

ხელშეკრულება უძრავ-მომრავი ქონების იჯარის შესახებ

ქ. თბილისი,

17 მაისი, 2022 წ.

ერთს მხრივ, შპს „ლენდ ინვესტმენტს“ (ს.კ.405529389) (შემდეგში – „მეიჯარე“), წარმოდგენილი დირექტორის ლევან ლებანიძის (პ.ნ.01024020723) სახით და მეორეს მხრივ, შპს „გრინ ფიფერი“ (ს.კ.405496191)(შემდგომში „მოიჯარე“), წარმოდგენილი დირექტორის ივანე ბერაძის (პ.ნ.01030010177) სახით ვმოქმედებთ, საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე და ვდებთ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1. ზოგადი დებულებები

1. წინამდებარე „იჯარის ხელშეკრულებაში“ მოცემული გამოთქმები ნიშნავს შემდეგს:
 - 1.1. „იჯარა“ - წინამდებარე „იჯარის ხელშეკრულებას“, რომლითაც „მოიჯარე“-ს გადაეცემა ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი და მოძრავი ქონება
 - 1.2. „უძრავი ქონება“ - „მეიჯარის“ საკუთრებაში არსებული ქონება, რომელიც ამ ხელშეკრულებით, გადაეცემა „მოიჯარეს“ დროებით სარგებლობაში, კერძოდ: მიწის ნაკვეთები მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით შემდეგი საკადასტრო კოდებით: 1).72.03.29.502; 2).72.03.29.507; 3). 72.03.29.508.
 - 1.3. „მომრავი ქონება“ - „მეიჯარის“ საკუთრებაში არსებული წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების დანართი №1-ში და დანართ №2-ში მითითებული ქონება.
 - 1.4. „ვადა“ - წინამდებარე „იჯარის ხელშეკრულებით“ განსაზღვრულ ვადას, რომელიც შეიძლება გაგრძელდეს ან შემცირდეს მხარეთა შეთანხმებით.
 - 1.5. „საიჯარო ქირა“ თანხას, რომელიც „მოიჯარემ“ უნდა გადაიხადოს „მეიჯარის“ სასარგებლოდ, უძრავი ქონებით სარგებლობისათვის.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი და მიზანი

- 2.1. იჯარის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის დროებით სარგებლობაში გადაცემული:
 - 2.1.1. უძრავი ქონება - მიწის ნაკვეთები მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით შემდეგი საკადასტრო კოდებით: 72.03.29.502; 72.03.29.507; 72.03.29.508;
 - 2.1.2. მოძრავი ქონება მითითებული წინამდებარე ხელშეკრულების N1 დანართში.
- 2.2. იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოიჯარეს გადასცემს ხელშეკრულების 2.1. პუნქტში მითითებულ ქონებას მოიჯარის მხრიდან ბიზნესპროექტის განხორციელების მიზნით, კერძოდ, მოიჯარემ ააშენოს/შექმნას, განავითაროს და ოპერირება გაუწიოს ქალაქის გადამამუშავებელ საწარმოს ქალაქის სხვადასხვა პროდუქციის წარმოებისათვის.

მუხლი 3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1. მეიჯარე ვალდებულია:

- 3.1.1. მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადასცეს, უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების მე-2 მუხლით გათვალისწინებული ქონება.
- 3.1.2. არ ჩაერიოს მოიჯარის საქმიანობის პროცესში;
- 3.1.3. გააფორმოს მოიჯარესთან მიღება-ჩაბარების აქტი იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საიჯარო ქონებაზე.

3.1.4. არ დატვირთოს რაიმე ვალდებულებებით და არ გაასხვისოს მე-2 მუხლით გათვალისწინებული ქონება.

3.2. მეიჯარე უფლებამოსილია:

3.2.1. მოითხოვოს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო თანხის და კომუნალური გადასახადების დროულად გადახდა;

3.2.2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულების შემდეგ მოითხოვოს მოიჯარისაგან საიჯარო ქონების გამართულ მდგომარეობაში გადაცემა ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით.

3.2.3. დროებით გამოიყენოს 2.1.1 პუნქტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი ან/და შენობა-ნაგებობების ნაწილი მოიჯარესთან წინასწარი შეთანხმებით, მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ ეს ხელს არ შეუშლის მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ საქმიანობაში.

3.2.4. მეიჯარე იტოვებს ადმინისტრაციულ შენობაში 3 ოთახს საერთო ფართობით 60მ². მეიჯარის კომპანიის ოფისის ფუნქციონირებისათვის.

3.3. მოიჯარე ვალდებულია:

3.3.1. ისარგებლოს საიჯარო ქონებით წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნობრიობის დაცვით;

3.3.2. დროულად გადაიხადოს იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო თანხა;

3.3.3. ბუნებრივი ცვეთის გარდა არ გააუარესოს იჯარით მიღებული უძრავი და მოძრავი ქონება და დაზიანების შემთხვევაში უზრუნველყოს მისი დროული შეკეთება ან მეიჯარისთვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურება;

3.3.4. იჯარით აღებულ უძრავ ქონებაზე, კოსმეტიკური სარემონტო სამუშაოების გარდა, სხვა შიდა სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოები წინასწარ წერილობით შეათანხმოს მეიჯარესთან;

3.3.5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულების შემდეგ, გადასცეს მეიჯარე ქონება გამართულ მდგომარეობაში ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით, ასევე გადაიხადოს და დაფაროს ყველა სახის გადასახადი და დავალიანება, რაც წარმოიშვა მისი იჯარით სარგებლობის განმავლობაში;

3.3.6. დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოების წესები;

3.3.7. უზრუნველყოს მასზე იჯარით გადაცემული ქონების დაზღვევა მისი ნაწილობრივ ან სრულ დაზიანება-განადგურებისაგან.

3.3.7. გადაიხადოს კომუნალური გადასახადები;

3.3.8. საკუთარი ხარჯებით საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება;

3.3.9. მოიჯარეს უფლება არ აქვს მისთვის იჯარით გადაცემული ქონება მეიჯარის ნებართვის გარეშე ქვეიჯარით გადასცეს მესამე პირებს და/ან გამოიყენოს ეს ქონება სხვა საქმიანობისათვის, გარდა ამ შეთანხმებით განსაზღვრული მიზნებისა.

3.3.10 მიიღოს ყველა აუცილებელი და საჭირო ზომა მისთვის მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული ხელშეკრულებაზე თანდართულ №2 ცხრილში მითითებული მოძრავი ქონების სასაქონლო სახის შესანარჩუნებლად და დასაცავად, აღნიშნული ქონების იჯარით გაცემულ ქონების ტერიტორიაზე მისი განთავსების პერიოდის განმავლობაში.

3.4. მოიჯარე უფლებამოსილია:

3.4.1. „მეიჯარეს“ მოსთხოვოს საიჯარო ქონების დროულად გადაცემა;

3.4.2. მიზნობრივად გამოიყენოს იჯარით აღებული ქონება. კერძოდ იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთებზე და შენობა-ნაგებობებში, განათავსოს და ექსპლუატაცია გაუწიოს ქალაქის დამამაზადებელ საწარმოს.

მუხლი 4. საიჯარო ქირა და გადახდის პირობები

- 4.1. საიჯარო ქირა შეადგენს თვეში 44,000 (ორმოცდაოთხი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარებში, დგადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით, დ.დ.გ.-ს გარეშე.
- 4.2. საიჯარო ქირაში არ შედის კომუნალური (მათ შორის ელექტროენერჯის, გაზის, დასუფთავების და წყლის) გადასახადები.
- 4.3. საიჯარო ქირის დარიცხვა იწყება ხელშეკრულების საიჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან. საიჯარო ქირის გადახდა იწყება საშეღავათო პერიოდის გასვლის შემდეგ, მხარეების მიერ შეთანხმებული გრაფიკით მას შემდეგ, როგორც კი საწარმო დაიწყებს პროდუქციის გამოშვებას. საშეღავათო პერიოდი არის დრო რომელიც მეიჯარეს სჭირდება ქალაქის დამამაზადებელი საწარმოს სამონტაჟო სამუშაოებისათვის და ექსპლუატაციაში გასაშვებად. საშეღავათო პერიოდი შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 12 თვისა ამ ხელშეკრულების საიჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან. საშეღავათო პერიოდი შეიძლება შეიცვალოს მხარეთა შეთანხმებით.
- 4.4. საიჯარო ქირის გადახდის დაყოვნების შემთხვევაში მოიჯარეს ეკისრება მეიჯარის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს თანხის გადახდა, რაც შეადგენს საიჯარო ქირის 0,04% ყოველ გადაგადაცილებულ დღეზე.
- 4.5. ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან ყოველი 12 (თორმეტი) თვის გასვლის შემდეგ, მეიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს საიჯარო ქირის გადახედვა და შეიტანოს იჯარის ყოველწლიურ/ყოველთვიურ გადასახად თანხაში შესაბამისი ცვლილებები, უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით.

მუხლი 5. პასუხისმგებლობა

- 5.1. მეიჯარე ვალდებულია დაიცვას სახანძრო და სხვა უსაფრთხოების ზომები მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ნებისმიერი სახის დაზიანება და ნაკლი, რაც აღმოაჩნდება იჯარით გადაცემულ უძრავ-მოძრავ ქონებას და რაც გამოწვეული იქნება მოიჯარის ბრალეულობით, მისი აღმოფხვრა უნდა მოხდეს მოიჯარის მიერ.

მუხლი 6. ხელშეკრულების ვადა

- 6.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს 10 წლის ვადით, რომელიც შეიძლება გაგრძელდეს მხარეთა შეთანხმებით.
- 6.2. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს ვადაზე ადრე მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით.

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

- 7.1. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებაში გამოყენებული მნიშვნელობით, ტერმინი „ფორს-მაჟორული მდგომარეობა“ გულისხმობს შემდეგი გარემოებების არსებობას: ხანძარი, აფეთქება, სტიქიური უბედურება, სამხედრო მოქმედებები, რომლებიც გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი ომის შედეგია, აგრეთვე აჯანყებები, არეულობები, გაფიცვები, სამოქალაქო ომები, მღელვარებები და დანაშაულებრივი აქტები. ნებისმიერი სხვა მდგომარეობა,

რომელიც არ ექვემდებარება კონტროლს და არ არის დამოკიდებული წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების მხარეებზე.

მუხლი 8. დავების გადაწყვეტა

8.1. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი დავა უნდა მოგვარდეს მხარეებს შორის მოლაპარაკების გზით. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას მოლაპარაკების გზით, მაშინ დავა გადაეცემა საქართველოს შესაბამისი იურისდიქციის სასამართლოს.

მუხლი 9. სხვა პირობები

9.1. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების არცერთი ცვლილება ან შესწორება არ იქნება ძალაში, კანონიერი და სავალდებულო, თუ ის არ იქნება წერილობითი და ხელმოწერილი ორივე მხარის სათანადო უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირების მიერ.

9.2. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე. თანაბარი ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად. ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა საჯარო რეესტრს და თითო ეგზემპლარი გადაეცემა ხელშეკრულების ხელმოწერ მხარეებს.

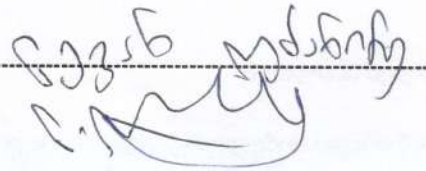
მუხლი 10. მხარეთა ხელმოწერები

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“

შპს „ლენდ ინვესტმენტს“-ის(ს.კ.405529389)
დირექტორი ლევან ლებანიძე(პ.ნ.01024020723)

შპს „გრინ ფეიფერი“-ის (ს.კ.405496191)
დირექტორი ივანე ბერაძე(პ.ნ.01030010177)

ლევან ლებანიძე


ივანე ბერაძე
