იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

15 დეკემბერი 2017წ.

ჩვენ, ერთის მხრივ „შპს კურამედიანა" (ს/კ 204386422), რომელსაც წარმოადგენს დირექტორი მანანა მუმლაური (შემდგომში "მეიჯარე") და მეორეს მხრივ, შპს „აქუა ინვესტ" (ს/კ 406228425) (შემდგომში მოიჯარე"), რომელსაც წარმოადგენს დირექტორი სეიედ მოჯტაბა ჰოსსეინი ვდებთ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების ტერმინთა განმარტებანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1.1. საიჯარო ქონება - ხელშეკრულების 3.1 მუხლში მითითებული უძრავი ნივთი, რომელსაც მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში, ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადით;

1.1.2. შენობა - მეიჯარის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება – შენობა-ნაგებობა მდებარე მისამართზე: საქართველო, ქალაქი თბილისი პუშკინის ქუჩა #15 ქონების საკადასტრო კოდი 01.18.03.018.002

1.1.3. საერთო სარგებლობის ფართი - შენობაში არსებული საერთო სარგებლობის ფართი, რომელიც მოიცავს შენობაში შესასვლელს, კიბეებს, ლიფტებს და საერთო სარგებლობაში არსებულ სხვა ფართს;

1.1.4. საიჯარო ქირა - ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელსაც მოიჯარე უხდის მეიჯარეს საიჯარო ქონებით სარგებლობისათვის;

1.1.5. საიჯარო ვადა - ხელშეკრულების **12.1.** მუხლში გათვალისწინებული ვადა, რომლის განმავლობაშიც მოიჯარე სარგებლობს საიჯარო ქონებით და უხდის მეიჯარეს საიჯარო ქირას;

1.1.6. მხარე - მეიჯარე ან მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად;

1.1.7. მხარეები - მეიჯარე და მოიჯარე ერთდროულად;

1.1.8. მესამე პირი - ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი, გარდა მხარეებისა;

1.2. ხელშეკრულებაში გამოყენებული სხვა ტერმინების მნიშვნელობა განისაზღვრება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ქსდ
116

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო ვადის განმავლობაში უზრუნველყოს, მოიჯარის მხრიდან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად, შემოსავლის მიღების შესაძლებლობა, ხოლო მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირა.

2.2. მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონება გამოიყენოს : სასტუმროსთვის, რესტორნისთვის და ბიზნეს ცენტრისთვის.

მუხლი 3. საიჯარო ქონება

3.1. საიჯარო ქონება მდებარეობს ქალაქ თბილისში პუშკინის ქ.#15

საიჯარო ქონება შედგება: შენობა #1 - სარდაფის სართულზე 169.56 კვ.მ; პირველ სართულზე 178.97კვ.მ; მეორე სართული 262.23კვ.მ; მესამე სართული 262.99 კვ.მ; მეოთხე სართული 276 კვ.მ - ტერასის სარტული 271.69კვ.მ

3.2. მეიჯარე საკუთრების უფლებით ფლობს საიჯარო ქონებას, რაც დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან: # 892017182380 თარიღი 11/ 12/2017

3.3. ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მეიჯარე ადასტურებს, რომ საიჯარო ქონება უფლებრივად უსაკლოა, ამდენად, მესამე პირებს არ შეუძლიათ წაუყენონ მოიჯარეს მოთხოვნები საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით.

3.4. ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მეიჯარე ადასტურებს, რომ საიჯარო ქონების ნაწილი არის გაურემონტებელი და ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელებისათვის საჭიროა მოიჯარემ საიჯარო ფართს ჩაუტაროს რემონტი, რისთვისაც ეძლევა 3 (სამ) თვიანი საშეღავათო პერიოდი -2018 წლის 13 მარტამდე. სარემონტო სამუშაოების აღწერილობა ნაჩვენებია დანართ #1-ში.

3.5. ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მოიჯარე ადასტურებს, რომ მან შეამოწმა საიჯარო ქონება და მისთვის მისაღებია საიჯარო ქონების ნივთობრივი მდგომარეობა.

3.6. თუ საიჯარო ქონებას აღმოაჩნდება ნივთობრივი ნაკლი, ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხისგან ნივთის დასაცავად საჭირო იქნება აუცილებელი ზომების მიღება მოიჯარის მხრიდან, მოიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ მიიღოს ყველა ზომა ნაკლის აღმოსაფხვრელად და აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეიჯარეს.

მუხლი 4. საიჯარო ქირა და სხვა გადასახადები

4.1. საოჯარო ქონებისთვის მოიჯარის მიერ მეიჯარისადმი გადასახდელი ყოველთვიური საოჯარო ქირა, 5 (ხუთი) წლის განმავლობაში შეადგენს გადახდის დღისათვის 18000 (თვრამეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, აგრეთვე მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს დამატებითი ღირებულების გადასახადიც.

4.1.1 პირველი თვის საოჯარო გადასახადს მოიჯარე გადაიხდის წინსწრებით ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 3 (სამი) სამუშაო დღის განმავლობაში. ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად მოიჯარე, ბოლო მეხუთე წლის, ბოლო თვის საოჯარო გადასახადს გადაიხდის მომდევნო თვის 20 რიცხვამდე - 20.01.2018 წელს (სულ 36 000 დოლარს, ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, პლუს დამატებითი ღირებულების გადასახადი). შემდეგ მოიჯარეს 2018 წლის 15 აპრილამდე ეძლევა საშეღავათო დრო, რომლის განმავლობაში ის არ გადაიხდის საოჯარი ქირას, საოჯარი ქირის გადახდევინება გაგრძელდება 2018 წლის 15 აპრილიდან. საშეღავათო პერიოდში მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს კომუნალური გადასახადები.

4.1.2 5 (ხუთი) წლის შემდეგ საოჯარო ქირა ექვემდებარება გადახედვას. შეიძლება საოჯარო ქირა დარჩეს უცვლელი 18000 (თვრამეტი ათასი) აშშ დოლარის შესაბამისი კურსით ეროვნულ ვალუტაში, პლუს დამატებითი ღირებულების გადასახადი ან და გაიზარდოს გარკვეულ ოდენობამდე. მაგრამ არა უმეტეს 23000 (ოცდასამი ათასი) აშშ დოლარის შესაბამისი კურსით ეროვნულ ვალუტაში, პლუს მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს დამატებითი ღირებულების გადასახადიც.

4.2. საოჯარო ქირის გადახდა წარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, ყოველთვიურად, თვის 15 რიცხვიდან, არაუგვიანეს მიმდინარე თვის 25 რიცხვისა.

4.3. მოიჯარე ვალდებულია საოჯარო ვადის მთელი პერიოდისათვის აწარმოოს კომუნალური გადასახადების დროული გადახდა, რაც მოიცავს შემდეგს: წყალმომარაგების და ელექტრო ენერგიის გადასახადს; წყლის და დასუფთავების გადასახადებს.

მუხლი 5. საოჯარო ქონების რემონტი

5.1 მოიჯარე უფლებამოსილია გაარემონტოს საოჯარო ფართი ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან, რომელიც უნდა დასრულდეს 15.05.2018 წელს. სარემონტო სამუშაოების მოცულობა განსაზღვრულია დანართ #1-ში, რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

5.1.1 მოიჯარეს უფლება აქვს, მეიჯარის დამატებითი წინასწარი თანხმობის გარეშე, საოჯარო ვადის განმავლობაში, საკუთარი ხარჯებით, ჩაატაროს საოჯარო ქონებაზე მიმდინარე რემონტიც.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ეროვნული არქივი
ქსე
116

5.2. მოიჯარე იტოვებს სრულ საკუთრების უფლებას მის მიერ საიჯარო ქონებაზე დამონტაჟებულ მოწყობილობასა და ყველა სხვა ნივთზე, რომელთა მოხსნა შესაძლებელია საიჯარო ქონებისგან იმგვარად, რომ მას ზიანი არ მიადგეს .

შენიშვნა:

ა. იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარე ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული პირობების გვერდის ავლით, ცალმხრივად შეწყვიტავს საიჯარო ხელშეკრულებას, მოიჯარე უფლებამოსილია მოხსნას და წაიღოს გათბობის, კონდეცირების და სავინტილაციო ცენტრალური მოწყობილობები. მოიჯარე აღნიშნულ უფლებამოსილებას იწარჩუნებს იმ შემთხვევაშიც თუ ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე საიჯარო ქონება გაიყიდება მესამე პირზე..

ბ. სხვა შემთხვევაში საიჯარო ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდეგ გათბობის, კონდეცირების და სავინტილაციო ცენტრალური მოწყობილობები დარჩება მეიჯარის საკუთრებაში.

გ. იმ შემთხვევაში თუ საიჯარო ხელშეკრულების მოშლა მოხდება მოიჯარის ბრალეული ქმედებით, მაშინ მეიჯარე ხდება გათბობის, კონდეცირების და სავინტილაციო ცენტრალური მოწყობილობების მესაკუთრე.

5.3. მეიჯარემ უნდა ითმინოს შენობის ან/და საერთო სარგებლობის ფართის მიმართ გატარებული ზემოქმედებანი, რომლებიც აუცილებელია შენობისა და საერთო სარგებლობის ფართის გასაუმჯობესებლად ან შესანახად. მოიჯარე ვალდებულია აღნიშნული ზემოქმედების შესახებ წინასწარ შეატყობინოს მეიჯარეს და არ დაუშვას ისეთი მოქმედებები, რომლებიც აუცილებლობით არ არის გამოწვეული.

მუხლი 6. მხარეთა ვალდებულებები

6.1. მეიჯარე ვალდებულია:

6.1.1. კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

6.1.2. ხელშეკრულების ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) დღეში მოიჯარეს გადასცეს საიჯარო ქონება ფაქტობრივ მფლობელობაში და გაუფორმოს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი - დანართი #2 შესაბამისად.

6.1.3. უზრუნველყოს მოიჯარე საიჯარო ქონების დაუბრკოლებელი სარგებლობით და ამგვარი სარგებლობისათვის საჭირო ინფორმაციით, აცნობოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების ნაკლოვანებების შესახებ, რომელიც მეიჯარისათვის ხელშეკრულების ხელმოწერამდე იყო ცნობილი, ან ცნობილი გახდება ხელმოწერის შემდეგ და რამაც შეიძლება ხელი შეუშალოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების სარგებლობაში;

ქსდი
116

6.1.4. უზრუნველყოს მესამე პირებისაგან ყველა იმ ხელშეშლის აღკვეთა, რომელიც აზრკოლებს საიჯარო ქონების სარგებლობას.

6.1.5. მეიჯარე ვალდებულია გასცეს მოიჯარის მოთხოვნის საფუძველზე თანხმობა ქვე იჯარაზე.

შენიშვნა: ქვე იჯარის ხელშეკრულების პირობები უნდა შეესაბამებოდეს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების პირობებს.

6.1.6. მეიჯარე ვალდებულია გასცეს შესაბამისი თანხმობა, რათა მოიჯარემ საიჯარო ქონებაზე გააკეთოს რეკლამა, საიჯარო ქონებაში გამოიყენოს ბანერები და სხვა საშუალებები, დაამონტაჟოს სხვადასხვა სახის ინვენტარი და მოწყობილობები;

6.2. მოიჯარე ვალდებულია:

6.2.1. კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები;

6.2.2. უზრუნველყოს საიჯარო ქონების მხოლოდ ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნებისათვის სარგებლობა.

6.2.3. უზრუნველყოს საიჯარო ქირის გადახდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში და ოდენობით;

6.2.4. უზრუნველყოს საიჯარო ქონების მოვლა-პატრონობა, სუფთა და სანიტარულ მდგომარეობის შენარჩუნება;

6.2.5. უზრუნველყოს კომუნალური გადასახადების გადახდა;

6.2.6. საიჯარო ვადის განმავლობაში გაიღოს ყველა ხარჯი, რაც დაკავშირებული იქნება საიჯარო ქონების გამართულ მდგომარეობის შენარჩუნებასთან;

6.2.7. დაიცვას უსაფრთხოების, ხანძარსაწინააღმდეგო და სანიტარული ნორმები და წესები, უზრუნველყოს უშუალოდ ან მესამე პირებთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე საიჯარო ქონების სარგებლობისას წარმოქმნილი ნარჩენების გატანა მეიჯარის ტერიტორიიდან;

6.2.8. ოვეში ერთხელ, წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე დაუშვას მეიჯარე ან მის მიერ მითითებული პირი საიჯარო ქონებაში მისი მდგომარეობის შემოწმების მიზნით;

6.2.9. არ დააბინძუროს საერთო სარგებლობის ფართი და შენობა;

6.2.10. აუნაზღაუროს მეიჯარეს, მისი ბრალეული მოქმედებით ან უმოქმედობით გამოწვეული ზიანი, რომელიც მიადგა შენობას, საერთო სარგებლობის ფართს და/ან საიჯარო ქონებას. ამასთან, ნორმალური ცვეთა მხედველობაში არ მიიღება.

6.2.11. დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს საზოგადო სარგებლობის კომუნიკაციების გათიშვის ან გაუმართაობის შესახებ და მიიღოს ყველა ზომა, მათ აღმოსაფხვრელად;

6.2.12. მეიჯარის წინასწარი თანხმობის შესაბამისად, უზრუნველყოს შესაბამისი ორგანოსა თუ პირისაგან ყველა ისეთი ნებართვის მოპოვება, რაც დაკავშირებულია საიჯარო ქონების ფასადის შეცვლასთან და ლოგოს განთავსებასთან. ამასთან, მოიჯარე ვალდებულია საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს შესაბამისი ნებართვის მოპოვება.

6.2.13. საიჯარო ვადის აჰოწურვის ან ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, არაუგვიანეს 30 კალენდარულ დღეში, დაცალოს და დააბრუნოს საიჯარო ქონება მეიჯარის მფლობელობაში. თუ მოიჯარე საიჯარო ვადის ამოწურვის შემთხვევაში არ დაცლის და არ დააბრუნებს საიჯარო ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის.

მუხლი 7. მხარეთა უფლებები

7.1. მეიჯარე უფლებამოსილია:

7.1.1. მოსთხოვოს მოიჯარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

7.1.2. მოითხოვოს მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ მნიშვნელოვან ვალდებულებებს, იყენებს ობიექტს ისე, რომ ზიანს აყენებს მას.

7.1.3. საგანგებო მდგომარეობის ან გადაუდებელი აუცილებლობის დროს (მაგ. ხანძარი, აფეთქება, წყლის დაზიანება) დღისა და ღამის ნებისმიერ მონაკვეთში შევიდეს საიჯარო ქონებაში. მოიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს მეიჯარის შესვლა საიჯარო ქონებაში, მისცეს გასაღები და აღმოუჩინოს ყველანაირი დახმარება;

7.1.4. გამოიყენოს ხელშეკრულებითა და მოქმედი კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

7.2. მოიჯარე უფლებამოსილია:

7.2.1. მეიჯარისგან მოითხოვოს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულება;

7.2.2. მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯით, მიიღოს ყველა საჭირო ზომები, რომლებიც აუცილებელია მისი ყოველდღიური საქმიანობისათვის, მათ შორის, შეცვალოს სათავსოს/საწყობის შიდა სტრუქტურა და დიზაინი.

7.2.3. მეიჯარესთან შეთანხმებით საიჯარო ქონებაზე გაკეთოს რეკლამა, საიჯარო ქონებაში გამოიყენოს ბანერები და სხვა სამუშაოები, დაამონტაჟოს სხვადასხვა სახის ინვენტარი და მოწყობილობები;

116

7.2.4. გამოიყენოს ხელშეკრულებითა და მოქმედი კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

მუხლი 8. პასუხისმგებლობა

8.1. მხარეები, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.2. მხარეები აქვე აცხადებენ და თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე დააგვიანებს ხელშეკრულებით ნაკისრ საიჯარო ქირის გადახდას, მას დაეკისრება პირგასამტეხლო 50(ორმოცდაათი) დოლარის ოდენობით ეროვნულ ვალუტაში, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ან თუ მოიჯარე კალენდარული წლის განმავლობაში 5-ჯერ მაინც დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ 4.2 მუხლს (ანუ გადააცილებს ქირის გადახდა ყოველი თვის 25 რიცხვს), ეს შეიძლება გახდეს ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი.

8.3. მხარეები აქვე აცხადებენ, ითვალისწინებენ და თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არ შეასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საოჯარო ქონების დაბრუნების ვალდებულებას, მას დაეკისრება პირგასამტეხლო საოჯარო ქირასთან ერთად საოჯარო ქირის 0, 5% -ი ყოველ ვადაგადაცულებულ დღეზე;

8.4. საიჯარო ქირის 2 თვის გადაუხდელობის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებას იტოვებს ხელშეკრულება ცალმხრივად შეწყვიტოს.

მუხლი 9. ხელშეკრულების შეწყვეტა

9.1. ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

9.1.1. ხელშეკრულების ვადის გასვლის გამო;

9.1.2. მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში;

9.1.3. ერთ-ერთი მხარის მიერ ცალმხრივად, მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების არსებითი დარღვევისა და დარღვევის გამოსწორებისათვის განსაზღვრულ ვადაში ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში;

9.1.4. თუ მოიჯარე ორ თვეზე მეტი პერიოდის მანძილზე არ იხდის საიჯარო ქირას ამ შემთხვევაში მეიჯარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება და ცალმხრივად უარი თქვას

ს ი ზ ტ
ერის მ
ვ ა ა ვ ი
_ "
.....ხელ

ა ს ო ი
116

საჯარო რეესტრს, იჯარის ხელშეკრულების გაუქმების მოთხოვნით რის შესახებ მეიჯარე ვალდებულია წინასწარ წერილობით აცნობოს მოიჯარეს.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულების **9.1.4** პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ხელშეკრულების შეწყვეტა მეიჯარეს არ აკისრებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებაზე გაწეული ხარჯების კომპენსაციის ვალდებულებას, მიუხედავად მათი სახეობისა და ოდენობისა, ან სხვა სახის პასუხისმგებლობას მოიჯარის თუ მესამე პირთა წინაშე.

შენიშვნა: მოიჯარე ვალდებულია 30 დღის ვადაში გაიტანოს (წაიღოს) ყველა ნივთი , მოწყობილობა და გაუმჯობესება , რომელთა მოხსნაც შესაძლებელია საიჯარო ქონების დაუზიანებლად. გარდა გათბობის, კონდეცირების და სავენტილაციო ცენტრალური მოწყობილობებისა. გარდა ამისა მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი სრული ოდენობით, მიყენებული შემოსავლის ჩათვლით .

9.3 იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარე ვადაზე ადრე, წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების გვერდის ავლით, მოითხოვს საიჯარო ხელშეკრულების ცალმხრივად გაუქმებას მაშინ ის ვალდებულია მოიჯარეს აუნაზღაუროს, მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებაზე გაწეული ხარჯები, ცვეთის გათვალიწინებით და მიყენებული ზიანი სრული ოდენობით, მიუღებელი შემოსავლის ჩათვლით.

მუხლი 10. ფორს-მაჟორი

10.1. მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებისა და პასუხისმგებლობისაგან მისი შეუსრულებლობისათვის, როდესაც მათ მიერ ვალდებულებათა შესრულება ფერხდება საომარი მოქმედებების ან სტიქიური უბედურებების გამო.

10.2. ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების მთელ პერიოდში, მხარეები მოიღებენ ყველა აუცილებელ ზომას, მაქსიმალურად შეამცირონ ის დრო, რომლის განმავლობაშიც შეფერხებულია ვალდებულებების შესრულება;

10.3. მხარე, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის გამო ვალდებულების შესრულება შეუძლებელი შეიქმნა, ვალდებულია არაუგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში აცნობოს ამის შესახებ მეორე მხარეს. არასაპატიო მიზეზით შეუტყობინებლობისა და დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში, იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს. მეორე მხარემ შეიძლება მოითხოვოს ფორს-მაჟორული გარემოების დადასტურება სათანადო ფორმით;

10.4. თუკი ფორს-მაჟორული გარემოება გრძელდება ან თუ გონივრულად მოსალოდნელია ფორს-მაჟორული გარემოების გაგრძელება 2 (ორ) თვეზე მეტი დროის განმავლობაში, მხარეს, რომლის მიმართაც ვერ ხდება ვალდებულების შესრულება უფლება აქვს, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, მეორე მხარისადმი შეტყობინების მიცემით ;

ქსელი
116

10.5. მხარე ვალდებულია ფორს-მაჟორული გარემოების დასრულების შესახებ წერილობითი შეტყობინება გაუგზავნოს მეორე მხარეს, ასეთი გარემოების დასრულებიდან 2 (ორი) სამუშაო დღის განმავლობაში.

მუხლი 11. დავის გადაწყვეტა

11.1 ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

11.2 მხარეები მიიღებენ ყველა ზომას, რათა მოლაპარაკების გზით გადაჭრილ იქნას ნებისმიერი დავა თუ უთანხმოება, რომელიც შეიძლება წარმოიშვას ხელშეკრულებიდან გამომდინარე;

11.3 თუ მხარეები ერთ-ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის დავის წამოჭრის შესახებ შეტყობინების გაგზავნის თარიღიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის განმავლობაში მოლაპარაკების გზით ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, მაშინ დავას განიხილავს და წყვეტს საქართველოს საერთო სასამართლოები.

მუხლი 12. საოკარო ვადა, იჯარის წარმოშობა და შეწყვეტა

12.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით საოკარო ვადა განისაზღვრება 10 წლით.

12.2 იჯარა წარმოიშობა საჯარო რეესტრში იჯარის ხელშეკრულების რეგისტრაციის მომენტიდან და წყდება საჯარო რეესტრში ამავე ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაციით.

12.3 წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება წერილობითი ფორმით. თუ ცვლილება თავისი შინაარსით საჭიროებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ამგვარი ცვლილება უნდა წარედგინოს საჯარო რეესტრს, რეგისტრაციის მიზნით.

მუხლი 13. დასკვნითი დებულებები

13.1. იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში საოკარო ქონება გაიყიდა, საოკარო ქონების ახალი მეპატრონე ხდება მოიჯარის ყველა უფლება-მოვალეობის სამართალმემკვიდრე და გრძელდება საოკარო ხელშეკრულება ვადის ამოწურვამდე.

13.2. წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

13.3. მხარეთა შორის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე ხელშეკრულებაში შეიძლება შეტანილ იქნეს ცვლილებები და დამატებები.

13.4. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის და/ან პუნქტის მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე ბათილობის შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება დაიდებოდა მისი ბათილი ნაწილის გარეშეც და დარჩენილი ნაწილი გამოხატავს მხარეთა ნებას და შეთანხმებას ხელშეკრულების არსებით პირობებზე, დანარჩენი მუხლები და/ან პუნქტები ინარჩუნებენ იურიდიულ ძალას, ხოლო ბათილი მუხლის და/ან პუნქტის ნაცვლად კი მოქმედებს ისეთი მუხლი და/ან პუნქტი, რომლითაც ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულების მიზანი.

ა ს ო ი
116

13.5. მხარეები აცხადებენ და ირწმუნებიან, რომ მათ აქვთ ხელშეკრულების დადებისა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების უფლებამოსილება.

13.6. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისთანავე და ძალაშია საიჯარო ვადის მანძილზე.

13.7. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეტყობინებები უნდა გაიგზავნოს ხელშეკრულებაში მითითებულ მხარეთა შესაბამის მისამართებზე. მხარეები ვალდებულნი არიან ერთმანეთს დროულად მიაწოდონ შეტყობინებები მათი მისამართის, ტელეფონის ნომრების, ფაქსის ნომრების ცვლილების შესახებ და აგრეთვე მათი შესაბამისი საბანკო ანგარიშების ცვლილების შესახებ.

13.8. მუხლების დასათაურება მხოლოდ ტექსტის აღქმის გაადვილების მიზნითაა მოცემული და არ მოახდენს ზეგავლენას ხელშეკრულების განმარტებაზე.

13.9. ხელშეკრულება, აგრეთვე მისი ყველა დანართი, ცვლილება, დამატება და სხვ. ქასეთის არსებობის შემთხვევაში) წარმოადგენს ერთიან და განუყოფელ ხელშეკრულებას და სრულად გამოხატავს მხარეთა ნებას.

13.10. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე, საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში გადაწყვიტავს საიჯარო ქონების გაყიდვას, მან წერილობით უნდა შესთავაზოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების შესყიდვა. თუ შეთავაზებიდან ერთი თვის ვადაში მოიჯარე არ შეიძენს საიჯარო ქონებას, მაშინ მეიჯარე უფლებამოსილია საიჯარო ქონება გაასხვისოს მესამე პირზე.

13.11. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამ ეგზემპლარად, რომელთაგან სამივეს თანაბარი იურიდიული ძალა აქვს. მხარეებს გადაეცემათ თითო-თითო ეგზემპლარი, ხოლო მესამე ეგზემპლარი კანონის საფუძველზე უნდა დარეგისტრირდეს. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

14 ხელმოწერები

1 მეიჯარე	2. მოიჯარე.
შპს „ კურაძედიანა "	შპს „ აქუაინვესტი"
ს.კ 204386422	ს/კ 406228425
დირექტორის იურ. მის:	შპს „აქუა ინვესტ"-ს
ქ.ბათუმი ზუბალაშვილის ქ. კორ „ა" ბ.35	იურ. მისამართი: პუშკინის ქ.#15
ელ. ფოსტა nanamumlauri@gmail.com	
საბანკო რეკვიზიტები:GE54BG0000000259683000	01019012093

ნანა მუმლაური
01019012093
მუმლაური

ალექსანდრე ალექსანდრიშვილი

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №213
თარიღი 26 დეკემბერი 2017 წ.
განცხადებას ხელმოწერა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 116