

ხელშეკრულება

შპს „რუსელოს“-სა და შპს „მნ კომპანი“-ს შორის უძრავი ქონების იჯარის შესახებ

ქ. თბილისი

01 თებერვალი 2023 წელი

ერთის მხრივ, შპს „რუსელოს“ (ს/კ 404504327) წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის ნუგზარ კველიშვილის სახით (შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორე მხრივ, შპს „მნ კომპანი“ (ს/კ 402164527) წარმოდგენილი აღმასრულებელი დირექტორის შალვა სირაძის სახით, (შემდგომში „მოიჯარე“), საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ამ ხელშეკრულების თანახმად „მეიჯარე“ გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე“ დროებით სარგებლობაში იღებს „მეიჯარის“ საკუთრებაში არსებულ 2055 (ორი ათას ორმოცდათხუთმეტი) კვ.მ. ღია ტერიტორიას (შემდგომში „იჯარის ობიექტი“), ხოლო „მოიჯარე“ კისრულობს ვალდებულებას გადაიხადოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი საფასური.

1.2. „იჯარის ობიექტის“ მახასიათებლებია: საკადასტრო კოდი: № 33.09.43.669, მისამართი: თერჯოლის მუნიციპალიტეტი, შამპანურის ქარხნის მიმდებარე ტერიტორია, (შემდგომში „იჯარის ობიექტი“).

1.3. „იჯარის ობიექტი“ მოიჯარეს გადაეცემა 01.02.2023 წლიდან - 01.02.2028 წლამდე.

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“

2. იჯარის ფასი და გადახდის პირობები

2.1. „იჯარის ობიექტით“ სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში „საიჯარო ქირა“) შეადგენს ღია ტერიტორიაზე - ფართობით 2055 (ორიათას) კვ.მ. – 250 (ორას ორმოცდაათი) ლარს, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის ჩათვლით.

2.2. საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის დასრულებიდან 10 დღეში. ანაზღაურება მხარეთა შორის ხორციელდება ეროვნულ ვალუტაში.

3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

3.1. მოიჯარეს უფლება აქვს:

ა. „იჯარის ობიექტით“ სარგებლობით მიღებული შემოსავალი გამოიყენოს თავისი შეხედულებისამებრ როგორც მესაკუთრემ.

ბ. მიიღოს მეიჯარისგან ნივთობრივად უნაკლო ქონება

3.2. „მოიჯარე“ ვალდებულია:

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

3.2.2. გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით;

3.2.3. მოუაროს „იჯარის ობიექტს“, დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები, სანიტარული მოთხოვნები, შენობაში არსებული მოწყობილობების და ინვენტარის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), აგრეთვე არსებული საიჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლოატაციის წესები;

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“

3.2.4. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა „იჯარის ობიექტის“ დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ „მეიჯარეს“ და მისი მითითების შესაბამისად აღმოფხვრას დაზიანება თავისი ხარჯებით;

3.2.5. ითმინოს ყველა სახის ზემოქმედება, რომელიც ნებადართულია „მეიჯარის“ მიერ და აუცილებელია „იჯარის ობიექტის“ შესანახად ან/და მისი მდგომარეობის გასაუმჯობესებლად, ხორციელდება „მოიჯარის“ ინტერესების გათვალისწინებითაც და არსებითად არ აფერხებს მის მიერ „იჯარის ობიექტით“ სარგებლობას;

3.2.6. დაუბრკოლებლად შეუშვას „მეიჯარე“ ან მისი წარმომადგენელი „იჯარის ობიექტზე“ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესრულების, სანიტარული და ტექნიკური პირობების კონტროლის და შემოწმების მიზნით;

3.2.7. „მეიჯარესთან“ შეთანხმებით და თავისი ხარჯებით განახორციელოს „იჯარის ობიექტის“ მიმდინარე გაუმჯობესებანი მისი ნორმალური ექსპლოატაციის უზრუნველსაყოფად, აღნიშნული გაუმჯობესებების ხარჯები მოიჯარეს არ აუნაზღაურდება და არ ჩაეთვლება საიჯარო ქირაში;

3.2.8. აუნაზღაუროს „მეიჯარეს“ ყოველგვარი ზიანი, რომელიც მიადგება „იჯარის ობიექტის“ „მოიჯარის“ არამართლზომიერი ქმედების შედეგად.

3.2.9. „მეიჯარის“ თანხმობის გარეშე არ გასცეს „იჯარის ობიექტი“ მესამე პირებზე ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით.

3.2.10. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.3. მეიჯარე უფლებამოსილია:

3.3.1. ნებისმიერ დროს დაათვალიეროს და შეამოწმოს „იჯარის ობიექტი“;

3.3.2. მეიჯარის მიერ „იჯარის ობიექტის“ გაუარესების შემთხვევაში, მის მიერ განსაზღვრულ ვადაში მოიჯარეს მოსთხოვოს „იჯარის ობიექტის“ აღდგენა, ზიანის ანაზღაურება;

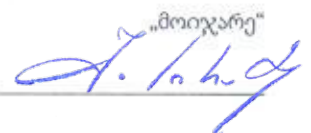
3.4. „მეიჯარე“ ვალდებულია:

3.4.1. ხელი შეუწყოს „მოიჯარეს“ ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რომელიც შეიძლება მოითხოვონ ხელისუფლების, მათ შორის მაკონტროლებელმა

„მეიჯარე“



„მოიჯარე“



ორგანოებმა, იჯარის საგნით სარგებლობის პროცესში, მათ შორის „მოიჯარესთან“ შეთანხმებული რეკონსტრუქციის ან სხვა გადაკეთების განხორციელებისას;

3.4.2. უზრუნველყოს „მოიჯარის“ მიერ „იჯარის ობიექტით“ შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში;

3.4.3. არ განახორციელოს „იჯარის ობიექტის“ უფლებრივი დატვირთვა ან/და არ გაასხვისოს „იჯარის ობიექტი“ მოიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე.

3.4.4. „იჯარის ობიექტთან“ დაკავშირებით არ დადოს ისეთი გარიგება, რამაც შეიძლება გააძნელოს ან შეუძლებელი გახადოს მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების შესრულება;

3.4.5. აცნობოს მოიჯარეს „იჯარის ობიექტის“ ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება „იჯარის ობიექტის“ უკეთ გამოყენების მიზნით;

3.4.5. „იჯარის ობიექტის“ ნაკლი, რომელიც არ აცნობა მოიჯარეს ან მოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი გარემოებები, რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის „იჯარის ობიექტის“ გამოყენებას, აღკვეთოს იმდენად სწრაფად, რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ამის ხასიათი;

3.4.6. წერილობით შეატყობინოს მოიჯარეს იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის, აგრეთვე იჯარის ვადის გასვლასთან დაკავშირებით ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ.

3.4.7. უზრუნველყოს „იჯარის ობიექტის“ დაცვა და აანაზღაუროს აღნიშნული ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების შედეგად მოიჯარისათვის მიყენებული ზარალი;

3.4.7. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები;

„მოიჯარე“

ხელ

„მოიჯარე“

ხელ

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 დამრღვემა მხარემ უნდა აუზღაუროს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი.
- 4.2. მოიჯარე პასუხს აგებს საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადახდაზე.
- 4.3. მხარეები ვალდებულებას იღებენ დაუყონებლივ მიაწოდონ ერთმანეთს ყოველგვარი მნიშვნელოვანი ინფორმაცია, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს აღნიშნულ საიჯარო ურთიერთობებზე, კერძოდ აცნობონ ერთმანეთს 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.
- 4.4. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში „მეიჯარე“ უფლებამოსილია მოსთხოვოს „მოიჯარეს“ პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვადამოსული დავალიანების 0.5%-ის ოდენობით.
- 4.5. იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარეს“ შეუზღუდება „იჯარის ობიექტით“ სარგებლობის უფლება „მეიჯარის“ ბრალით, იგი უფლებამოსილია შეზღუდვის მთელ პერიოდზე არ გადაიხადოს შესაბამისი პერიოდის საიჯარო ქირა და ამასთანავე დააკისროს „მეიჯარეს“ პირგასამტეხლო, ერთი თვის საიჯარო ქირის 0.5% ოდენობით შეზღუდვის ყოველი დღისათვის, რაც არ ართმევს „მოიჯარეს“ უფლებას ამავე დროს მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

- 5.1. წინამდებარე ხელშეკრულება იჯარის ვადის ნაწილში მოქმედებს ხელშეკრულების პირველი მუხლის 1.3 პუნქტით განსაზღვრული ვადით, ხოლო მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესრულების ნაწილში ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ამ ვალდებულებების შესრულებამდე.
- 5.2. „მეიჯარეს“ შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“

- ა. თუ „მოიჯარე“ არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც იგი უკვე იყო გაფრთხილებული წერილობით;
- ბ. თუ „მოიჯარე“ განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს „იჯარის ობიექტის“ მდგომარეობას, რითაც ზიანი ადგება „მეიჯარეს“;
- 5.3. „მოიჯარეს“ შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:
- ა. თუ „მეიჯარე“ არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც იგი უკვე იყო გაფრთხილებული წერილობით;
- ბ. თუ „მეიჯარის“ ბრალეული ქმედებით ეზღუდება „მოიჯარეს“ „იჯარის ობიექტით“ სარგებლობის უფლება.
- 5.4. ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში ერთი მხარე ვალდებულია აღნიშნულის შესახებ წერილობით შეატყობინოს მეორე მხარეს 2 (ორი) კვირით ადრე.
- 5.5. ხელშეკრულება აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა შეთანხმების შედეგად.
- 5.6. ხელშეკრულების შეწყვეტიდან **3 (სამი)** თვის ვადაში, „მოიჯარე“ ვალდებულია გადაიხადოს ამ დღისთვის არსებული საიჯარო ქირა, იგი ასევე ვალდებულია დაცალოს-გაათავისუფლოს საიჯარო ობიექტი, რის შემდეგაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში უნდა გაფორმდეს „იჯარის ობიექტის“ მიღება-ჩაბარების აქტი.
- 5.7. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ „მოიჯარე“ 3 (სამი) თვის ვადაში არ დაცლის „იჯარის ობიექტს“ და არ ჩააბარებს მას „მეიჯარეს“, „მოიჯარეს დაეკისრება“ ვალდებულება გადაიხადოს გაორმაგებული საიჯარო ქირა იჯარის ობიექტის ფაქტობრივად ფლობის მთელ პერიოდზე, ამასთან, „მეიჯარე“ უფლებამოსილია აღიდგინოს მფლობელობა „იჯარის ობიექტზე“ ხოლო „მოიჯარის“ გაფრთხილებიდან **3 (სამი) თვის** ვადაში დაცალოს ობიექტი „მოიჯარის“ კუთვნილი ნივთებისაგან.
- 5.8. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ „მოიჯარის“ მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობა ფაქტობრივად გაგრძელდა, რისი წინააღმდეგიც არ არის „მეიჯარე“, ხელშეკრულება ყოველ ასეთ ჯერზე გაგრძელდებულად ჩაითვლება ერთი თვის ვადით, იმავე პირობებით.

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.

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“

დაუძლეველ ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება ისეთ მოვლენებს, რომელთა 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. ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან მოშლის შემთხვევაში, ყველა სახის გაუმჯობესება ობიექტზე, რომლის მოცილებაც შეუძლებელია დაზიანების გარეშე და წინასწარ იყო შეთანხმებული „მეიჯარესთან“ რჩება „მეიჯარეს“, რისთვისაც იგი ვალდებულია გადუხადოს „მოიჯარეს“ ამ გაუმჯობესების სამართლიანი ღირებულება ცვეთის გათვალისწინებით.

7.3. იმ გაუმჯობესებების დემონტაჟი, რომლებიც საჭირო იყო მხოლოდ „მოიჯარისათვის“ მისი საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, უნდა განხორციელდეს „მოიჯარის“ ხარჯით.

7.4. 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.

7.5. ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე.

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

7.7. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის დავაზე პირველი ინსტანციით განსჯად სასამართლოს წარმოადგენს იჯარის ობიექტის მდებარეობის მიხედვით არებულ სასამართლო.

7.8. 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.

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“

7.9. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.10. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად და და გადაეცემა მხარეებს.

8. მხარეთა რეკვიზიტები:

„მეიჯარე“:

„მოიჯარე“:

შპს „რუსელოის“

შპს „მნ კომპანი“

ს/კ 404504327

ს/კ 402164527

მისამართი: ქ. თბილისი, მარი ბროსეს N2

მისამართი: ქ. თბილისი, ზ. ჭავჭავაძის N9, ბ N21

საბანკო რეკვიზიტები: სს თიბისი ბანკი,

საბანკო რეკვიზიტები: სს საქართველოს ბანკი,

ბანკის კოდი TBCBGE22

ბანკის კოდი -----

ა/ა GE97TB7631536060100002

ა/ა -----

გენერალური დირექტორი:

აღმასრულებელი დირექტორი:

ნუგზარ კველიშვილი

შალვა სირაძე



„მეიჯარე“

„მოიჯარე“