშეკრულების შეწყვეტისას მოიჯარეს აქვს მათი სრული დემონტაჟისა და გატანის უფლება.

მუხლი 5. მეიჯარის გარანტიები და ხელშეუშლელობა

5.1. მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს საიჯარო ფართით მშვიდობიანი და შეუფერხებელი სარგებლობა, ასევე მოიჯარის, მისი თანამშრომლების, მომწოდებლებისა და კლიენტების ავტომობილების თავისუფალი მისვლა და გადაადგილება **24/7 რეჟიმში**.

5.2. შეზღუდვის აკრძალვა: მეიჯარეს ეკრძალება შესასვლელის ჩაკეტვა, გზის დაბლოკვა, ავტომობილების, ნარჩენების ან სამშენებლო მასალის ისე განთავსება, რაც შეაფერხებს კლიენტთა მისვლას ან Drive-Through ზოლს. მეიჯარის ბრალით სარგებლობის შეფერხების პერიოდში მოიჯარე თავისუფლდება ქირის გადახდისგან.

5.3. მესაკუთრის ცვლილება / იპოთეკა: მიწის ნაკვეთის გასხვისება, გაყიდვა, იპოთეკით დატვირთვა ან მესაკუთრის ნებისმიერი ცვლილება **არ წყვეტს ხელშეკრულებას**. ხელშეკრულება უცვლელად რჩება ძალაში და სავალდებულოა ახალი მესაკუთრისთვის დარჩენილი 5-წლიანი ვადით.

მუხლი 6. ხელშეკრულების შეწყვეტა და ადმინისტრაციული შეზღუდვები

6.1. მოიჯარის უფლება: მოიჯარეს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს, საკუთარი ინიციატივით, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება მეიჯარისთვის **30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით ადრე** წერილობითი შეტყობინებით, ყოველგვარი პირგასამტეხლოს ან ჯარიმის გარეშე.

6.2. ადმინისტრაციული შეზღუდვები / ფორს-მაჟორი: თუ სახელმწიფო/მუნიციპალური ორგანოს გადაწყვეტილების ან ფორს-მაჟორის გამო ობიექტის მუშაობა შეჩერდა 30 დღეზე მეტხანს, მოიჯარე უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ შეწყვიტოს ხელშეკრულება ჯარიმის გარეშე.

6.3. მეიჯარის უფლების შეზღუდვა: მეიჯარეს ეკრძალება ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლა. მეიჯარეს შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ზედიზედ 2 თვე არ იხდის ქირას და წერილობითი გაფრთხილებიდან **30 კალენდარული დღის ვადაშიც** არ დაფარავს დავალიანებას.

მუხლი 7. საჯარო რეესტრი და დავები

7.1. ვინაიდან ვადა აღემატება 1 წელს, იჯარის უფლება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. რეგისტრაციის საფასურს იხდის მოიჯარე, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია მოთხოვნისთანავე წარმოადგინოს საკუთრების დამადასტურებელი საბუთები და ხელი მოაწეროს შესაბამის თანხმობას/განცხადებას.

7.2. დავები წყდება მოლაპარაკებით, ხოლო შეთანხმების მიუღწევლობისას – საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ.

7.3. ხელშეკრულება შედგენილია 3 თანაბარ ეგზემპლარად (თითო მხარეებს, ერთი – საჯარო რეესტრს). თან ერთვის: **დანართი №1** (აზომვითი ნახაზი/სქემა) და **დანართი №2** (მიღება-ჩაბარების აქტი).

მუხლი 8. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

მეიჯარე (ფიზიკური პირი)	მოიჯარე
სახელი, გვარი: გივი მეფარიძე **პირადი №:** 01024008162 **მისამართი:** ქ. თბილისი, დაბა წყნეთი, გ. ლეონიძის ქ. №11 **ტელეფონი:** +995 599 55 27 30 **საბანკო ანგარიში (IBAN):** GE59BG0000000346127952 (EUR, სს „საქართველოს ბანკი“) **ხელმოწერა:** ……	**კომპანია:** შპს „რედვეი გრუპ“ **ს/კ:** 405886910 **მისამართი:** ქ. თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქ. 45, ბ. 30ბ **ტელეფონი:** 511449989 **საბანკო ანგარიში (IBAN):** _____ **დირექტორი:** ლუკა გვენეტაძე (პ/ნ 01019078183) **ხელმოწერა:** ……

დანართი №2: მიღება-ჩაბარების აქტი (ფორმა)

ქ. თბილისი **„23“ სექტემბერი, 2026 წ.**

ჩვენ, ქვემორე ხელის მომწერნი:
ერთის მხრივ, **გივი მეფარიძე** („მეიჯარე“), და მეორეს მხრივ, **შპს „რედვეი გრუპ“**, წარმოდგენილი დირექტორის **ლუკა გვენეტაძის** მიერ („მოიჯარე“),
ვადასტურებთ, რომ:

1. მეიჯარემ გადასცა, ხოლო მოიჯარემ მიიღო 30 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ქ. თბილისი, დაბა წყნეთი, ალ. ჯავახიშვილის ქ. №5, ს/კ: 01.14.09.006.072), თანდართული ნახაზის (დანართი №1) მიხედვით.

2. საიჯარო ფართი გადაცემულია სუფთა მდგომარეობაში, მზად მოსაწყობი სამუშაოებისთვის.

3. ამ აქტის ხელმოწერით იწყება 2.3 პუნქტით გათვალისწინებული მოწყობის უქირო საშეღავათო პერიოდი.

ჩააბარა (მეიჯარე)	ჩაიბარა (მოიჯარე)
ხელმოწერა: _____ / გივი მეფარიძე /	ხელმოწერა: _____ / ლუკა გვენეტაძე /