



საქართველო

სამოტარო აქტი

იჯარის
ხელშეკრულება

2007 წლის 01 მარტი

ნოტარიუსი ანა როინიშვილი

ქ. თბილისი, აკეთის გამზ. №5
ტ 364032

თბილისი
2007



უძრავი ქონების იჯარის
ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

"01" მარტი 2007 წ.

ერთის მხრივ, [redacted], დუშეთში, პირადი
პ. [redacted], გაცემული 09.11.2004წ. გლდანის
ნაძლადების შსგ-ს მიერ, მცხოვრები თბილისში, გლდანის მასივი, IV მ/რ, 97/84),
შემდგომში წოდებული როგორც "მეიჯარე" და მეორე მხრივ, შპს "გ.მ. უფიფერ
ჯორჯია", ი/მ. ქ. თბილისი, დ/დიდოში, მე-2 მ/რ, 15/23 (პ. იბერის ქ. 15/23), რეგ.
თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ 03.11.2006 წ., რეგ. № 205180622,
წარმოადგენილი გენერალური დირექტორის [redacted]
უცხოეთში, მცხოვრები ქ. თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზ. 8, ბ. 32, პირადი
პირადობის მოწმობა [redacted], გაცემული 16.11.1995წ. თბილისის
საბურთალოს რ-ის შსგ-ს მიერ) სახით, შემდგომში წოდებული როგორც მოიჯარე.

შევთანხმდით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

- 1.1. მოიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე 20 წლის ვადით დროებით სარგებლობაში იღებს უძრავ ქონებას (საიჯარო ქონება), მდებარე დუშეთში, დაბა ჟინვალში.
- 1.2. საიჯარო ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოიჯარეს, რაც დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს ქათმლისის სარეგისტრაციო სამსახურის 21.02.2007წ. გაცემული ამონაწერით.
- 1.3. საიჯარო ქონება წარმოადგენს შემდეგ უძრავ ქონებას:
 - ა. მიწის ნაკვეთი - 1073 კვმ; მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები:
 1. სასაუზმე - 97,0 კვმ,
 2. საკვარადლო - 14,8 კვმ,
 3. საშრობი - 29,4 კვმ,
 4. ადმინისტრაციული შენობა - 73,6 კვმ,
 5. სახელოსნო - 729,4 კვმ
 - ბ. იჯარით გადაცემული უძრავი ქონების მახასიათებლებია:
 - სარეგისტრაციო № 275/07 - 09.02.2007წ.



- სარეგისტრაციო ზონა და კოდე დუშეთი, 71
- სექტორი: ჟინვალის, კოდი 22, კვარტალი № 03
- ნაკვეთის № 135
- ფართობი 1073 კვმ
- მისამართი: დაბა ჟინვალის, "საქლადას" ყოფილი ტერიტორია
- უფლება საკუთრება: ნაკვეთის წინა № 71/10/02/178, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო (შენობა-ნაგებობა)

14. მოიჯარეს საიჯარო ქონება გადაეცემა სამეწარმეო საქმიანობისათვის.

15. საიჯარო ქონება არ არის იპოთეკით დატვირთული ან სხვა მხრივ უფლებრივად დატვირთული.

16. იჯარის საგანი არის უფლებრივად უნაკლო, იგი არ არის ყადაღადავებული, რაც დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 01/03/2007წ. გაცემული № 173 ცნობით.

2. საიჯარო ქირა

2.1. იჯარით აღებული ქონებით სარგებლობისათვის საიჯარო ქირა განისაზღვრება

- ამ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 2 წლის განმავლობაში - 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით;
- მომდევნო პერიოდში - მხარეთა შეთანხმებით, მაგრამ არაუმეტეს 3000 (სამი ათასი) ლარისა;

2.2. საიჯარო ქირა გადაიხდებინება, ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან ყოველთვიურად, ყოველი მომდევნო თვის 25 რიცხვამდე, შეიჯარის საბანკო ანგარიშზე შეტანის გზით, ან კიდევ ნაღდი ანგარიშსწორებით.

2.3. მოიჯარეს შეუძლია რამდენიმე თვის ქირის წინასწარ გადახდა.

2.4. ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარე ისლის პირგასამტეხლოს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელო თანხის 0,1 %-ის ოდენობით, ხოლო თუკი ასეთი გადაუხდელობა გრძელდება 6 თვეს, მეიჯარე უფლებამოსილია, მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა, პირგასამტეხლოს გადახდა მოიჯარეს არ ათავისუფლებს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან.

2.5. გარდა საიჯარო ქირისა, მოიჯარე ასევე ისლის მამდინარე კომუნალურ გადასახადებს, მათ შორის ელექტროენერგიის საფასურს, საიჯარო ქონებით სარგებლობის ფარგლებში.

3. მეიჯარის უფლება-მოვალეობანი

3.1. მეიჯარე უფლებამოსილია:



ა. მოაწოდოს ინფორმაცია მოიჯარეს უძრავი ქონების გასხევის თაობაზე არ გასხვისოს საიჯარო ქონება მოიჯარის წინასწარი შეტყობინების და მისი ინტერესების გათვალისწინების გარეშე, წინააღმდეგ შემთხვევაში ვალდებულია აუნაზღაუროს მოიჯარის მიყენებული ზიანი.

ბ. საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით არ დადოს ისეთი გარიგება, რამაც შეიძლება გააძნელოს ან შეუძლებელი გახადოს მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების შესრულება;

3.2 მოიჯარე ვალდებულია:

ა. გააღაცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში, შესრულა მიერ შედგენილი მიღება-საბარების აქტის შესაბამისად;

ბ. აცნობოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება საიჯარო ქონების უკეთ გამოყენების მიზნით;

გ. საიჯარო ქონების ნაკლი, რომელიც არ აცნობა მოიჯარეს ან მოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად წარმოიშვა და ხელს უშლის მოიჯარეს საიჯარო ქონების გამოყენებაში, აღემატება იმდენად სწრაფად, რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა მათი ხასიათი ან აუნაზღაუროს მოიჯარეს ამ ნაკლის გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები. აღნიშნული ნაკლის ან გარემოებების არსებობის განმავლობაში მოიჯარეს შეუმციროს საიჯარო ქირა 20 %-ით.

დ. ხელი შეუწეოს მოიჯარეს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რისა საჭიროებაც მოიჯარეს წარმოეშობა იჯარით აღებული ქონებით სარგებლობისას;

ე. არ საუბროს მოიჯარის საქმიანობაში და უსრუხედელოს მის მიერ საიჯარო ქონებით შეუქცნებელი სარგებლობა;

ვ. აუნაზღაუროს მოიჯარეს საიჯარო ქონებაზე გაწეული აუცილებელი ხარჯები, ხოლო მოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად ხელშეკრულების ვადაში შეწყვეტის შემთხვევაში - აგრეთვე საიჯარო ქონების გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯები;

ზ. წვრილობით შეატყობინოს მოიჯარეს იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის, აგრეთვე იჯარის ვადის გასვლასთან დაკავშირებით ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ;

4 მოიჯარის უფლება-მოვალეობანი

4.1 მოიჯარეს უფლება აქვს:

ა. საიჯარო ქონების სარგებლობით მიღებული შემოსავალი გამოიყენოს თავისი შესუდულებისაშებრ როგორც მესაკუთრემ;

ბ. მოახდინოს საიჯარო ქონების გაუმჯობესება, რეკონსტრუქცია;

გ. ისარგებლოს საიჯარო ქონების უპირატესი შესყიდვის უფლებით.

4.2 მოიჯარე ვალდებულია:



- ა. გამოიყენოს საიჯარო ქონება მისი დანაშნულებისა და ამ სტატუსის მქონეების შესაბამისად, მოიღოს ყველა ზომის საიჯარო ქონების ნორმალურ მდგომარეობაში შენარჩუნებისათვის.
 - ბ. აცნობოს მფლობელს ყველა საკითხის ან გარემოების შესახებ, რამაც შეიძლება იქონიეს საიჯარო ქონებაზე.
 - გ. მფლობელს მისი მოთხოვნის საფუძველზე წარუდგინოს საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია.
 - დ. ხელშეკრულების ვადის გასვლისას მფლობელის მოთხოვნისა და 30 დღის ვადაში გაათავისუფლოს საიჯარო ქონება და საბაზროს მფლობელს.
 - ე. დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.
- 4.3. მფლობელს უნდა აქვს საიჯარო ქონების ისეთი ცვლილებების ან გაუარესებისათვის, რაც გამოწვეულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მართალ სიმსვლე სარგებლობით.

5. საიჯარო ქონების გადაცემა,

საიჯარო ქონების დაბრუნების პირობები

- 5.1 საიჯარო ქონების გადაცემა ხორციელდება მხარეთა მიერ შესაბამისი მოვლა-ნაბარების აქტის გაფორმებით. რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები. მოვლა-ნაბარების აქტში გათვალისწინებული უნდა იქნეს საიჯარო ქონების მდგომარეობა და მხარეთა შეთანხმება.
- 5.2 საიჯარო ქონება მფლობელს გადაეცემა საიჯარო რეესტრში ხელშეკრულების რეგისტრაციიდან 14 დღის განმავლობაში.
- 5.3 ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ საიჯარო ქონება დაბრუნდება მფლობელს.
- 5.4 ხელშეკრულების შეწყვეტისას ქონების დაბრუნება ხორციელდება მფლობელის მოთხოვნის არაუგვიანეს 30 დღის განმავლობაში და ყოველგვარ შესაბამის მოვლა-ნაბარების აქტით.

6. განსაკუთრებული პირობები

მფლობელის მიერ საიჯარო ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის/გაუქმების შემთხვევაში მფლობელს ვალდებულია აუხადოს მფლობელს

- სამწარმოო საქმიანობის ხელშეწყობით მოქმედებული ზიანი, მათ შორის მოუღებელი შემოსავალიც;
- უძრავი ქონების კაპიტალურ რეზონტზე დაზარალებული თანხა და ამ ქონებაში მოღებულ ინვესტიცია სრულად.

7. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა

ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა



6.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი სანოტარო წესით დამოწმებისა და საჯარო რეგისტრაციის მომენტიდან.

6.2 ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა 20 წელი.

6.3 მხარეები უფლებამოსილნი არიან, ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ ურთიერთშეთანხმებით გააგრძელონ ხელშეკრულება ამ ხელშეკრულების პირობებში.

6.4 მხარეები უფლებამოსილნი არიან, ურთიერთშეთანხმების შემთხვევაში მოშალონ ხელშეკრულება ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე.

6.5 მოიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს საიჯარო ქონების დაგვიანებით გადმოცემით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება ან უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

6.6 მოიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადადგე მოშადა, თუ საიჯარო ქონება გამოუსადეგარი გახდება იმ გარემოებათა გამო, რისთვისაც მოიჯარეს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება.

6.7 მოიჯარეს უფლება აქვს, იჯარის ვადის გასვლამდე მოშალოს ხელშეკრულება, თუ მოიჯარე

ა. დაინახულებია მებრ არ იყენებს საიჯარო ქონებას;

ბ. არ იხდის იჯარის ქირას ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლიდან 6 თვის განმავლობაში;

გ. განსრავ ან დაუდევრობით აუარესებს საიჯარო ქონების მდგომარეობას.

8. დავათა გადაწყვეტა

7.1 ხელშეკრულების მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი უთანხმოება გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

7.2 ამ ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილ დავას მხარეები გადაწყვეტენ ურთიერთშეთანხმებით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში ნებისმიერი დავა წყდება არბიტრაჟის წესით საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. მხარეები ასევე შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავა განიხილოს ერთი არბიტრისგან შემდგარმა კრძო არბიტრაჟმა, რომელსაც ირჩევს მოსარჩელე მხარე და რომლის გადაწყვეტილებაც მხარეთა შეთანხმებით არის საბოლოო.

9. დასკვნითი დებულებანი

8.1 მოიჯარე ვალდებულია დაუაროს ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებასა და საიჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯი.

8.2 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე. თანაბარი ძალის მქონე 4 იდენტურ ფსკმპლაზად, რომელიდან თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ერთი ნოტარიუსის სანოტარო ბიუროში, ხოლო ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრის სამსახურს.

8.3 ურთიერთობები, რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, გადაწყდება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.



10. შხარეთა რეკვიზიტები

10.1. შეიჯარე

• მისამართი: [redacted]

• ტელეფონი: [redacted]

10.2. მოიჯარე

• მისამართი: [redacted]

• ტელეფონი: [redacted]

• საბანკო ანგარიში: [redacted]

10.3. შხარეები ვადიდებულნი არიან დაუფლებელი შუამდგომლის კრთმანუთს ამ პუნქტში გათვალისწინებული რეკვიზიტების შეცვლის თაობაზე

ქ. მიწვევა „ქ. მიწვევა“ სურ ქსია ზეწოხს
უნდა იყოს „ცეცხლი“

[Handwritten signature]



შეიჯარე

[redacted]

მოიჯარე

შპს „ქ. ვეიფერ ჯორჯია“

[redacted]



რეესტრში რეგისტრაციის № 1-1046 სანოტარო აქტა

საქართველო

ორიბათის შიდა ქუჩის პირველ მარტს მე. ანა როინიძეს, ნოტარუს ქ. თბილისში (როინის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, პეტრის გამზარი №5, მეორე სართული) მომართეს ბატონმა [redacted] და ქალბატონმა [redacted] მათ წარმოადგინეს უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება და მოითხოვეს მისი სანოტარო წესით დადასტურება.

განაცხადა, რომ არის შპს "ვ. მ. ფეოფერ ჯორჯია"-ს გენერალური დირექტორი, რაც დასტურდება შპს "ვ. მ. ფეოფერ ჯორჯია"-ს 26.10.2006წ. დამფუძნებელთა კრების ოქმით (დამოწმებულია 26.10.2006წ. რეესტრი № 1-6655-ით ნოტარუსს ანა როინიძის მიერ) და საშენარბო რეესტრის ამონაწერით, გაცემულია 28.02.2007წ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ.

მე დავადგინე მათი პირადობა და დაერწმუნდი, რომ მე ნამდვილად [redacted] პირადობის მოწმობა [redacted] (და [redacted])

გაცემული 09.11.2004წ. გლდან-ნაძალადეს ძსგ-ს მიერ, მ. [redacted]

დაბადებული [redacted]

რუსთაფიშვილი, პარატი

პირადობის მოწმობა [redacted]

გაცემული [redacted]

საბურთალოს რ.ს. მსგ-ს მიერ, მცხოვრები ქ. თბილისში, ალ. ყაზბეგის 8, ბ. 32) მომართეს, მე შევამოწმე მხარეთა ქველმართიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქველმართიანობაში ექვან შეტანის საფუძველი არ შეიქმნა.

მე შევამოწმე ის ფაქტი, რომ იჯარის საგანი (მიწის ნაკვეთი შენიბა-ნაგებობით) საკუთრების უფლებით ნაძალადეს ეკუთვნის "შეიჯარე"-ს [redacted] იჯარის საგანზე (უძრავ ქონებაზე) "შეიჯარის" საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, განაცხადის რეგისტრაციის № 275/07, თარიღი 09.02.2007. მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო № 71/22.03.135, გაცემული 21.02.2007წ.

იჯარის საგნის მახასიათებლებია:

სარეგისტრაციო ზონა დუშეთი, კოდი 71, სექტორი აინგალი, კოდი 22, კვარტალი №03, ნაკვეთი №135, ფართობი 1073 კვ.მ (დაუზუსტებელი), მისამართი დ. ფანელი, "საქლადან" ყოფილი ტერიტორია, უფლება საკუთრება, ნაკვეთის წინა № 71/10/02/178, ნაკვეთის ფუნქცია არასასოფლო-სამეურნეო (შენიბა-ნაგებობა), შესაყობი - ბურჟუაზი დავითი.

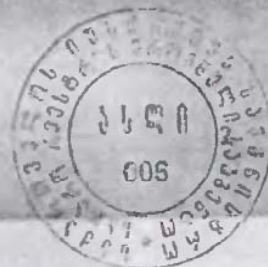
1. სასაუნო - 97.0; 2. საკარავლო - 14.8; 3. ხაშრობი - 29.4; 4. ადმინისტრაციული შენობა - 73.6; 5. სახელოსნო - 729.4.

იჯარის საგანი არის უძრავი ქონება (მიწის ნაკვეთი 1073 კვ.მ შენიბა-ნაგებობით), მდებარე დუშეთის რაიონი, დ. ფანელი, "საქლადან" ყოფილი ტერიტორია.

იჯარის საგანი არის უფლებრივად უნაკლო. იგი არ არის ყადაღადავებული, რაც დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 01.03.2007წ. გაცემული № 173 ცნობით.

"შეიჯარის" კარგიადობა, იჯარის საგანი არ არის სადავო, შესაძლოა არ შეიძლება რაიმე პრეტენზია ქონებას იჯარის საგნის მიმართ.

მე დავადგინე გარიგების შიშაარსი და მხარეებს განუმარტე: ეს ხელშეკრულება მსმდებარება რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, რისთვისაც აუცილებელია საჯარო რეესტრს წარუდგინოს წინადადებარე ხელშეკრულების ვრთი ევზამლარი.



მხარეებმა განაცხადეს, რომ ხელშეკრულების დადება სწორედ იმ პირობებით, რაც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში; შემდეგ მხარეებმა ჩემი თანდასწრებით მოაწერეს ხელი იჯარის ხელშეკრულებას.

ამ ხელშეკრულების იმ ვებზეგვარებს, რომლებიც რჩება სასაოტარო არქივში თან ერთვის დანართი:

1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, განაცხადის რეგისტრაციის №275/07, თარიღი 09.02.2007, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი 71/22/03/135, გაცემული 21.02.2007წ.
2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 01/03/2007წ. გაცემული №173 ცნობა.
3. შპს "ვ. მ. ფეიფერ ჯორჯია"-ს წესდება, დაფასტურებული 26.10.2006წ. რეესტრი №1-6656-ით ნოტარიუსს ა. როინიშვილის მიერ (ინახება სასაოტარო არქივში);
4. შპს "ვ. მ. ფეიფერ ჯორჯია"-ს დამოუკიდებელი კრების ოქმი, დამოწმებული 26.10.2006წ. რეესტრი № 1-6655-ით ნოტარიუსს ანა როინიშვილის მიერ (ინახება სასაოტარო არქივში);
5. სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერი შპს "ვ. მ. ფეიფერ ჯორჯია"-ს შესახებ, გაცემული 28.02.2007წ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ (შპს-ს რეგისტრაციის №205180622, რეგისტრაციის თარიღი 03.11.2006წ.);
6. შპს "ვ. მ. ფეიფერ ჯორჯია"-ს მარტნიორთა კრების ოქმი, დამოწმებული 01.03.2007წ. ნოტარიუსს ანა როინიშვილის მიერ.

ეს ხელშეკრულება შედგენილია ოთხ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ინახება ნოტარიუს ანა როინიშვილის სასაოტარო არქივში, ხოლო დანარჩენი გადაეცემა მხარეებს.

ნოტარიუსმა ანა როინიშვილმა მხარეებს წაუკითხა ეს ხელშეკრულება, მხარეებმა წაიკითხეს ეს ხელშეკრულება დანართებითურთ და მკაფიოდ და ნათლად განაცხადეს, რომ ხელშეკრულება ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას და ნოტარიუსის თანდასწრებით ხელი მოაწერეს მას.

გადახდილია სასაოტარო მომსახურების საზღაური 402,50 ლარი, თანახმად სასაოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის შესახებ საქართველოს კანონის (1998 წლის 11 ივნისი, №1417-III) მე-11.1. და 22-ე მუხლებისა.

ნოტარიუსი

ანა როინიშვილი

