იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

06 მაისი 2015წ.

ერთის მხრივ მოიჯარე შპს „პროლაიფი" (ს/კ 405099021) წარმოდგენილი მისი დირექტორის არტურ გარიბიანის (პასპორტის №483754915) სახით და მეორეს მხრივ მეიჯარე შპს „ხაბურთალო 2007" (ს/კ 205220624) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლაშა გუგავას (პირადი №55001004517) სახით ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულების შემდეგზე:

1. **ტერმინები**

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1.1. **იჯარის საგანი** – უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, მეკინის №1; საკადასტრო კოდით №01.10.13.012.048.01.500

1.1.2. **საიჯარო ქირა** – ფულადი თანხა, რომელსაც წინამდებარე აქტით დადგენილი ოდენობითა და წესით მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ;

1.1.3. **მხარე** – მეიჯარე ან/და მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად;

1.1.4. **მხარეები** – მეიჯარე და მოიჯარე ერთობლიობაში;

1.1.5. **მესამე პირი** – ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, მხარეების გარდა;

1.1.6. **იჯარის საგნის უპირატესი შესყიდვის უფლება** – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 516-ე მუხლით გათვალისწინებული და წინამდებარე აქტით დადგენილი პრივილეგია, რომელიც მას „პროლაიფი"-ს აძლევს საშუალებას, ამოქმედ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას სხვა მესყიდველთან შედარებით პირველ რიგში იყიდოს იჯარის საგნის შესყიდვის უფლებით.

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებული სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული მნიშვნელობა.

2. **პრეამბულა**

2.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მათ ნებას და თანაბრად იცავს თითოეული მხარის უფლებებს, არც ერთი მხარე არ სარგებლობს რაიმე უპირატესობით.

2.2. მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

2.3. მხარეები არაორაზროვნად და სრული გასჯეხისმგებლობით აცხადებენ, რომ თითოეული მათგანი მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

2.4. მხარეები იძლევიან გარანტიას და ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის არსებული მათი წარმომადგენლობა და გარანტიები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

2.5. მეიჯარე იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ მას გააჩნია სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება აღნიშნული ხელშეკრულების გასაფორმებლად.

3. გარიგების საგანია

3.1. გარიგების საგანია მეიჯარის ვალდებულება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოიჯარეს ულიმიტის და სარეგისტრაციის (იჯარის) უფლებით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადით გადასცეს ხელშეკრულებაში მითითებული უძრავი ქონება;

3.2. საიჯარო უძრავი ქონება მდებარეობს – ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. 41, ფართი 1,127.70 (ათას ას ოცდაშვიდი და ას მეათედი) კვ.მ. საკადასტრო კოდი №01.10.13.012.048.01.500

3.3. მეიჯარის მხრიდან მოიჯარისთვის გადაცემული ინვენტარი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აღირიცხება მიღება-ჩაბარების აქტით, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები

3.4. საიჯარო საგნის გადაცემა და დაბრუნება ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტით

4. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანი

4.1. შპს „პროლაიფი"-ს მხრიდან იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანია სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ცენტრის ფუნქციონირება

4.2. შპს „პროლაიფი"-ს მიზანი იჯარის საგნის გამოყენების შესახებ ცნობილია მეიჯარისთვის და იგი აცხადებს თანხმობას;

4.3. მოიჯარე უფლებამოსილია საიჯარო საგანი გამოიყენოს მისი შეხედულებისამებრ ნებისმიერი ფუნქციური დანიშნულებით. მოიჯარე უფლებამოსილია შეცვალოს იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანი, რაზეც მეიჯარე წინასწარ აცხადებს თანხმობას და მოცემულ საკითხზე მოიჯარე მეიჯარის მხრიდან დამატებით თანხმობას არ საჭიროებს

4.4. ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე თანხმაა, იჯარის მთმდინარეობის პერიოდში მოიჯარემ საკუთარი დანახარჯებით უზრუნველყოს საიჯარო ფართზე (ასეთის ხელმისაწვდომობის შემთხვევაში) მიმდინარე სარემონტო სამუშაოების, ფასადის ცვლილებების და სარეკლამო სამუშაოების წარმოება. ხსენებული სამუშაოების ნაცვლად ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ, იგი საჭიროებს დამატებით ნებართვას მეიჯარის მხრიდან.

4.5. იჯარის საგანზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების (საიჯარო საგნის ფუნქციურად გადაკეთების) წარმოება შესაძლებელია მოიჯარის საქმიანობის მიზნების განხორციელებისათვის, რაც ცნობილია მეიჯარისათვის და იგი აცხადებს თანხმობას

4.6. იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებამდე მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარესთან წინასწარ შეათანხმებული გეგმის საფუძველზე განახორციელოს მშენებლობა და ობიექტის ნაწილების გაერთიანება ერთიან კომპლექსად კაბელების გაყვანა და აღჭურვილობისა და სახანძრო ინსტალაციის ობიექტის ზონა, ზონაზე დანაყოფი კედლებისა და ღია შესასვლელების ინსტალირება ხდება მეიჯარის განსაზღვრული გეგმის მიხედვით. ამ რეშოსტის თანახმა იხდის მოიჯარე. ხილი რეშოსტს ახორციელებს მეიჯარე

5. საიჯარო ქირა (თანხა), მისი შეცვლის პირობა და გადახდის წესი

5.1. იჯარით მიღებული ქონების სარეგისტრაციო ღირებულების საიჯარო თანხა გადასახადების ჩათვლით განისაზღვრა 11 000 (თერთმეტი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით ეკვივალენტური ლარში

5.2. იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის საგნით სარგებლობის ვადის დასრულებამდე საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება გადახდის დღისთვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, მაგრამ თუ საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსი ლარი-დოლარის მიმართებაში განიცდის შემდეგი სახის ცვლილებას – თუკი ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ლარი-დოლარის გაცვლითი კურსი გადააჭარბებს 2.33 ნიშნულს, იჯარის თანხის გაცვლითი კურსი, ნაცვლად ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსისა, დაიგარიშდება და ანგარიშსწორება მოხდება 2.33 კურსით. ხილი თუკი ლარი-დოლარის გაცვლითი კურსი ხასიათდება 1.70 ნიშნულის, დაიგარიშდება და ანგარიშსწორება მოხდება 1.70 გაცვლითი კურსით

5.3. იჯარის თანხის ცვლილებაზე უნდა გაფორმდეს შესაბამისი შეთანხმება

5.4. საიჯარო ქირის გადახადში არ შედის კომუნალური გადახადები, რის გადახდის ვალდებულებას მოლაპარაკებით იღებს მოიჯარე. მოიჯარე კომუნალური გადახადის რიცხვს შეიტანს საბანკო ანგარიშზე. თავის მხრივ, მეიჯარე მოიჯარეს აძლევს ანგარიშფაქტურას

5.5. საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება მოიჯარეს წარმოეშობა წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისა და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ ერთ-ერთი პირობის დაცვისას წარმოადგენს გადახდის ვალდებულების დარღვევას

5.6. ქირის გადახდის წესი შემდეგნაირად:

5.6.1. ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე გამქირაველებელი დამქირავებელს სარგებლობაში და მფლობელობაში გადასცემს საიჯარო ფართს

5.6.2. ქირის ათვლა იწყება მოიჯარის მიერ შეღარიცხვის საიჯარო საგნის რეშოსტის მიღებიდან 2 თვის განმავლობაში რეშოსტის ჩაბარებიდან მომდევნო 02 თვე მოიჯარე მეიჯარეს არ უხდის საიჯარო თანხას – 11 000 აშშ დოლარს (ეკვივალენტი ლარში)

5.6.3. ქირავნობის თანხა გადახდილი იქნება ყოველი თვის არაუგვიანეს 10 (ათი) რიცხვის ჩარიცხვით ანგარიშსწორების გზით და განისაზღვრება იქნეს 11 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი

5.6.4. რემონტის ჩაბარებისა და შემდგომში 2 თვიანი პერიოდი ითვლება სარემონტო და მოსამზადებელ პერიოდად და ამ ხნის განმავლობაში ქირის გადახდის ვალდებულება მოჯარეს მეჯარის მიმართ არ წარმოეშვება

5.6.5. მოჯარე მეჯარეს ავანსის სახით ერთჯერადად უხდის 22 000 აშშ დოლარს (ექვსთვალიანტი ლარში) (ეს არის პირველი და მეორე თვის ოჯარის თანხა) ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში საბანკო დეპოზიტზე. ეს თანხა ითვლება პირველი და მეორე საანგარიშო გადასახდელი თვის ოჯარის თანხად

5.7. მხარეთა შეთანხმებით ხოჯარი ქირის გადახდის პირველ ეტაპად შემდეგ, რაც მოჯარე ჩაბარების რემონტს და ამ დღიდან გავა ერთ 02 (ორი) თვეზე გადახდა განხორციელდება კონკრეტულად არაუგვიანეს ყოველი საანგარიშწორებო თვის 10 (ათი) რიცხვისა

5.8. ყოველი მომდევნო თვის ხოჯარი ქირის თანხის გადახდა ხდება წინა თვის არაუგვიანეს 10 (ათი) რიცხვისა

5.9. ამ შემთხვევაში თუ გადახდის თარიღის უთხელეს ეჭვი დღეები ან სახელწოდება ოფიციალური დღესასწაულებია გადახდა ხდება მომდევნო დღეს

5.10. ხოჯარი თანხის გადახდა განხორციელდება ეროვნული ანგარიშსწორების წესით მეჯარის ჩაბანკი ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით საბანკო ანგარიშზე – ს.ს. „თიბისი ბანკი". ანგარიშის ნომერი GE42TB1148636020100006

5.11. ხოჯარი ქირის გადახდა განხორციელებულად ითვლება იმ დღეს, რომელზეც ხსენებული თანხა მოჯარის მიერ გადაირიცხება მეჯარის საბანკო ანგარიშზე

6. ქვეჯარა

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოჯარე იძლევა თანხმობას ხოჯარი ფართის ქვეჯარით გაცემაზე. შესაბამისად, მოჯარეს ეძლევა უფლებამოსილება მეჯარესთან დამატებითი შეთანხმების გარეშე განახორციელოს ხოჯარი ფართის ქვეჯარით გაცემა. ქვეჯარის ვადა არ შეიძლება აღემატებოდეს ძირითადი ოჯარის ხელშეკრულების ვადას.

7. პირგასამტეხლო

7.1. მოჯარის მიერ ხოჯარი თანხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოჯარე უხდის პირგასამტეხლოს (საურავს) გადასახდელი ხოჯარი ქირის 0.1 % (ნულის მთელი და ერთი მეათედი პროცენტის ოდენობით ყოველ გადაცილებულ დღეზე. პირგასამტეხლოს დარიცხვა გრძელდება დავალიანებული ხოჯარი ქირის ბოლომდე გადახდამდე

7.2. მოჯარის მიერ ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლის შემთხვევაში, მას უფლება აქვს თავის სანაცვლოდ მეჯარის შესთავაზოს ახალი გადამხდისუნარიანი და მეჯარისთვის მისაღები მოჯარე

7.3. მეჯარის მიერ ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლის შემთხვევაში, თუ აღნიშნული არ არის გამოწვეული მოჯარის ბრალეულობის გამო, მეჯარე მოჯარეს უნაზღაურებს ერთჯერადი და ბოლო გადახდით 04 (ოთხი) თვის ხოჯარი ქირის თანხას (44 000 აშშ

დოლარს) და მოიჯარის მიერ სათანადო საგანზე დახარჯული (სათანადო საგნის პირველად ნაბარებისათვის დახარჯული) რემონტის თანხის ორმაგ ოდენობას

7.4. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მიზეზის შემთხვევაში, თუ აღნიშნული არ არის გამოწვეული მეიჯარის ბრალეულობის გამო, მოიჯარე მეიჯარეს უსახსრავების ერთჯერად და სრული გადახდით 03 (სამი) თვის სათანადო ქირის თანხას (33 000 აშშ დოლარს) და სათანადო საგანი მოუვიდს პირვანდელ მდგომარეობაში

7.5. მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მიზეზის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება არ აქვს, სათანადო საგანში საჭიროების მიზნით, სათანადო საგანი ნებისმიერი ფორმით (თუნდაც იჯარით ან ქირით) გადასცეს იგივე პროფილით მოქმედი ფიზიკური ან იურიდიული პირს

7.6. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისგან

8. **იჯარის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლოობა**
მეიჯარე შპს „საბურთალო 2007" აცხადებს, რომ:

8.1. იჯარის საგანი უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლოა

8.2. იჯარის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც შემოწმებულია და დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

8.3. იჯარის საგანი არ არის იპოთეკით დატვირთული, რაც დასტურდება წარმოდგენილი ამონაწერით.

8.4. იჯარის საგანს არ ადევს ყადაღა, რაც დასტურდება წარმოდგენილი დოკუმენტით.

8.5. იჯარის საგანს არ ადევს სხვადასხვა ვერავნობათმიმოქცევა, რაც დასტურდება წარმოდგენილი დოკუმენტით.

8.6. იჯარიას საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რომელიც არსებობაც შეამცირებდა იჯარის საგნის ღირებულებას, ან ხელს შეუშლის მოიჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას

8.7. ზემოთ იჯარის საგანს აღმოაჩნდება დაფარული ნაკლი, რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მას არ ჰქონდა და შეიძლებოდა ყოფილიყო ცნობილი, მოიჯარე ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს მეიჯარეს, იგივე წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ მესამე პირი გამოთქვამს რაიმე უფლებრივ პრეტენზიას

8.8. მეიჯარეს არ აქვს უფლება, საიჯარო საგანი დატვირთოს იპოთეკით მოიჯარის წინასწარი შეთანხმების გარეშე

9. **მხარეთა უფლება–მოვალეობანი:**

9.1. მეიჯარის უფლება–მოვალეობები:

9.1.1. მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს გადაცემული ფართის მდგომარეობა და მოიჯარის მიერ ნაკისრი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ამ მოთხოვნების დარღვევის რომელიმე ფაქტის მოვლის შემთხვევაში, იმ პირობით, რომ ამით ხელი არ

შეუშლება მეიჯარის მიერ სათანადო ქონებით დაუბრკოლებელ სარგებლობას.

9.1.2. მეიჯარე ვალდებულია დროულად, აქტებით და კეთილსინდისიერად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

9.1.3. მეიჯარე ვალდებულია, აცნობოს მეიჯარეს სათანადო ქონების ფარულ ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება სათანადო ქონების უკეთ გამოყენების მიზნით.

9.1.4. მეიჯარემ უნდა დაიცვას მეიჯარის უფლებები მესამე პირების ხელყოფისაგან და ის საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში მეიჯარის მიერ სათანადო ქონებით დაუბრკოლებლად სარგებლობა.

9.1.5. მეიჯარე ვალდებულია, სათანადო ქონებასთან დაკავშირებით არ დადოს ისეთი გარიგება, რამაც შეიძლება გააძნელოს ან შეუძლებელი გახადოს მეიჯარის მიერ სათანადო ქონებით სარგებლობა ან შეუძლებელი გახადოს მეიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების შესრულება.

9.1.6. მეიჯარე ვალდებულია, სათანადო ქონების ნაკლი რომელიც არ აცნობა მეიჯარეს ან წარმოშობა მეიჯარის ბრალეულობის დამდგენებლად და მეიჯარეს ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სათანადო ქონების სარგებლობაში, საკუთარი ხარჯით აღმოფხვრას დაუყოვნებლივ, პირველივე შესაძლებლობისთანავე, ან სრულად აუნაზღაუროს მეიჯარეს ამ ნაკლის გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები.

9.1.7. მეიჯარე ვალდებულია, მეიჯარეს ხელი შეუწყოს ყველა სათანადო ხაბუთის მიღებაში, რასაც საჭიროებენ მეიჯარეს წარმომადგენლები ოჯარით აღებული ქონებით სარგებლობისას.

9.1.8. მეიჯარე ვალდებულია, არ ჩაერიოს მეიჯარის საქმიანობაში და უზრუნველყოს მის მიერ სათანადო ქონებით შეუფერხებელი სარგებლობა.

9.1.9. მეიჯარე თავად არის პასუხისმგებელი სათანადო შენობა-ნაგებობის მიღებასთან, დაკავშირებული, კანონით დადგენილი, საჭირო ვალდებულებების შესრულებაზე

9.1.10. მეიჯარეს არ აქვს უფლება, სათანადო ნივთი დაუტოვოს მეიჯარის წინასწარი შეთანხმების გარეშე

9.1.11. მეიჯარე სათანადო ქალის მთელი ქალის განმავლობაში იქნის პასუხისმგებლობას, უზრუნველყოს სათანადო ნივთის სრულფასოვანი ტექნიკური უზრუნველყოფა და ინსტრუქციის მიხედვით. მეიჯარე ვალდებულია ტექნიკური უზრუნველყოფა და წარმოქმნილი პრობლემა აღმოფხვრას დაუყოვნებლივ, პირველივე შესაძლებლობისთანავე

9.1.12. ტექნიკური პრობლემის გამო მეიჯარის მიერ სათანადო ნივთის 02 (ორ) კვირაზე მეტი ვადით სარგებლობის შეუძლებლობის გამო, მეიჯარე მეიჯარეს უხსნის მოქმედებული ხელშეკრულების მიზნით 02 (ორი) კვირის გადაცილების შემდეგ ყოველდღიურად 1 000 (ათასი) აშშ დოლარს

9.1.13. ტექნიკური პრობლემის გამო მეიჯარის მიერ სათანადო ნივთის სარგებლობის შეუძლებლობის შემთხვევაში, მთელი ამ პერიოდის

განმავლობაში მოიჯარე თავისუფლდება ხაზარი თანხის (11 000 აშშ დოლარის) გადახდისგან

9.1.14. მეიჯარე ვალდებულია მოცემული ხელშეკრულების პირობებში და მისი მოქმედების პერიოდის განმავლობაში უზრუნველყოს მოიჯარე პარკინგის ადგილებით შემდეგნაირად – ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის სხვა სუბიექტების მიერ დაკავებული პარკინგის ადგილების გათავისუფლებისთანავე. მეიჯარე მოიჯარეს დაუყოვნებლივ გადასცემს სარეგისტრაციო და ტექნიკურ პარკინგის გათავისუფლებულ ადგილებს ტალონის ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადით

9.2. მოიჯარის უფლება–მოვალეობები:

9.2.1. მოიჯარე უფლებამოსილია სრულფასოვნად ისარგებლოს ხაზარი ქონებით ისე, როგორც შესაკუთრემ

9.2.2. მოიჯარე ვალდებულია დროულად, ჯეროვნად და ქეთილსინდისიერად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები

9.2.3. მოიჯარე ვალდებულია დროულად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს ხაზარი ქირა.

9.2.4. მოიჯარემ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ უნდა დაბრუნოს ხაზარი ქონება ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

9.2.5. მოიჯარეს უფლება აქვს მოახდინოს მეიჯარის ხარჯით მოქმედების განხორციელება, რათა არ შეწყდეს ხელი მოიჯარეს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ხაზარი ქონებით სარგებლობაში.

9.2.6. მოიჯარეს უფლება აქვს ხაზარი ქონება გამოიყენოს თავისი შეხედულებისამებრ, მისი კომერციული საქმიანობის შესაბამისად.

9.2.7. მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე შეასრულოს მიმდინარე რემონტი და სხვა სამუშაოები, განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ხასის არ აყენებს ხაზარი ქონებას;

9.2.8. მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯით მეიჯარის თანხმობით გააფორმოს ალნიშნულ ფართზე ტელეკომპანია, გაზეთი, ტელეარხის მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება.

9.2.9. მოიჯარეს უფლება აქვს მოახდინოს მეიჯარის ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების ქეთილსინდისიერად შესრულება.

9.2.10. მოიჯარე ვალდებულია აცნობოს მეიჯარეს ყველა ხარვეზის, ან გარემოების შესახებ, რამაც შეიძლება არსებითი ზიანი მიაყენოს ხაზარი ქონებას

9.2.11. მოიჯარე ვალდებულია, მეიჯარეს, მისი მოთხოვნით საჭიროებისამებრ წარუდგინოს ხაზარი ქონებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია

9.2.12. მოიჯარე პასუხს არ აგებს ხაზარი ქონების ისეთი ცვლილების ან გაუარესებისათვის, რაც გამოწვეულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მართლზომიერი სარგებლობით.

10. მხარეთა განცხადებები

10.1. მეიჯარის განცხადებით:

10.1.1. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ფარგლებში შეიძლება ჰქონდეს რაიმე სამართლებრივად დასაბუთებული პრეტენზია ოჯარის საგნის მიმართ;

10.1.2. არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ ოჯარის საგანზე საკუთრების, ან სხვა ქმედებების სარეგისტრაციო უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

10.1.3. მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისთვის ოჯარის საგანი არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, ოჯარის ან სხვა მსგავსი სახის) უფლებით რაც არ არის მითითებული საჯარო რეესტრის ამონაწერში.

10.1.4. მეიჯარემ მოიჯარეს კეთილსინდისიერებით სრულად ცნობილი ოჯარის საგნის მდგომარეობა გადაცემის მიმღებისთვის.

10.1.5. საიჯარო ფართის ხელახალი აზომვის შედეგად დადგინდეს ახალი ფართი (ასეთის არსებობისას) არ გახდება საიჯარო თანხის გადახედვის მიზეზი.

10.2. მოიჯარის განცხადებით

10.2.1. მისთვის ცნობილია ოჯარის საგნის მდგომარეობა და მისაღებია ოჯარის საგნის ხარისხი იმ სახით, რა სახითაც ოჯარის საგანი არსებობს ხელშეკრულების გაფორმებისას.

11. უფლებამონაცვლეობა

11.1. მეიჯარეს უფლება აქვს გაასხვისოს ოჯარის საგანი.

11.2. ოჯარის საგნის ნებისმიერი სახით გასხვისების შემთხვევაში ოჯარის საგნის ახალი მესაკუთრე ხდება მეიჯარის უფლებამონაცვლე იმ ურთიერთობაში, რომელიც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.

11.3. მხარეთა უფლებაუნარიანობის შეწყვეტის შემთხვევაში შესაბამისი მხარის უფლებამონაცვლე (მემკვიდრე) ხდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საიჯარო ურთიერთობის მონაწილე.

12. ხელშეკრულების ვადა და ვადის გაგრძელება

12.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების შემდეგ.

12.2. წინამდებარე ხელშეკრულება მოქმედებს 05 (ხუთი) წლის ვადით.

12.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება წყდება:

12.3.1. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვით;

12.3.2. მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით;

12.3.3. ხელშეკრულებით ან საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევაში.

12.4. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება განახლდება:

12.4.1. თუ მხარეები წერილობით შეთანხმდებიან ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე.

12.5. იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ვადის ამოწურვის შემდეგ მხარეები არ მოითხოვენ საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტას, ხელშეკრულება

არ დააფიქსირებენ ერთობლივი შეთანხმებით ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად მისი ვადის გასვლის გამო.

12.6. თუკი საიჯარო ვადის ამოწურვამდე არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვით ადრე მხარეები შეთანხმდებიან, რომ მოქმედი იჯარის ხელშეკრულება მასში დაფიქსირებული პირობებით გაგრძელდეს, ხელშეკრულება გაგრძელებულად ითვლება კიდევ მომდევნო 5 წლით (მოქმედი 05 წელი ითვლება ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის დღიდან და ვადის გაგრძელებაზე შეთანხმების დღიდან).

13. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადაზე ადრე შეწყვეტა (მოშლა)

13.1. საიჯარო ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტა, შესაძლებელია:

13.1.1. მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით (ამ დროს საჯარიმო სანქციები არ მოქმედებს);

13.1.2. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების ერთ-ერთი მხარის მიერ დარღვევის გამო;

13.1.3. საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

13.1.4. ხელშეკრულება შესაძლებელია ასევე შეწყდეს ვადაზე ადრე ერთ- ერთი მხარის ინიციატივით, რომლის დროსაც ინიციატორი მხარე ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შესახებ **მეორე მხარეს უგზავნის 02 (ორი)** თვით ადრე ამ ტექსტით ნებადართული უფლების გამოყენება იწვევს საჯარიმო პირობამდე ამოქმედებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ თანხმდებიან.

14. იჯარის საგნის მოვლის ვალდებულებანი

14.1. მოიჯარე ვალდებულია გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი მოვლა-პატრონობა.

14.2. საჭიროების შემთხვევაში საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოფს იჯარის საგნის მიმდინარე რემონტის ჩატარება.

15. იჯარის საგნის გაუმჯობესებათა ბედი

15.1. მოიჯარის მიერ დამოსტაჟებული ნაგებობა, რომლებიც წარმოადგენენ იჯარის საგნის არსებით შემადგენელ ნაწილს, რომლის შეც რეს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულებას მოიჯარეს არ წარმოუშობა.

15.2. მოიჯარის საკუთრებაში არსებული საკუთრებელი (ის რითაც აღიჭურვა იჯარის საგანი) რჩება მოიჯარეს.

16. პასუხისმგებლობის გამომრიცხველი გარემოებანი

16.1. მხარეები თავისუფლდებიან ურთიერთვალდებულებებისაგან ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობის შემთხვევაში, იმდენადაც ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა აუცილებლად არ იწვევს ხელშეკრულების გაუქმებას.

16.2. მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს წერილობითი ფორმით აცნობოს ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობის და მისი შეწყვეტის

მოქმედებების შესახებ, ასეთი გარემოებების წარმოშობიდან 24 საათის განმავლობაში.

16.3. მხარეების მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

16.4. ფორს-მაჟორული გარემოებების 3 თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი არიან, განსაზღვრის ხელშეკრულების გაუქმების ან მისი ფორს-მაჟორული გარემოებებთან შემდგომი მისადაგების საკითხი.

17. დასკვნითი დებულებანი

17.1. მეჯარე ვალდებულია შეკეთრებლად დაუშვას მოჯარე/ქვემოჯარე სადარო ფართში, მისცეს საშუალება შეუფერხებლად ისარგებლოს ელექტროენერგიით, წყლითა/ცენტრალური გათბობით, კონდიციონერით და ყველა სხვა კომუნიკაციით (მათ შორის ტელეფონით) თავისი მიზნებით არ დაუშვას მოჯარის მიერ ფართით სარგებლობის უფლების შეზღუდვა.

17.2. სადარო საგნის ძირითადი განაკეთის ჭრის უფლება ეკუთვნის მოჯარეს.

17.3. მეჯარე აცხადებს, რომ იგი სავალდებულო ორგანოში რეგისტრირებულია გადასახადის გადამხდელ პირად, რაც დასტურდება წამოდგენილი დოკუმენტით.

17.4. საკითხები, რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, წყდება მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

17.5. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა პირობა და დებულება ვრცელდება მხარეებზე და სავალდებულოა მხარეთა უფლებამონაცვლისთვის, სამართალმემკვიდრისთვის.

17.6. ხელშეკრულება ექვემდებარება სადარო რეესტრში რეგისტრაციას. რეგისტრაციის ხარჯებს იხდის მოჯარე.

17.7. ხელშეკრულებაში ნებისმიერი სახის ცვლილება ან/და დამატება ძალაში შედის მხარეთა ერთობლივი შეთანხმების საფუძველზე და მხოლოდ იგივე ფორმის დაცვით, რასაც ითვალისწინებს წინამდებარე ხელშეკრულების დადება. მხარეთა ერთობლივ შეუძლიათ წერილობითი ცვლილებები არ დარეგისტრირდეს სადარო რეესტრში, რაც არ იწვევს ზემოთქმული ძალის დაკარგვას.

17.8. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლებების განუხორციელებლობა არ წარმოადგენს ამ უფლებაზე უარის თქმას.

17.9. მხარეები მიმართავენ მოლაპარაკებათა გზით დავის გადაწყვეტის შესახებ შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავის განხილვას სასამართლოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

17.10. ამ ხელშეკრულების ცალკეული პუნქტების გაუქმება ან ბათილობა არ იწვევს დანარჩენი პუნქტების გაუქმებას.

17.11. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამ) თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად.

ხელშეკრულებას თან ერთვის შემდეგი დანართი დოკუმენტები:

1. ამონაწერი სოჯარი რეესტრიდან
2. ორი ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან
3. შპს „საბურთალო 2007"-ის დირექტორის პირადობის მოწმობის ასლი
4. შპს „პროლაიფი"-ის დირექტორის პასპორტის მოწმობის ასლი

18. მხარეთა ხელმოწერები

მოიჯარე	მეიჯარე
შპს „პროლაიფი"	შპს „საბურთალო 2007"
(ს/კ 405099021)	(ს/კ 205220624)
წარმომადგენელი	წარმომადგენელი
(სახელი, გვარი)	(სახელი, გვარი)
(ხელმოწერა)	(ხელმოწერა)
06.05.2015	06.05.2015
(თარიღი)	(თარიღი)

თამრიკო ქიტია

ქ. ბათუმი

ი/მ ქ. ...

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
სოჯარი რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №604
თარიღი 06. მაისი 2015 წ.
ამონაწერია 24 (ოცდაოთხი) ფურცლიდან 5. ხელმოწერა