

იჯარის ხელშეკრულება

ქ. სამტრედია

01 იანვარი 2022 წ.

ერთი მხრივ შპს "დასავლეთი", წარმოდგენილი მისი დირექტორის თამაზ ახოშაძის სახით, (შემდგომში – „მოიჯარე“), და მეორეს მხრივ შპს "იქსენერჯი გრუპ" (შემდგომში „მოიჯარე“), წარმოდგენილი მისი დირექტორის გიორგი ახოშაძის სახით, საქართველოს კანონმდებლობისა და წების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე უდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მოიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს იჯარით მოიჯარის საკუთრებაში არსებულ შემდეგ უძრავ ქონებას ("შემდგომში იჯარის საგანი"):

1.1.1. ქ. სამტრედიაში, სოფ იანეთში მდებარე 4851.00 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის ნაწილს 500 კვ.მ. რომლის სარეგისტრაციო მახასიათებლებია:

ზონა – სამტრედია 34;

სექტორი – იანეთი 07;

კვარტალი – 47;

ნაკვეთი – 209;

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – თანასაკუთრება;

ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო სამეურნეო;

დაზუსტებული ფართობი – 4851.00 კვ.მ;

ნაკვეთის წინა ნომერი – 34.07.47.001;

მისამართი – რაიონი სამტრედია, სოფელი იანეთი;

საკადასტრო კოდი – 34.07.47.209.

1.2 იჯარის საგანი მოიჯარის მიერ გამოყენებულ უნდა იქნეს მხოლოდ მართლზომიერი კომერციული საქმიანობისათვის.

1.3 მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მოიჯარეს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად.

2. იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

2.1. იჯარის საგანზე მფლობელობისა და სარგებლობის უფლება მოიჯარეს წარმოეშვება წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისთანავე;

2.2. წინამდებარე ხელშეკრულების დადებით იჯარის საგანი მოიჯარეზე მფლობელობაში გადაცემულად მიიჩნევა, რაზედაც მხარეები დამატებით არ აფორმებენ მიღება-ჩაბარების აქტს;

2.3. მოიჯარე აცხადებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის სრულად იცნობს საიჯარო საგნის ნიუთობრივ და უფლებრივ მდგომარეობას და სურს სწორედ ასეთი სახით მისი მიღება. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდგომ მოიჯარის მხრიდან პრაქტიკულად საიჯარო საგნის ნიუთობრივ და სამართლებრივ მხარესთან დაკავშირებით არ მიიღება.

2.4. ყოველგვარი ბუნდოვანებისა და გაურკვევლობის თავიდან აცილების მიზნით, იჯარის საგნით სარგებლობა წარმოადგენს მოიჯარის უფლებამოსილებას, რომლის გამოუყენებლობა ან/და დაგვიანებით გამოყენება არ იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული საიჯარო ქირის გადახდაზე უარის თქმას ან/და საიჯარო ქირის ოდენობის შემცირებასა და საიჯარო ქირის გადახდის ვადების ცვლილებას.

3. ხელშეკრულების მოქმედების ხანგრძლივობა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 2022 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით.

3.2. იჯარის ვადა შეიძლება გაგრძელდეს მხარეთა შეთანხმებით. იჯარის ვადის გაგრძელების შემთხვევაში, მხარეები შესაძლებელია შეთანხმდნენ არსებული საიჯარო ქირის ოდენობის შეცვლის თაობაზე.

3.3. იჯარის მოქმედების ვადა ავტომატურად გაგრძელდება იგივე ვადითა და პირობებით, თუ ხელშეკრულების მონაწილე რომელიმე მხარე 3.1. პუნქტში მითითებული ვადის გასვლამდე 5 (ხუთი) სამუშაო დღით ადრე არ გამოთქვამს ხელშეკრულების შეწყვეტისა ან/და მისი გადასინჯვის სურვილს. ეს წესი მოქმედებს ყოველი ვადის გასვლისას.

3.4. იჯარის ვადის გასვლა არ ათავისუფლებს მხარეებს შეუსრულებელი ვალდებულებების შესრულებისაგან. მოიჯარის მიერ გადასახდელი საიჯარო ქირა განსაზღვრულია ამ ხელშეკრულების 4.1 პუნქტით.

3.5. იჯარის ვადის გასვლისას თუ მხარეებს შორის არ გრძელდება სახელშეკრულებო ურთიერთობა, მოიჯარე ვალდებულია გამოანთავისუფლოს დროებით სარგებლობასა და მფლობელობაში გადაცემული იჯარის საგანი და ამისათვის არ არის აუცილებელი მეიჯარის წინასწარი წერილობითი ან ზეპირი მოთხოვნა და გადასცეს იგი მეიჯარეს იჯარის ვადის გასვლიდან 10 (ათი) დღის განმავლობაში, აღნიშნულ ვადაზე არ გადაიხდება საიჯარო ქირა. ქონების დაბრუნების შესახებ შედგება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი.

3.6. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე გადაცილებს ქონების დაბრუნების 3.5. მუხლში გათვალისწინებულ ვადას, იგი ვალდებული იქნება გადაიხადოს იჯარის ვადის გასვლიდან ქონების ფაქტიურ გადაცემამდე გასული დროისათვის შესაბამისი საიჯარო ქირა.

3.7. მეიჯარე უფლებამოსილია იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 10 (ათი) დღის გასვლის შემდგომ, დაუყოვნებლივ გაათავისუფლოს იჯარის საგანი, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარეს არ ეკისრება იჯარის საგანზე განთავსებული ქონების შენახვისა და მოვლის ვალდებულება და შესაბამისად მეიჯარე პასუხს არ აგებს გამოთავისუფლების შედეგად მოიჯარის ქონების შესაძლო დაკარგვა-განადგურებაზე. ამასთანავე, იჯარის საგნიდან გამოთავისუფლებული მოიჯარის ქონების თავისუფალი განთავსება განხორციელდება იმ ადგილებში, სადაც ეს დაშვებული იქნება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებით.

4. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

4.1. მოიჯარე პირველ მუხლში აღნიშნული ქონებით სარგებლობისათვის მეიჯარეს ყოველთვიურად უხდის საიჯარო ქირას, რომლის ოდენობა ყოველ ერთ საანგარიშო პერიოდზე (კონკრეტულ კალენდარულ თვეზე) შეადგენს 200 (ორასი) ლარის ოდენობით, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების ჩათვლით.

4.2. მოიჯარეს მიეო ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოებს ყოველი მიმდინარე საანგარიშო პერიოდის (კონკრეტული კალენდარული თვის) ბოლო საბანკო დღეს, საიჯარო ქირის სრული ოდენობით, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებით;

4.3. საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, რომლის დროსაც პირველყოფილსა იფარება პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობისას) და შემგომ კი ძირითადი ფულადი ვალდებულება;

4.4. წინამდებარე ხელშეკრულების 4.2. პუნქტით დადგენილ ვადაში მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს მეიჯარის გადაწყვეტილებით შეიძლება დაეკისროს პირგასამტეხლო შეუსრულებელი ვალდებულების (გადაუხდელი თანხის) 0,1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ამასთანავე პირგასამტეხლოს დაკისრების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას მხედველობაში შეიძლება იქნეს მიღებული უკვე არსებული ყველა ვადაგადაცილების დღე.

4.5. საიჯარო ქირა გადახდილ უნდა იქნეს უნაღდო ანგარიშსწორებით საბანკო ანგარიშზე თანხის გადარიცხვით;

4.6. საიჯარო ქირა მოიცავს კომუნალური მომსახურების ღირებულებას;

5. მხარეთა უფლება მოვალეობანი:

5.1. მეიჯარე ვალდებულია:

5.1.1. მოთხოვნის შემთხვევაში წარუდგინოს მოიჯარეს ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ იჯაროს საგანი, ნამდვილად წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას და რომ მესამე პირებს არ გააჩნიათ უფლებები იჯაროს საგანზე;

5.1.2. არ ჩაერიოს მოიჯარეს საქმიანობაში და ხელი შეუწყოს მოიჯარეს იჯაროს საგნის შეუფერხებელ და შეუზღუდავ გამოყენებაში, თუკი სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებაში;

5.1.3. დაუყოვნებლივ აღმოუჩერას ნიუთობრივი და/ან უფლებრივი ნაკლი, რომლის გამოც მეიჯარეს ხელი ემდება ქონებით სარგებლობაში;

5.1.4. ხელი შეუწყოს მოიჯარეს და გასცეს თანხმობა ნებისმიერ სახელმწიფო თუ არასახელმწიფო დაწესებულებებთან ურთიერთობისთვის, რათა მოიჯარემ შესძლოს მისთვის საჭირო ნებართვების/ლიცენზიების მიღება;

5.2. მოიჯარე ვალდებულია:

5.2.1. დროულად გადაიხადოს საიჯარო ქირა;

5.2.2. გადაიხადოს მის მიერ იჯაროს საგნით სარგებლობის დროს მოხმარებული ელექტროენერგიის და სხვ. კომუნალური გადასახადი;

5.2.3. შეინახოს იჯაროს საგანი ნორმალურ და გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში;

5.2.4. გამოიყენოს იჯაროს საგანი მხოლოდ ხელშეკრულების 1.3. ქვეპუნქტით განსაზღვრული წესით.

5.2.5. დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო საგანი ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

5.2.6. მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე არ განახორციელოს საიჯარო ქონების რემონტი, მისი აღჭურვა სხვადასხვა მოუცილებადი ინვენტარით და აგრეთვე იჯარით გადაცემული ინვენტარის (ასეთის არსებობისას) გასხვისება, სხვა შემთხვევაში მას არ წარმოუშვება მეიჯარის მიმართ არანაირი მოთხოვნის უფლება კომპენსირებაზე;

5.2.7. იჯარის საგანზე კომერციული საქმიანობა განახორციელოს საქართველოს კანონმდებლობის სრული დაცვით;

5.3. მოიჯარეს უფლება აქვს:

5.3.1. საკუთარი შეხედულებისამებრ და საჭიროებისამებრ მოაწიოს იჯარის საგანი, მხოლოდ მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების შემდგომ;

5.3.2. უფლება აქვს გასცეს ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული ფართი ქვეიჯარის საფუძველზე, მხოლოდ მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში.

5.3.3. შეთავაზოს მეიჯარეს მის ნაცვლად სხვა მოიჯარე, წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებითა და ვადით;

5.3.4. იჯარის საგნიდან მიიღოს ნაყოფი;

5.3.5. მიიღოს ნებისმიერი სახის ნებართვები და ლიცენზიები;

6. ფორს-მაჟორი

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობისას, თუ ისინი გამოწვეულნი არიან დაუძლეველი ძალის შედეგად, კერძოდ, წყალდიდობით, მიწისძვრით, ხანძრით, გაფიცვით, სამხედრო მოქმედებით, ბლოკადით სახელმწიფო ორგანოების აქტებით ან სხვა ქმედებებით (ფორს-მაჟორული გარემოებები).

6.2. ვალდებულებათა შესრულება გადატანილი იქნება ფორს-მაჟორული სიტუაციის ლიკვიდაციამდე. მხარე, რომელსაც შეექმნა ხელშეკრულების შეუსრულებლობის მდგომარეობა ვალდებულია დაუყოვნებლივ მაგრამ მათი დადგომიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) დღისა წერილობითი ფორმით შეატყობინოს მეორე მხარეს მისი დადგომის შესახებ.

7. მხარეთა პასუხისმგებლობა, დავების გადაწყვეტა და დასკვნითი დებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ანდა არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულება შესაძლებელია ცალმხრივად ვადამდე შეწყვეტილი იქნეს მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის წინასწარ 10 დღით ადრე შეტყობინების გაგზავნის შემდგომ თუ მოიჯარის მხრიდან ადგილი ექნება ყოველთვიური საიჯარო ქირის ზედიზედ სამჯერ გადაუხდელობასა და ან ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულების უხეშ დარღვევას.

7.3. წინამდებარე ხელშეკრულება შესაძლებელია ცალმხრივად ვადამდე შეწყვეტილი იქნეს ინიციატორი მხარის მიერ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, მეორე მხარისათვის შეწყვეტამდე 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით ადრე შეტყობინების გაგზავნის გზით.

7.4. მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავისა და უთანხმოების მოლაპარაკების გზით გადაწყვეტის შეუძლებლობის შემთხვევაში, დავას განიხილავს სასამართლო.

7.5. ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა შესაძლებელია მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით. ამ ხელშეკრულების ყველა დამატება და ცვლილება უნდა შესრულდეს ამ ხელშეკრულების ფორმის დაცვით.

7.6. ამ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების, ან მისი სხვა პუნქტების ბათილობას, თუ ბათილი დებულების მიუხედავად შესაძლებელი იქნება შეთანხმებული საგნის მიღწევა.

7.7. ეს ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო პირი გადაეცემათ მხარეებს.

„მეიჯარე“

შპს „დასავლეთი“

ს/კ: 238760818

სამტრედია, იანეთი

„მოიჯარე“

შპს „იქსენერჯი გრუპ“

ს/კ: 438734041

სამტრედია, იანეთი

თამაზ ახოზაძე
დირექტორი



გიორგი ხოზაძე
დირექტორი

