უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 17 თებერვალი 2012 წელი

ჩვენ, ერთის მხრივ შპს "რენო", (საიდენტიფიკაციო კოდი 211352917, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, გელოვანის გამზირი 1 (ნაკვეთი 1/3), შემდგომში "მეიჯარე", წარმოდგენილი მისი დირექტორის ირაკლი გოგიბერიძის (პირადი №01024003841) სახით და მეორეს მხრივ, შპს "საშხაპე" (საიდენტიფიკაციო კოდი 404928183, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, გელოვანის გამზირი 1 (ნაკვეთი 1/3), შემდგომში "მოიჯარე", წარმოდგენილი მისი დირექტორის გიორგი დემეტრაშვილის (პირადი №01024025678) სახით, ვხელმძღვანელობთ რა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით და მოქმედი კანონმდებლობით ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

[illegible]

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს დროებით სარგებლობასა და მფლობელობაში მეიჯარის კუთვნილ უძრავ ქონებას, მიწის ნაკვეთს ფართით 4060 კვ.მ. მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, საერთო ფართით 339.30 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 01.10.18.001.003, მდებარე მისამართზე: თბილისი, გელოვანის გამზირი 1 (ნაკვეთი 1/3), (შემდგომში „იჯარის საგანი").

1.2. იჯარის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 15.07.2011 წლის, სარეგისტრაციო განაცხადის № 882011284361 ამონაწერით.

1.3. იჯარის საგნის მახასიათებლებია: ზონა თბილისი 01, სექტორი საბურთალო 10, კვარტალი 18, ნაკვეთი 001/003, საკადასტრო კოდი №01.10.18.001.003.

1.4. მოიჯარეს იჯარის საგანი გადაეცემა კომერციული საქმიანობისათვის.

1.5. მხარეები წინამდებარე დოკუმენტზე ხელისმოწერით ადასტურებენ და აცხადებენ თანხმობას მასზედ, რომ ამ ხელშეკრულების 1.1. მუხლში მითითებულ იჯარის საგანზე მოიჯარე განახორციელებს სამშენებლო საქმიანობას (შენობის (კაფე) და ავტო-სამრეცხაოს აშენება და მოწყობა) კომერციული საქმიანობის მიზნით.

1.6. ამასთან, მშენებლობის განხორციელებისთვის პროექტირების, სათანადო ნებართვების, შეთანხმებების, შენობის აშენების, ავტო-სამრეცხაოს მოწყობისა და ექსპლუატაციაში მიღების ხარჯებს გადაიხდის მოიჯარე.

1.7. მეიჯარე აცხადებს და ადასტურებს, რომ იჯარის საგანი არ არის იპოთეკით დატვირთული, ყადაღადადებული ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთული.

2. იჯარის ვადა

2.1. მხარეები თანხმდებიან და ადასტურებენ, რომ იჯარის საგანი მოიჯარეს გადაეცემა 8 (რვა) წლის ვადით.

2.2. იჯარის ვადა შეიძლება შეიცვალოს მხოლოდ მხარეების წერილობითი შეთანხმებით, ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე გადაწყვეტს იჯარის საგნის შემდგომში კიდევ იჯარით გადაცემას, მოიჯარე ისარგებლებს უპირატესი იჯარის უფლებით.

2.3. ხელშეკრულების მოქმედების დასრულებამდე მხარეები ვალდებულნი არიან პირნათლად შეასრულონ ყველა სახელშეკრულებო ვალდებულება, რაც ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარეობს.

2.4. თუ ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდეგ მეიჯარე გადაწყვეტს ხელშეკრულების მოშლას, მან აღნიშნულის თაობაზე 2 (ორი) თვით ადრე

ასლი
103

წერილობით უნდა აცნობოს მოიჯარეს, რათა მას საშუალება ჰქონდეს დროულად გაათავისუფლოს იჯარის საგანი.

2.5. მეიჯარე უფლებამოსილია იჯარის ვადის გასვლამდე მოშალოს ხელშეკრულება, თუ: მოიჯარე დანიშნულების მიხედვით არ იყენებს იჯარის საგანს; არ იხდის იჯარის ქირას ხელშეკრულებით დადგენილი წესით და პირობებით; განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს იჯარის საგნის მდგომარეობას; უხეშად არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებს.

.2.6. ვადაზე ადრე მეიჯარის ან მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია აღნიშნულის თაობაზე წერილობით შეატყობინოს მოიჯარეს 2 (ორი) თვით ადრე.

3. ქირა

3.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქირის გადახდის ათვლა დაიწყება მოიჯარის მიერ მშენებლობის დაწყებიდან და 4 (თვის) განმავლობაში ყოველთვიურად შეადგენს 4000 (ოთხიათასი) ლარს დღგ-ს გარეშე, ხოლო 4 თვის შემდგომ ყოველთვიურად შეადგენს 7500 (შვიდიათასხუთასი) ლარს დღგ-ს გარეშე.

3.2. მოიჯარის მიერ მეიჯარის სასარგებლოდ ქირის გადახდა მოხდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, ყოველი თვის 15 რიცხვამდე.

4. ფართის გადაცემის წესი

4.1. ამ ხელშეკრულების I მუხლში მითითებული იჯარის საგანი მოიჯარეს გადაეცემა ამ ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები.

4.2. მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის მომენტიდან მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს გადასცეს იჯარის საგანთან დაკავშირებული ყველა გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი.

5. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

5.1. მეიჯარე უფლებამოსილია:

- ნებისმიერ დროს დაათვალიეროს და შეამოწმოს იჯარის საგანი;
- გაასხვისოს იჯარის საგანი, მოიჯარის თანხმობის გარეშე კანონმდებლობითა და ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით;
- იჯარის საგანთან დაკავშირებით არ დადოს ისეთი გარიგება, რამაც შეიძლება გააძნელოს ან შეუძლებელი გახადოს მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების შესრულება;
- მოითხოვოს საიჯარო ქირის გადახედვა უძრავი ქონების ბაზარზე ქირის ცვლილებისა და ეკონომიკური მდგომარეობის გაუარესების და ვალუტის ინფლაციის შესაბამისად;
- არ ჩაერიოს მოიჯარის საქმიანობაში, გარდა იმ შემთხვევებისა, თუ მისთვის ცნობილი ხდება, რომ მოიჯარე განზრახ აზიანებს იჯარის საგანს ან იყენებს მას ამ ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი მიზნებისათვის;
- თუ იჯარის საგანი აღმოჩნდება დაფარული ნაკლის მქონე, საკუთარი ხარჯით გამოასწოროს ეს ნაკლი.

5.2. მეიჯარე ვალდებულია:

- აუნაზღაუროს მოიჯარეს ობიექტის მშენებლობისა და გამართვისათვის გაწეული დასაბუთებული ხარჯები და აღნიშნულ ხარჯებს დამატებული 25%, თუ მოახდენს იჯარის საგნის გასხვისებას, იჯარის საგანზე აშენებული ობიექტების ექსპლუატაციაში მიღებიდან სამი კალენდარული წლის განმავლობაში და აღნიშნულის საფუძველზე მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა.

103

- აუნაზღაუროს მოიჯარეს ობიექტის მშენებლობისა და გამართვისათვის გაწეული დასაბუთებული ხარჯები და აღნიშნულ ხარჯებს დამატებული 20%, თუ მოახდენს იჯარის საგნის გასხვისებას, იჯარის საგანზე აშენებული ობიექტების ექსპლუატაციაში მიღებიდან მეოთხე კალენდარული წლის განმავლობაში და აღნიშნულის საფუძველზე მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა.
- აუნაზღაუროს მოიჯარეს ობიექტის მშენებლობისა და გამართვისათვის გაწეული დასაბუთებული ხარჯები და აღნიშნულ ხარჯებს დამატებული 15%, თუ მოახდენს იჯარის საგნის გასხვისებას, იჯარის საგანზე აშენებული ობიექტების ექსპლუატაციაში მიღებიდან მეხუთე კალენდარული წლის განმავლობაში და აღნიშნულის საფუძველზე მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა.
- აუნაზღაუროს მოიჯარეს ობიექტის მშენებლობისა და გამართვისათვის გაწეული დასაბუთებული ხარჯები და აღნიშნულ ხარჯებს დამატებული 10%, თუ მოახდენს იჯარის საგნის გასხვისებას, იჯარის საგანზე აშენებული ობიექტების ექსპლუატაციაში მიღებიდან მეექვსე კალენდარული წლის განმავლობაში და აღნიშნულის საფუძველზე მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა.
- აუნაზღაუროს მოიჯარეს ობიექტის მშენებლობისა და გამართვისათვის გაწეული დასაბუთებული ხარჯები და და აღნიშნულ ხარჯებს დამატებული 7%, თუ მოახდენს იჯარის საგნის გასხვისებას, იჯარის საგანზე აშენებული ობიექტების ექსპლაატაციაში მიღებიდან მეშვიდე კალენდარული წლის განმავლობაში და აღნიშნულის საფუძველზე მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა.
- აუნაზღაუროს მოიჯარეს ობიექტის მშენებლობისა და გამართვისათვის გაწეული დასაბუთებული ხარჯები სრულად, თუ მოახდენს იჯარის საგნის გასხვისებას, იჯარის საგანზე აშენებული ობიექტების ექსპლუატაციაში მიღებიდან მერვე კალენდარული წლის განმავლობაში და აღნიშნულის საფუძველზე მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა.
- გადასცეს მოიჯარეს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნივთი;
- არ შეუშალოს ხელი მოიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობაში;
- გადასცეს იჯარის საგანი ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესით;
- აცნობოს მოიჯარეს იჯარის საგნის ნაკლის შესახებ, თუ ასეთი არსებობს და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება, იჯარის საგნის უკეთ გამოყენების მიზნით.

5.3. მოიჯარე უფლებამოსილია:
- იჯარის საგნის სარგებლობით მიღებული შემოსავალი და გაუმჯობესება გამოიყენოს თავისი შეხედულებისამებრ;
- მოახდინოს იჯარის საგნის გაუმჯობესება;
- ქვე-იჯარით გასცეს იჯარის საგანი ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ფარგლებში;

5.4. მოიჯარე ვალდებულია:
- უზრუნველყოს საიჯარო ქირის გადახდა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით, აღნიშნულ ნორმის დარღვევის შემთხვევაში, იგი უხდის მეიჯარეს პირგასამტეხლოს გადასახდელი თანხის 0.1 %-ის ოდენობით ყველა ვადაგადაცილებულ დღეზე;
- გამოიყენოს იჯარის საგანი ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისთვის;
- წარუდგინოს მეიჯარეს, მისი მოთხოვნის საფუძველზე, იჯარის საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია;
- დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები;
- განახორციელოს იჯარის საგნის მოვლა-პატრონობა, დაიცვას ტექნიკური უსაფრთხოების, სანიტარულ-ჰიგიენური და ხანძარსაწინააღმდეგო წესები;
- გადაიხადოს ყველა გადასახადი იჯარის საგნის ექსპლოატაციასთან დაკავშირებით;
- აწარმოოს იჯარის საგნის მიმდინარე რემონტი საკუთარი ხარჯებით;
- წარუდგინოს მეიჯარეს დასაბუთებული ხარჯთაღრიცხვა, იმ შემთხვევისათვის, თუკი აღნიშნული საჭირო იქნება კონკრეტული გარემოებებიდან გამომდინარე.

ასლი
103

6. იჯარის მიზანი

6.1. იჯარის ფართი მოიჯარეს გადაეცემა კომერციული საქმიანობისათვის.

7. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობა

7.1. წიანმდებარე ხელშეკრულების მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდეგ მეიჯარეს დაუბრუნდება იჯარის საგანი და გადაეცემა საკუთრების უფლება მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე და დამონტაჟებულ მოწყობილობა-დანადგარებზე.

7.2. ამ ხელშეკრულების 7.1. პუნქტში მითითებული ქონება მეიჯარეს გადაეცემა უსასყიდლოდ.

7.3. მხარეები ასევე თანხმდებიან და ადასტურებენ, რომ იჯარის საგანზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს არ დატვირთავენ იპოთეკით, არ დააგირავებენ ან უფლებრივად სხვაგვარად არ დატვირთავენ წინასწარი წერილობითი შეთანხმების გარეშე.

8. ფორს მაჟორი

8.1. ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობისას ასეთი გარემოებების დასრულებამდე მხარეები თავისუფლდებიან ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებებისაგან.

9. დასკვნითი დებულებები

9.1. ხელშეკრულების შეცვლა, მასში პუნქტების დამატება დაიშვება მხოლოდ მხარეების წერილობითი თანხმობით.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ორ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, თითო თითოეული მხარისათვის.

9.3. ნებისმიერი დავა და უთანხმოება, რომელიც წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულებით, გადაწყდება მხარეთა მიერ ურთიერთშეთანხმებით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავა გადაწყდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მხარეთა ხელმოწერები:

მეიჯარე: შპს „რენო“ საბანკო რეკვიზიტები: სს „საქართველოს ბანკი“ აა GE46BG0000000268902800	მოიჯარე: შპს „საშხაპე“ საბანკო რეკვიზიტები: სს „თიბისი ბანკი“ აა GE94TB7188636020100001
დირექტორი ირაკლი გოგიბერიძე	დირექტორი გიორგი დემეტრაშვილი

საქართველოს ეშსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი ბლვი
თარიღი 17 თებერვალი 2012 ნ.
ბმ.რაოდენობა 4/ [illegible]

ასლი
103