იჯარის ხელშეკრულება N01.05.2017

თბილისი

03 მაისი, 2017 წელი

1. ხელშეკრულების მხარეები

1.1. მოიჯარე:

1.1.1. სახელწოდება (საფირმო): შპს „ფუდ ენდ ბევერიჯ ჯორჯია"

1.1.1.1. საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405190742

1.1.1.2. იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზ. #43, ბ. #42

1.1.2. წარმომადგენელი (ხელმოწერი პირი):

1.1.2.1. სახელი და გვარი: ვაჟა ცინცაძე

1.1.2.2. თანამდებობა/სტატუსი: დირექტორი

1.1.2.3. პირადი ნომერი: 01008005845

1.1.2.4. ელ. ფოსტა: i.tsintsadze@fbg.ge

1.1.2.5. ტელეფონი +995599565483

1.1.3. საბანკო რეკვიზიტები:

1.1.3.1. ბანკის დასახელება: სს „თიბისი ბანკი"

1.1.3.2. ბანკის კოდი: TBCBGE22

1.1.3.3. ანგარიშის ნომერი: GE68TB7772736080100005

1.2. მეიჯარე

1.2.1. სახელწოდება (საფირმო): შპს „ჯა'ზე"

1.2.1.1. საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404411427

1.2.1.2. იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ.თბილისი, ლ.გუდიაშვილის ქუჩა #4

1.2.2. წარმომადგენელი (ხელმოწერი პირი):

1.2.2.1. სახელი და გვარი: ანდრეი გრიგორიანი

1.2.2.2. პირადი ნომერი/ პასპორტის ნომერი: 01030027290

1.2.2.3. თანამდებობა/სტატუსი: დირექტორი

1.2.2.4. ელ. ფოსტა: andrey.grigoryan@gmail.com

1.2.2.5. ტელეფონი: +995577788871

1.2.1.6. საბანკო რეკვიზიტები:

1.2.1.6.1. ბანკის დასახელება: სს „თი ბი სი ბანკი"

1.2.1.6.2. ბანკის კოდი: TBCBGE22

1.2.1.6.3. ანგარიშის ნომერი: GE67TB7427236020100003

მოიჯარე

მეიჯარე

2. დეფინიციები

თუ ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, ან მისი კონტექსტიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს, ხელშეკრულებაში ან/და მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებაში ქვემოთ მოცემულ დეფინიციებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

2.1. განცხადებები და გარანტიები – ხელშეკრულების მე-7 მუხლში მოცემული მხარეთა განცხადებები და გარანტიები;

2.2. დამატებითი პირობები – ხელშეკრულების დანართი N1-ით განსაზღვრული პირობები, მასში მეტანილი დამატებებისა და ცვლილებების ჩათვლით;

2.3. დანართი - თუკი ცალსახად სხვაგვარად არ იქნა გათვალისწინებული ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დანართ(ებ)ი (კონტექსტის შესაბამისად), რომელიც/რომლებიც წარმოადგენს/წარმოადგენენ ხელშეკრულების ან მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და მოქმედებს/მოქმედებენ მასთან ერთად;

2.4. ექსპერტი – შესაბამისი კვალიფიკაციის და გამოცდილების მქონე პირი, რომელსაც კანონმდებლობის შესაბამისად გააჩნია ექსპერტიზის დასკვნის შედგენის უფლება.

2.5. ინვესტარი – იჯარის საგნის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობის უზრუნველსაყოფად საჭირო მოძრავი ნივთი ან მოძრავი ნივთების ერთობლიობა, რომელიც განისაზღვრება ხელშეკრულება „ა" დანართით.

2.6. იჯარის საგანი – ხელშეკრულება „ა" დანართით განსაზღვრული მოძრავი ან/და უძრავი ნივთი (კონტექსტის შესაბამისად) და მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი;

2.7. კანონმდებლობა – საქართველოს კანონმდებლობა;

2.8. მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულება და/ან ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტი – მოიჯარესა და მეიჯარეს ან მოიჯარეს/მეიჯარესა და მესამე პირს შორის დადებული ყველა ხელშეკრულება ან/და სხვა დოკუმენტი, რომელთა დადება ან/და გაცემა გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით ან/და ხორციელდება მის საფუძველზე/შესაბამისად;

2.9. მეიჯარე – ფიზიკური პირ(ებ)ი, იურიდიული პირ(ებ)ი ან/და სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნ(ებ)ი, რომლის/რომელთა სახელი/სახელწოდება, საიდენტიფიკაციო მონაცემები და სხვა სახის ინფორმაცია მოცემულია ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში;

2.10. მესამე პირი – ნებისმიერი პირი გარდა მოიჯარისა და მეიჯარისა;

2.11. მიწის ნაკვეთი – მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე;

2.12. მოძრავი ნივთი – ყველა ის ნივთი, რომელიც არ წარმოადგენს უძრავ ნივთს;

2.13. მხარე/მხარეები – მოიჯარე ან/და მეიჯარე (კონტექსტის შესაბამისად);

2.14. ნაკლი – ნივთობრივი ან/და უფლებრივი ნაკლი (კონტექსტის შესაბამისად);

2.15. ნივთობრივი ნაკლი/ნივთობრივად უნაკლო – იჯარის საგანი ნივთობრივი ნაკლის მქონედ ჩაითვლება, თუ მას არ გააჩნია მხარეთა მიერ შეთანხმებული თვისებები. თუ აღნიშნული თვისებები მხარეთა მიერ წინასწარ

მოიჯარე

მეიჯარე

შეთანხმებული არ ყოფილა იჯარის საგანი ნივთობრივი ნაკლის მქონედ ჩაითვლება, თუ იგი არაა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ხარისხის ან ვარგისი არ არის ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის. ნივთობრივ ნაკლს უთანაბრდება, თუ მეიჯარე მოიჯარეს გადასცემს იჯარის საგნის მხოლოდ ერთ ნაწილს, სხვა ნივთს, ნაკლებ რაოდენობით ან, თუ იჯარის საგნის ერთი ნაწილი ნივთობრივი ნაკლის მქონეა;

2.16. პირი – ფიზიკური პირ(ებ)ი, იურიდიული პირ(ებ)ი ან/და საქართველოს ან სხვა ქვეყნის კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნ(ებ)ი, რომელიც/რომლებიც არ წარმოადგენს/წარმოადგენენ იურიდიულ პირ(ებ)ს;

2.17. რეესტრი – რეგისტრირებულ მონაცემთა ბაზა ან/და შესაბამისი მარეგისტრირებელი ორგანო (კონტექსტის შესაბამისად): ა) მექანიკური სატრანსპორტო და დამხმარე ტექნიკური საშუალებების შემთხვევაში – სსიპ საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტო, (ბ) სხვა შემთხვევაში – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ან კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შესაბამისი უფლებამოსილების მქონე პირი;

2.18. სამუშაო დღე – დღე შაბათის, კვირის და კანონმდებლობით განსაზღვრული ოფიციალური დასვენების დღეების გარდა;

2.19. საკუთვნებელი – მოძრავი ნივთი, რომელიც არ არის იჯარის საგნის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, თუმცა სივრცობრივ კავშირშია იჯარის საგანთან, დაკავშირებულია მასთან თავისი დანიშნულებით და მითითებულია ხელშეკრულების „ა" დანართში.

2.20. უფლებრივი ნაკლი/უფლებრივად უნაკლო – იჯარის საგანი უფლებრივად ნაკლულია თუ მესამე პირს შეუძლია განაცხადოს პრეტენზია თავისი უფლებების გამო, მათ შორის ერთმნიშვნელოვნად: ა) იჯარის საგანთან დაკავშირებით რეესტრში რეგისტრირებულია არარსებული უფლება ან/და მოთხოვნა/ვალდებულება ან/და ბ) იჯარის საგანი არის სადაო, არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ იჯარის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ამ ხელშეკრულებით ან მხარეთა შორის ორმხრივად არის შეთანხმებული სხვაგვარად;

2.21. უძრავი ნივთი – ნაკვეთი ან/და შენობა-ნაგებობა ან/და შენობა-ნაგებობის ერთეული ან/და ხაზობრივი ნაგებობა (კონტექსტის შესაბამისად);

2.22. ხელშეკრულება – (ა) მხარეთა შორის დადებული წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება; (ბ) წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების დანართი „ა" (დამატებითი პირობები) და (გ) ნებისმიერი დამატებითი დანართი (ასეთის არსებობისას), რომლებიც დაიდო/დაიდება მომავალში მხარეთა მიერ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებასთან მიმართებაში, აგრეთვე დოკუმენტებში პერიოდულად შეტანილი ცვლილებების და დამატებების ჩათვლით.

3. ხელშეკრულების საგანი

3.1. ხელშეკრულების საფუძველზე და მისი პირობების შესაბამისად, მეიჯარე იღებს ვალდებულებას დროებით სარგებლობაში გადასცეს მოიჯარეს ხელშეკრულების „ა" დანართით განსაზღვრული ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგანი (მათ შორის, საიჯარო დროის განმავლობაში, უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა) ხოლო მოიჯარე იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს მეიჯარეს შეთანხმებული ფასი (შემდგომში – საიჯარო ქირა) და მიიღოს იჯარის საგანი (შემდგომში – იჯარა).

მოიჯარე

მეიჯარე

3.2. საიჯარო ქირა გადაიხდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესაბამისად, იჯარის საგნის მოიჯარისათვის გადაცემის შემდგომ – მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

3.3. იჯარის საგნის გადაცემასთან დაკავშირებული ხარჯების (მათ შორის ერთმნიშვნელოვნად – იჯარის საგნის გაზომვის, შეწახვის, მიღებისა და გადაგზავნის ხარჯების, ღირებულების შეფასების, ასევე ხელშეკრულების დადების, გაფორმების და ამისათვის აუცილებელი საბუთების წარდგენის ხარჯების) და იჯარის რეესტრში რეგისტრაციის (წარმოშობა, ცვლილება/დამატება ან შეწყვეტა, ასეთის საჭიროების შემთხვევაში) ხარჯების დაკისრების საკითხს მხარეები წყვეტენ ზეპირი ან წერილობითი ფორმით ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

4. იჯარის საგნის ან/და იჯარის საგანთან დაკავშირებული საბუთების ან/და მისი/მათი ნაწილის გადაცემა და მისი შედეგები.

4.1. იჯარის საგნის ან/და იჯარის საგანთან დაკავშირებული საბუთების ან/და მისი/მათი ნაწილის მეორე მხარისათვის გადაცემის თარიღი და ადგილი, მოიჯარემ წინასწარ, გონივრული ვადის დაცვით, ზეპირად ან/და ხელშეკრულებით განსაზღვრული კომუნიკაციის სხვა საშუალებით უნდა შეატყობინოს მეიჯარეს.

4.2. იჯარის საგანი ან/და იჯარის საგანთან დაკავშირებული საბუთები ან/და მისი/მათი ნაწილი მეორე მხარისათვის გადაცემულად ჩაითვლება მხარეთა მიერ იჯარის საგნის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების ან/და იჯარის საგანთან დაკავშირებული საბუთების გაფორმების მომენტიდან.

5. იჯარის საერთო პირობები.

5.1. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას, რომ იჯარის მთელი პერიოდის განმავლობაში იჯარის საგანი, ინვენტარი და საკუთვნებელი იქნება უფლებრივად და ნივთობრივად უწაკლო, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მეიჯარე უფლებამოსილია იპოთეკით დატვირთოს იჯარის საგანი, რა დროსაც იდება შესაბამისი იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას ამ ხელშეკრულების შესახებ და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის საგნის პოტენციური მყიდველის – მეიჯარის – შესახებ.

5.2. იჯარის საგნის გადაცემისას, იჯარის საგნის მდგომარეობა აღინიშნება მიღება-ჩაბარების აქტში.

5.3. იჯარის საგანთან დაკავშირებული ვალდებულებები სრულად ვრცელდება იჯარის საგნის საკუთვნებელზე.

5.4. იჯარის პერიოდში მოიჯარის მიერ შეძენილი ინვენტარი წარმოადგენს მოიჯარის საკუთრებას. ამასთან, იჯარის შეწყვეტისას მოიჯარის მიერ შეძენილი ინვენტარი ან მისი ნაწილი მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე შესაძლოა გადავიდეს მეიჯარის საკუთრებაში.

5.5. იჯარის საგანთან დაკავშირებული ვალდებულებები სრულად ვრცელდება ინვენტარზე.

5.6. ყველა ის ზემოქმედების პირობები, რომელიც მეიჯარემ უნდა განახორციელოს იჯარის საგნის მიმართ და რამაც შეიძლება გამოიწვიოს იჯარის საგნის მოიჯარის მიერ სარგებლობაში ჩარევა, წინასწარ უნდა შეთანხმდეს მოიჯარესთან.

5.7. მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის საგნის მფლობელობის უფლება დაიცვას მეიჯარისგან ან/და მესამე პირისაგან.

5.8. იჯარის საგნის გაუმჯობესება არ იწვევს საიჯარო ქირის მოცულობის გაზრდას, თუ სხვაგვარად არ იქნება შეთანხმებული მხარეთა მიერ.

_____ _____

მოიჯარე მეიჯარე

5.9. ნაკლის გამოვლენებს ან/და აღმოჩენის თაობაზე მოიჯარე აცნობებს მეიჯარეს და თუ მეიჯარე აყოვნებს იჯარის საგნის ნაკლის გამოსწორებას, მოიჯარეს შეუძლია თვითონ აღმოფხვრას იგი და მოითხოვოს გაწეული ხარჯების სრულად ანაზღაურება. ამასთან მხარეები თანხმდებიან, ტერმინი „ნაკლი" გულისხმობს, როგორც გამოვლენილ, აგრეთვე ფუნქციური მიზეზით შეძენილ ნაკლს გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აღნიშნული გამოწვეულია მოიჯარის ბრალეული ქმედებით (მოიჯარის ბრალეულობა დადასტურებულ უნდა იქნეს ექსპერტის დასკვნით). „ნაკლი" მოიცავს იჯარის საგანში არსებულ კომუნიკაციებს, მათ შორის, ელექტრო ენერგიას, წყალს, საკანალიზაციო სისტემას და საყრდენი კედლების კონსტრუქციულ ნაწილს (იმ ნაგებობების და მიმდებარე ტერიტორიის ჩათვლით, რომელიც იჯარის საგნის ნაწილს წარმოადგენს) და სახურავს, რომლის დაზიანებაც გამოწვეულია მოიჯარის ბრალეული ქმედებით (მოიჯარის ბრალეულობა დადასტურებულ უნდა იქნეს ექსპერტის დასკვნით) და რაც მხარეთა შორის წინასწარ უნდა იქნეს შეთანხმებული (მეიჯარის პოზიციის არსებითი დასაბუთებით), რაზედაც პასუხისმგებელია მეიჯარე და, შესაბამისად, რაც გასწორდება მეიჯარის ხარჯით.

5.10. ნაკლის აღმოფხვრის ხარჯი, რომელიც მოიჯარეს მიადგება, წარმოადგენს მეიჯარის პასუხისმგებლობას და იგი (ხარჯი) ანაზღაურებულ იქნება ამ უკანასკნელის (მეიჯარის) მიერ გონივრულ ვადაში. აღნიშნული ხარჯების გონივრულ ვადაში აუანაზღაურებლობის შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია გამოქვითოს შესაბამისი თანხა მეიჯარისთვის გადასახდელი იჯარიდან;

5.11. ყველა ის მოძრავი ნივთი, რომლითაც მოიჯარე აღჭურვავს იჯარის საგანს, წარმოადგენს მოიჯარის საკუთრებას.

5.12. მოიჯარე უფლებამოსილია განახორციელოს იჯარის საგნის მიმდინარე რემონტი, მათ შორის არაკონსტრუქციო სამუშაოები, ასევე სამუშაოები, რომელიც არ გულისხმობს რეკონსტრუქციას, მაგრამ გამოიწვევს იჯარის საგნის კონფიგურაციის შეცვლას/გადაკეთებას ან/და მცირე არქიტექტურული ელემენტების დამატებას/მოკლებას.

5.13. მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ მხარეთა შორის მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს გადაცემულ იჯარის საგანში სარემონტო/აღჭურვის სამუშაოების ჩატარება და იჯარის საგნის კომერციული საქმიანობის დაწყებისთვის (ოპერირებისთვის) მზადყოფნაში მოყვანა. სამშენებლო–სარემონტო (სამშენებლო, სარემონტო, სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, ასევე) ვენტილაცია, გათბობა, კონდიცირება და წყალმომარაგებისა და საკანალიზაციო სისტემები) სამუშაოების ფაქტობრივი მაქსიმალური ღირებულება შეიძლება განისაზღვროს მოიჯარესა და შესაბამის სამშენებლო კომპანიას შორის გაფორმებული მიღება–ჩაბარების აქტის (ფორმა N2) შესაბამისად/საფუძველზე, რომელიც, მეიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში, წარდგენილი იქნება მეიჯარისათვის და იქცევა წინამდებარე ხელშეკრულების დანართად.

5.14. მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის საგნის 50%-ს სარგებლობის უფლებით გადასცეს მესამე პირს მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, რა დროსაც მეიჯარის აცნობებს ახალი მოიჯარის შესახებ, ხოლო თუ მოიჯარეს სურს მესამე პირს სარგებლობის უფლებით გადასცეს იჯარის საგნის 50%-ზე მეტი, იგი ვალდებულია მეიჯარისგან მოიპოვოს წინასწარი წერილობითი თანხმობა, რაც დაუყოვნებლივ უნდა იქნეს გაცემული და არ იქნეს დაკავებული უმიზეზოდ. იჯარის საგნის მესამე პირისადმი ქვე-ქირავნობის (სრული ან ნაწილი ოდენობით) შემთხვევაში მოიჯარე კვლავაც პასუხისმგებელი რჩება მეიჯარის წინაშე აღებული

მოიჯარე

მეიჯარე

ვალდებულებების შესრულებაზე. იჯარის წებისმიერი ფორმით შეწყვეტის შემთხვევაში მესამე პირთან დადებული ხელშეკრულება ავტომატურად წყდება და მესამე პირი არ იკავებს მოიჯარის ადგილს.

5.15. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში იჯარის საგნის მესამე პირზე გასხვისების სურვილის შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღით ადრე წერილობით შეატყობინოს აღნიშნულის შესახებ და აცნობოს მას იმ ხელშეკრულების შინაარსი და პირობები, რომლის დადებასაც ის აპირებს მესამე პირთან. მეიჯარე ვალდებულია სრულად აცნობოს მოიჯარეს, რომ ხელშეკრულებაში მეიჯარის ადგილს დაიკავებს მყიდველი (ჩანაცვლება) და რომ წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა უფლება და მოვალეობა მეიჯარიდან გადავა ამ მყიდველზე. პირველ რიგში, მოიჯარეს შესთავაზოს იმავე პირობებით იჯარის საგნის შეძენა (უპირატესი შესყიდვის უფლება). იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე მეიჯარის მიერ წერილობითი შეტყობინებიდან 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის ვადაში უარს განაცხადებს იჯარის საგნის იმავე პირობებით შეძენაზე, მეიჯარე უფლებამოსილია გაასხვისოს იჯარის საგანი ასეთ მესამე პირზე. მეიჯარე ვალდებულია გაითვალისწინოს/ასახოს წინამდებარე პუნქტში მითითებული განსაკუთრებული პირობა მყიდველთან დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ვიდრედან იჯარის საგნის გასხვისებისას, მეიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი გაასხვისოს იმ პირობით, რომ ახალ მესაკუთრეზე სრულად გავრცელდება ხელშეკრულებით განსაზღვრული მეიჯარის უფლება-მოვალეობები. იჯარის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერამდე მეიჯარე მოიჯარეს წარუდგენს პოტენციური მყიდველის წერილობით განაცხადს, სადაც დასტურდება, რომ იგი გაეცნო წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების პირობებს და ეთანხმება მეიჯარის ჩანაცვლებას ამ საიჯარო ხელშეკრულებაში;

5.16. იჯარის საგანი უნდა დაბრუნდეს არანაკლებ იჯარის საგნის მოიჯარისათვის გადაცემის მომენტისათვის არსებული მდგომარეობით, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

5.17. მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე, იჯარის საგანზე (საიჯარო ფართში და მის ფასად) განათავსოს ნებისმიერი სახის, ზომის ბანერი, რეკლამა, ლოგო და ჩაატაროს ნებისმიერი სახის აქცია, პრეზენტაცია და სხვა, იმ დათქმით, რომ აღნიშნული არ ეწინააღმდეგება შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილ ნორმებსა და სტანდარტებს.

6. ხარჯების ანაზღაურება მეიჯარის ინიციატივით ხელშეკრულების შეწყვეტისას

6.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების ცალმხრივად, ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევა რეგულირდება შემდეგი წესით:

6.1.1. მეიჯარის ინიციატივით ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, გარდა 14.2.3-ე პუნქტით გაწერილისა (მოიჯარის ინიციატივით ხელშეკრულების შეწყვეტა), ასევე, კანონმდებლობით დადგენილი შემთხვევებისა, მეიჯარე ვალდებულია სრულად აუნაზღაუროს იჯარის საგნის სარემონტო/აღჭურვის სამუშაოების ჩატარებისათვის ფაქტობრივად გაწეული ხარჯი, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, რომელიც მოიჯარეს მიადგა; ამგვარი ხარჯი დასტურდება შესაბამისი საბუთებით და ხარჯის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს 300,000 აშშ დოლარს. ამასთან, მოიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს და მეიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს ჯარიმა იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში გადასახდელი ჯამური საიჯარო ქირის 25%-ის (ოცდახუთი პროცენტი) ოდენობით. მოიჯარე არ არის

_____ _____

მოიჯარე მეიჯარე

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ეროვნული არქივი
ასლი
097

უფლებამოსილი მოიჯარეს რაიმე დამატებითი სახის კომპენსაცია (მოგების ზარალის ჩათვლით), გარდა ამ ხელშეკრულების მიცემული – 6.1.1–ლი პუნქტით გათვალისწინებულისა.

6.1.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ 6.1.1–ლი პუნქტით გათვალისწინებული, იჯარის საგნის სარემონტო/აღჭურვის სამუშაოების ჩატარებისათვის ფაქტობრივად გაწეული ხარჯის ანაზღაურების ვალდებულება ვრცელდება ისეთ შემთხვევაზეც, როცა მოიჯარე წყვეტს წინამდებარე ხელშეკრულებას ვადამდე მეიჯარის მიერ იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა შეუსრულებლობის გამო, მათ შორის, 14.2.1–ლი პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

6.2. გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით მხარეები აზუსტებენ, რომ იჯარის საგნის სარემონტო აღჭურვის სამუშაოების ჩატარებისათვის ფაქტობრივად გაწეული ხარჯი სრულად მოიცავს იჯარის საგნის/საიჯარო ფართის კომერციული საქმიანობის დაწყებისთვის (ოპერირებისთვის) მზადყოფნაში მოყვანისთვის, გათვალისწინებულ/განსაზღვრულ ხარჯებს (მათ შორის იჯარის საგნის გაუმჯობესების ხარჯებს).

7. განცხადებები და გარანტიები.

7.1. მხარეები აცხადებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ:

7.1.1. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერის დროისათვის არის/იქნება უმედეწარიანი (მათ შორის, შექმნილი კანონმდებლობით დადგენილი წესით);

7.1.2. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერისა და შესრულებისათვის საჭირო უფლებამოსილების მიზნით მის მიერ მოპოვებულია ყველა აუცილებელი თანხმობა, ნებართვა თუ მინდობილობა;

7.1.3. მომავალში დაწარმოის ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერისა და შესრულებისათვის საჭირო უფლებამოსილების მიზნით მის მიერ მოპოვებული იქნება ყველა აუცილებელი თანხმობა, ნებართვა თუ მინდობილობა;

7.1.4. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადება და შესრულება არ იწვევს/გამოიწვევს იმ სახელშეკრულებო, სასამართლო (მათ შორის, საარბიტრაჟო სასამართლო), საკანონმდებლო ან/და სხვა ვალდებულებების დარღვევას, რომელთა დაცვაზეც ის პასუხისმგებელია;

7.1.5. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერის მომენტისათვის, ის არ მოსაწილეობს არც ერთ დავაში (მოსარჩელის, მოპასუხის, მესამე პირის ან სხვა სახით), რითაც საფრთხე ექმნება მის მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების პირობების შესრულებას;

7.1.6. მხარის მიერ წარდგენილი დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია არის/იქნება უტყუარი, ზუსტი და სრული, ამასთანავე, მისთვის ცნობილია, რომ ყალბი დოკუმენტების ან/და ინფორმაციის მიწოდება კანონმდებლობის შესაბამისად წარმოადგენს დასჯად ქმედებას;

7.2. მხარეთა აღნიშნული განცხადებები და გარანტიები ძალაში მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე;

მოიჯარე

მეიჯარე

7.3. ინფორმაციული მხარე დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობებს მეორე მხარეს ყველა იმ გარემოებ(ებ)ის შესახებ, რომელიც შეიძლება წინააღმდეგობაში მოვიდეს მის აღნიშნულ განცხადებებთან და გარანტიებთან ან/და გამოიწვიოს მათი დარღვევა;

8. მხარეთა სხვა უფლება-მოვალეობები.

8.1. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით, მხარეები:

8.1.1. უფლებამოსილნი არიან სრულად და ჯეროვნად ისარგებლონ ხელშეკრულებით, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ან/და შესაბამისი კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლებებით;

8.1.2. მოვალენი არიან სრულად და ჯეროვნად შეასრულონ ხელშეკრულებით, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ან/და შესაბამისი კანონმდებლობით განსაზღვრული ვალდებულებები.

9. მხარეთა პასუხისმგებლობა

9.1. თუ ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული:

9.1.1. მხარეები იღებენ ვალდებულებას აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი (ზარალი) კანონმდებლობით ან/და ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით დადგენილი წესით, იმის გათვალისწინებით, რომ ამგვარი ანაზღაურება უკვე არ იქნება განხორციელებული ამ ხელშეკრულების 6-ე მუხლის საფუძველზე; ზარალის ანაზღაურება მხარეებს არ ათავისუფლებს ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან (გადახდისაგან).

10. ანგარიშსწორება.

10.1. მხარეთა შორის ანგარიშსწორება წარმოებს უსაღდო ანგარიშსწორების წესით ან გადარიცხვის გზით.

10.2. ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნებისმიერი სახის ფულადი ვალდებულება, გარდა საიჯარო ქირისა, უნდა შესრულდეს (გადახდილ უნდა იქნეს) ფულადი ვალდებულების წარმოშობის თარიღიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში. ამასთან, თუ ვალდებულების შესრულების (გადახდის) დღე დაემთხვა არასამუშაო ან გამოსასვლელ დღეს, ამ დღის ნაცვლად გამოიყენება მომდევნო სამუშაო დღე.

10.3. ანგარიშსწორება განხორციელდება საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

10.4. უსაღდო ანგარიშსწორებისას თანხები უნდა ჩაირიცხოს შესაბამისი მხარის ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ საბანკო ანგარიშზე ან მხარეთა მიერ დამატებით შეთანხმებულ სხვა საბანკო ანგარიშზე.

10.5. მეიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს ანგარიშსწორების დაგვიანებისთვის საჯარიმო თანხის გადახდა, რომელიც შეადგენს დაგვიანებული თანხის 0,1 პროცენტს დაგვიანების ყოველ დღეზე.

მოიჯარე

მეიჯარე

10.6 ამ შემთხვევაში, თუ მოიჯარის მიერ იჯარის საგნის გამოყენების უფლება სრულად ან ნაწილობრივადაა შეზღუდული, იგი (მოიჯარე) განთავისუფლდება სადღარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან ამგვარი შეზღუდვის ვადის მანძილზე.

11. კომუნიკაცია მხარეთა შორის.

11.1. მხარეთა შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას. მხარისათვის გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად ან გაეგზავნოს კურიერის (მათ შორის, საერთაშორისო კურიერის) ან საფოსტო გზავნილის (მათ შორის, დაზღვეული წერილის) საშუალებით, ოპერატიულობის მიზნით და ქვემოთ მოცემული დებულებების გათვალისწინებით, დასაშვებია მეორე მხარისათვის შეტყობინების მიწოდება ელექტრონული ფოსტის გზით, იმ პირობით, რომ მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, ამგვარი მოთხოვნიდან გონივრულ ვადაში მას წარედგინება შეტყობინება წერილობითი ფორმითაც.

11.2. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს, თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ (მათ შორის, ელექტრონული დოკუმენტით, ქვითრით, შეტყობინების შესაბამისი სხვა საშუალებით და ა.შ.). თუ შეტყობინების მიღება არ არის დადასტურებული ადრესატის მიერ, ნებისმიერი ასეთი შეტყობინება მიიჩნევა სათანადო წესის შესაბამისად გაგზავნილად და მიღებულად:

11.2.1. კურიერის ან დაზღვეული საფოსტო გზავნილის მეშვეობით წერილობითი შეტყობინების ან დეპეშის გაგზავნის შემთხვევაში – გაგზავნიდან 3 (სამი) კალენდარულ დღეში, ან ჩაბარების დადასტურების თარიღის დღეს (რომელსაც უფრო ადრე ექნება ადგილი); შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ მხარეს შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემებზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას. ასეთ შემთხვევაში გამგზავნი მხარე ადრესატს შეტყობინებას უგზავნის ელექტრონული ფოსტის საშუალებით.

11.2.2. ელ–ფოსტით გაგზავნის შემთხვევაში – გაგზავნის დღეს;

11.3. მხარეები ურთიერთობას განახორციელებენ ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით გაწერილ მისამართებზე/საკონტაქტო მონაცემებზე (ან სხვა ნებისმიერ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემზე, რომელსაც ერთი მხარე აცნობებს მეორეს წერილობით). მხარე ვალდებულია აღნიშნული მისამართ(ებ)ის ან მათი რომელიმე მონაცემის ცვლილების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე მხარეს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ აღნიშნულ მისამართზე განხორციელებული ურთიერთობა (შეტყობინების გაგზავნა და სხვა) ჩაითვლება ჯეროვნად შესრულებულად.

12. კონფიდენციალურობა

12.1. მხარეები ვალდებული არიან, როგორც ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, ასევე სახელშეკრულებო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგაც დაიცვან მეორე მხარისაგან მიღებული ნებისმიერი სახის ინფორმაციის კონფიდენციალურობა.

12.2. კონფიდენციალურობის შესახებ ზემოაღნიშნული შეზღუდვა არ შეუბღა ინფორმაციას ან ინფორმაციის გამჟღავნებას:

მოიჯარე

შეიჯარე

ქ. ბათუმის ავტონომიური რესპუბლიკის ... 097

12.2.1. რომელიც კანონმდებლობის დარღვევის გარეშე იყო ცნობილი ინფორმაციის მიმღები მხარისათვის მეორე მხარის მიერ შესაბამისი ინფორმაციის მიწოდებამდე;

12.2.2. თუ ინფორმაციის გამჟღავნება მოხდება მხარეთა მიერ კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და შესასრულებლად (მათ შორის, რომელიმე მხარის მიერ სასამართლო (მათ შორის, საარბიტრაჟო სასამართლო) წესით მისი უფლებების განსახორციელებლად აგრეთვე გარე აუდიტორისთვის ინფორმაციის გადაცემა, რომელიც ამოწმებს მოიჯარეს ან/და იმ საფონდო ბირჟის მოთხოვნების მიხედვით და დაცვით, სადაც ხდება მოიჯარის ან/და მისი ბენეფიციარი მფლობელის აქციებით ვაჭრობა);

12.2.3. რომლის მოპოვებაც შესაძლებელია სხვა წყაროებიდან;

12.2.4. თუ ინფორმაციის მესამე პირისთვის გამჟღავნება მოხდება: ა) მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით, რა შემთხვევაშიც ინფორმაციის გამცემი მხარე სრულად აგებს პასუხს მესამე პირის მიერ მისთვის გადაცემული ინფორმაციის კონფიდენციალურობის დაცვაზე ან ბ) რომელიმე მხარისგან დამოუკიდებლად.

12.3. გარდა ზემოაღნიშნულისა, მხარეები უფლებამოსილნი არიან ინფორმაცია ერთმანეთის და ამ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების შესახებ მიაწოდონ მესამე პირს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი თავიანთი უფლებების განხორციელების მიზნით (მათ შორის მოიჯარის/შეიჯარის მიერ მისი პირობების შეუსრულებლობაზე ან არასათანადო შესრულებისას ან/და ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების პირობების შესრულებაზე მონიტორინგის მიზნით).

13. მარეგულირებელი კანონი და დავები.

13.1. ხელშეკრულება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

13.2. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა (მათ შორის, ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების არსებობასთან, ინტერპრეტაციასთან, შესრულებასთან და აღსრულებასთან დაკავშირებით) წყდება საქართველოს სასამართლოს მიერ.

14. ხელშეკრულების მოქმედება და შეწყვეტა.

14.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მისი რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან. ხელშეკრულება ძალაში რჩება იჯარის საგნის მოიჯარისათვის გადაცემის დროს მიღება-ჩაბარების აქტზე ორივე მხარის ხელმოწერის დღიდან ხუთი წლის მანძილზე.

14.2. ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა შესაძლებელია შემდეგ შემთხვევებში:

14.2.1. მოიჯარის მიერ დაუყოვნებლივ, შეწყვეტასთან დაკავშირებით წინასწარი შეტყობინების გარეშე, თუ:

14.2.1.1. მეიჯარე სრულად და უპირობოდ არ შეასრულებს ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ვალდებულებას (მათ შორის, ფულად ვალდებულებას, განცხადებებს და გარანტიებს, ნებისმიერ პირობას ან/და სხვა ვალდებულებას) და აღნიშნული დარღვევა არ გასწორდება მოიჯარის შეტყობინებიდან 1 (ერთი) კალენდარული თვის ვადაში;

მოიჯარე

მეიჯარე

14.2.1.2.იჯარის საგანი საფრთხეს უქმნის ადამიანთა სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას, აღნიშნული უნდა დადასტურდეს ექსპერტის დასკვნით;

14.2.1.3.იჯარის პერიოდში სრულად ან ნაწილობრივ წყდება ან შეიზღუდა იჯარის საგნით სარგებლობის უფლება, რის თაობაზეც აცნობა მეიჯარეს და რაც (შეზღუდვა) გრძელდება 10 კალენდარულ დღეზე მეტი ხნის განმავლობაში. ამგვარი შეზღუდვის პერიოდში მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან.

14.2.2. მოიჯარის მიერ ნებისმიერ დროს – მიზეზის დასახელების გარეშე მეიჯარის 6 (ექვსი) თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე. ამასთან, გაურკვევლობის თავიდან აცილების მიზნით, მოიჯარე არ არის ვალდებული შესთავაზოს მისი (მოიჯარის) რომელიმე პირით ჩანაცვლება და ამგვარ შემთხვევაში მოიჯარეს არ დაეკისრება ზიანის (ზარალის) ანაზღაურების ვალდებულება;

14.2.3. მეიჯარის მიერ დაუყოვნებლივ, წერილობითი შეტყობინების გარეშე, თუ:

14.2.3.1.მოიჯარე მეიჯარის შეტყობინების მიღებიდან 3 თვით გადააცილებს საიჯარო ქირის გადახდის ვადას.

14.2.3.2. მოიჯარის მიერ მნიშვნელოვნად არის გაუარესებული იჯარის საგნის მდგომარეობა და განაგრძობს ამგვარ ქმედებას (რაც დადასტურებულ უნდა იქნეს ექსპერტის დასკვნით);

14.2.4. მეიჯარის მიერ ნებისმიერ დროს – მიზეზის დასახელების გარეშე მოიჯარის 6 (ექვსი) თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

14.2.5. მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით;

14.3. მეიჯარემ გადაიხადა ჯარიმა და აუნაზღაურა მოიჯარეს იჯარის საგანთან დაკავშირებით მიყენებული ზარალი ამ ხელშეკრულების ნ-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში;

14.4.იჯარის, ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ათავისუფლებს მოიჯარეს და მეიჯარეს ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებით ან/და კანონმდებლობით დადგენილი დარჩენილი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებისაგან.

15. ცვლილებები და დამატებები.

15.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება წერილობითი ფორმით მხარეთა შეთანხმებით და რეესტრში რეგისტრირებით.

15.3. ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ხელშეკრულების დანართს და მის განუყოფელ ნაწილს.

16. ხელშეკრულების პირობების მოქმედება მეიჯარის მიმართ.

16.1. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების მიზნებისათვის, მეიჯარის დეფინიციაში მოცემულ პირზე ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების პირობები ვრცელდება სრულად, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შესაბამისი პირის სამართლებრივი სტატუსიდან (ფიზიკური პირი, იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი. ასევე, ფიზიკური პირის ასაკი) გამომდინარე კონკრეტული პირობა ვერ გავრცელდება ამგვარ პირზე.

16.2. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ ეტაპზე მხარეს წარმოადგენს ერთზე მეტი მეიჯარე:

____________________ ____________________

მოიჯარე მეიჯარე

16.1.1. ცალკეული პუნქტი მეიჯარე წარმოადგენს მოიჯარის მიმართ სოლიდარულ მოვალეს ხელშეკრულებიდან ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებებზე;

16.1.2. ერთ-ერთი მეიჯარესთან დაკავშირებული ფაქტები გამოიყენება სხვა მეიჯარის მიმართაც, იმის გათვალისწინებით, რომ მოიჯარის მიერ რომელიმე მეიჯარის მიმართ თავისი უფლებების გამოუყენებლობა (სრულად ან წაწილობრივ) არ გავრცელდება სხვა მეიჯარეზე და არ ათავისუფლებს მას/მათ შესაბამისი ვალდებულებებისაგან;

16.1.3 ერთ-ერთი მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია შესაბამისი მოთხოვნა/მოთხოვნები წაუყენოს ნებისმიერ მეიჯარეს და მის მიმართ ისარგებლოს ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან/და კანონმდებლობით დადგენილი უფლებებით.

17. სხვა პირობები.

17.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას.

17.2. ნებისმიერი და ყოველი უფლება, რომელიც მიენიჭება მხარეს მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან/და კანონმდებლობის სრულად ან წაწილობრივ დარღვევის შედეგად, კრებითია და დაემატება ხელშეკრულებით, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით ან/და კანონმდებლობით მინიჭებულ ყველა სხვა უფლებას.

17.3. ერთ-ერთი მხარის მხრიდან ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან/და კანონმდებლობის სრულად ან წაწილობრივ დარღვევასთან დაკავშირებით მეორე მხარის მიერ მისთვის მინიჭებული უფლებების გამოუყენებლობა არ გავრცელდება ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან/და კანონმდებლობის წებისმიერ შემდგომ დარღვევაზე.

17.4. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების რომელიმე მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვე-პუნქტ(ებ)ის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების ან/და მათი სხვა მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვე-პუნქტ(ებ)ის ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით (მათ შორის ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

17.5. ხელშეკრულებაში ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებაში მხოლობით რიცხვში გამოყენებული ტერმინები გულისხმობს მრავლობითს და პირიქით.

17.6. ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების მუხლ(ებ)ი, პუნქტ(ებ)ი ან/და ქვე-პუნქტ(ებ)ი დანომრილია და დასათაურებულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და ამ ფაქტს ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული ხელშეკრულების ინტერპრეტაციისათვის მნიშვნელობა არ ენიჭება.

17.7. ხელშეკრულების და მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულების დანართები წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. ამასთან, ხელშეკრულების და ხელშეკრულების დანართსა თუ მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების პირობებს შორის წინააღმდეგობის ან შეუსაბამობის არსებობისას, ამგვარი დანართის და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების პირობებს მიენიჭება უპირატესობა იმ

_____ _____

მოიჯარე მეიჯარე

საკუთრებასთან მიმართებაში, რომელთა დანართებულობადაც დადებულია ამგვარი დანართი თუ მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულება.

17.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების დებულებ(ებ)ის არსებობა/არარსებობასთან, მათ შინაარსთან, განმარტებასთან ან/და განხორციელებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის დავის წარმოშობის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულ ეგზემპლარს.

17.9. ხელშეკრულება ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულება მისი ვალდებულებებითა და სარგებლით ვრცელდება და სავალდებულოა მხარეთა უფლებამონაცვლეების, თუ მემკვიდრეებისათვის/სამართალ-მემკვიდრეებისათვის, თუ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულების შინაარსი სხვა რამეს არ ითვალისწინებს.

17.10. მეიჯარეს უფლება არა აქვს მოიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე მესამე პირს გადასცეს ან გადააბაროს მასზე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით (მათ შორის, მათი დანართით) ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულება ან მინიჭებული უფლება. მოიჯარის უარი გამორიცხავს ნებისმიერი ზემოაღნიშნული ქმედების ან/და გარიგების განხორციელების შესაძლებლობას და შესაბამისად ამ წესის დარღვევით განხორციელებული ქმედება ან/და გარიგება ბათილია და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს, გარდა კანონმდებლობით ცალსახად განსაზღვრული შემთხვევებისა. ამასთან, ეს დებულება არ გამორიცხავს მოიჯარის უფლებას მიიღოს მესამე პირისაგან შემოთავაზებული შეთავაზება.

17.11. მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი სახელშეკრულებო უფლებები და/ან ვალდებულებები გადასცეს/გადაუნაწილოს სრულად ან ნაწილობრივ მესამე მხარეს მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობით, რომელიც (თანხმობა) არ შეიძლება დაუსაბუთებლად იქნეს უგულებელყოფილი.

17.12. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ და ინგლისურ ენებზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან 1(ერთი) ეგზემპლარი რეგისტრაციის მიზნით წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ხოლო დანარჩენი 2 (ორი) ინახება მხარეებთან. ქართულ და ინგლისურ ვერსიებს შორის რაიმე სხვაობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ინგლისურენოვან ვერსიას.

თარჯიმანი ნატალია სახარიძე პ/ნ 0101701[illegible]3399
ნ. სახარიძე

18. მხარეთა ხელმოწერები

მოიჯარე [signature]

მეიჯარე [signature]

[signature]

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
[illegible] №254
თარიღი 3 მარტი 2017წ.
გვ.რაოდენობა 28 ხელმოწერა [signature]

მოიჯარე

მეიჯარე [signature] [round stamp: 097]

დანართი „ა"

თბილისი

იჯარის ხელშეკრულების

ნომერი: 01.05.2017

დადების თარიღი: 03 მაისი, 2017 წელი

I. იჯარის საგანი:

საკადასტრო კოდი: 01.15.05.075.009

მისამართი: ქ. თბილისი, გ.ტაბიძის ქ. #10

მიწის ნაკვეთი:

შენობა-ნაგებობა: (იჯარის საგანი): 538.7 კვ.მ.

ინვენტარი: (აღწერილ იქნება მიღება-ჩაბარების აქტში)

საკუთრებელი: (აღწერილ იქნება მიღება-ჩაბარების აქტში)

იჯარის საგანთან, ინვენტართან, საკუთრებელთან

დაკავშირებული საბუთების ნუსხა: (აღწერილ იქნება მიღება-ჩაბარების აქტში)

იჯარის საგნის დანიშნულება: მოიჯარის საქმიანობა, რომელიც არ ეწინააღმდეგება

კანონმდებლობას;

მიწოდების ვადა ან/და პირობები:

იჯარის უფლების წარმოშობის თარიღი: ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღე

იჯარის ვადა: მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერის თარიღიდან 5 წელი

იჯარის საგნის/საჯარო ფართის გადაცემა/მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღი: არაუგვიანეს 2017 წლის 10 მაისი

საჯარო ქირა:

მოიჯარე

მეიჯარე

პერიოდულობა და მოცულობა: ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან საიჯარო ფართში განსათავსებელი სარეშოსტო, მოწყობითი სამუშაოების გამო პირველი 12 (თორმეტი) თვის ჯამში საიჯარო ქირა შეადგენს 16000 (თექვსმეტი ათას) აშშ დოლარს, ხოლო შემდგომ – 13–ე თვიდან – გადახდა ყოველთვიურად 8000 (რვა ათასი) ა.შ.შ. დოლარი. პირველი 12 (თორმეტი) თვის მაბძილზე 16000 (თექვსმეტი ათას) აშშ დოლარის გადახდა ქირის სახით მოხდება შემდეგნაირად: 8000 (რვა ათასი) ა.შ.შ. დოლარი გადახდილ იქნება ორიოდე მხარის მიერ მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღიდან 5 სამუშაო დღის ვადაში, ხოლო დარჩენილი 8000 (რვა ათასი) ა.შ.შ. დოლარი გადახდილ იქნება 12–ე თვის 5 რიცხვამდე. ოჯარის 13–ე თვიდან საიჯარო ქირის 8000 (რვა ათასი) ა.შ.შ. დოლარის – გადახდა მოხდება თითოეული სააგარიშსწორებო თვის 5 რიცხვამდე.

დამატებული ღირებულების გადასახადი: საიჯარო ქირა მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ დამატებული ღირებულების გადასახადს.

სხვა გადასახადები და გადასახდელები: საიჯარო ქირა მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა სახის გადასახდელს და გადასახადს.

ოჯარის საგნის, ინვენტარის, საკუთნებლის ან/და მათთან დაკავშირებული საბუთების ან მისი/მათი ნაწილის მიღება–ჩაბარება: მხარეები თანხმდებიან, რომ ოჯარის საგნის, ინვენტარის, საკუთნებლის ან/და მათთან დაკავშირებული საბუთების ან მისი/მათი ნაწილის მიღება–ჩაბარება საჭიროებს მიღება–ჩაბარების აქტით დადასტურებას.

ოჯარის განსაკუთრებული პირობები: ოჯარის საგნის მიღება-ჩაბარების შემდგომ მოიჯარე ვალდებულია გადაიბადოს ყველა სახის კომუნალური გადასახადი, რაც დაკავშირებულია ოჯარის საგნის ნორმალურ ფუნქციონირებასთან.

იჯარის ანი ნაცია სახელ ს/კ 01017013393
ნ. სახელ

3. მხარეთა ხელმოწერები

მოიჯარე

მეიჯარე

მოიჯარე

მეიჯარე

