იჯარის ხელშეკრულება № 25.04.2019/02

ქ. თბილისი 25 აპრილი, 2019 წ.

ერთი მხრივ შპს ხიმინჯი 2012 (ს/კ 406082260) (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ისანის რაიონი, ვაზისუბანი დას, კორ.26 ბინა 19.) წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის, ამირან ბეგიაშვილის სახით შემდგომში **„მეიჯარე“**, და მეორე მხრივ, **შპს „ორი ნაბიჯი“** (ს/კ: 204571668, მის.: თბილისი, ნავთლუღის ქ. 39/41), წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის, გიორგი ბალავაძის სახით (შემდგომში- **„მოიჯარე“**, ხოლო „მეიჯარესთან“ ერთად წოდებული, როგორც **„მხარეები“**, ხოლო თითოეული ცალ-ცალკე, როგორც - **„მხარე“**), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში- **„ხელშეკრულება“**) შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებულ იჯარის ობიექტს, რომლის მისამართია: ქ. თბილისი, ემზარ სულაქველიძის 1; საკადასტრო კოდი: 01.17.07.031.070.01.03.003; მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს პირველ სართულზე არსებული კომერციული ფართიდან 279,4 კვ.მ.-ს აღნიშნულ ფართს მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს სრულად (შემდგომში- **„იჯარის ობიექტი“**).

1.2. მეიჯარე საკუთრების უფლებით ფლობს იჯარის ობიექტს და წარმოადგენს მის ერთპიროვნულ და ერთადერთ მესაკუთრეს, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას დანართი 1 ის სახით და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

1.3. საიჯარო ურთიერთობის დასაწყისისთვის იჯარის ობიექტი წარმოადგენს გასარემონტებელ ფართს, რომელშიც არ იმყოფება მეიჯარის ქონება ან ინვენტარი და რომლის მორგებაც მოხდება მოიჯარის მიერ, ისე რომ არ მოხდება_ძირითადი მზიდი კონსტრუქციული ნაგებობების (კოლონები, რიგელები, დიაფრაგმის კედლები, ასევე საცხოვრებელი კორპუსის კომენიკაციები წყალი, დენი, კანალიზაცია და სხვა)დაზიანება, ასევე არამართლზომიერად არ შეიზღუდოს მესამე პირთა უფლებები. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების დადების დროისთვის იჯარის ობიექტი არ იმყოფება სხვა პირის სარგებლობაში.

1.4. მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირა.

1.5. მეიჯარე ვალდებულია, ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის საფუძველზე იჯარის ობიექტის მოიჯარისთვის გადაცემამდე უზრუნველყოს იჯარის ობიექტში კომუნალური მომსახურებით სარგებლობის პირობების არსებობა (სამფაზიანი დენი, წყალი და ბუნებრივი აირი).

1.6. ვინაიდან იჯარის ობიექტში მოიჯარეს განზრახული აქვს სასურსათო საცალო რეალიზაციის ობიექტის მოწყობა და აღნიშნული მოითხოვს გარკვეული სამშენებლო სამუშაობის განხორციელებასა (სარეკლამო აბრა და სხვა) და მათ შეთანხმებას უფლებამოსილ ორგანოსთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამი თვის ვადაში ვერ მოხერხდება შესაბამისი ნებართვის/თანხმობის მოპოვება, წინამდებარე ხელშეკრულება წვეტს მოქმედებას.მოცემულ შემთხვევაში მოიჯარე გადაიხდის პროექტის კორექტირებისა და ალუმინის კარ-ფანჯრების გადაკეთების ხარჯებს.

2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება იწყება მისი ხელმოწერის მომენტიდან, ხოლო მასში გათვალისწინებული იჯარის უფლება და მისგან გამომდინარე მოიჯარის ვალდებულებები წარმოიშობა მეიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის 2.2 პუნქტით დადგენილი წესით გადაცემის და შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან (შემდგომში- **„საწყისი თარიღი“**) და მოქმედებს 15 (თხუთმეტი) წლის ვადით, საწყისი თარიღიდან.

2.2. მეიჯარე ვალდებულია, მოიჯარის მიერ 1.6. პუნქტში აღნიშნული ნებართვის/თანხმობის მოპოვებისა და მეიჯარის მიერ მშენებლობის დასრულებისთანავე, (შენობის ექსპლოატაციაში მიღებამდე) მიმდინარე წლის 1 აგვისტოს , ხელშეკრულების პირობების დაცვით, გადასცეს მოიჯარეს იჯარის ობიექტი, რომელიც თავისუფალი იქნება ნებისმიერი სხვა პირის (მეიჯარის ჩათვლით) ქონებისგან, მასში არ იწარმოებს არანაირი საქმიანობა და მისი ერთადერთი საკეტი გადაეცემა მოიჯარეს, რაზეც მხარეთა შორის გაფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი.

2.3. თუ მეიჯარე ვერ შეძლებს 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებას, საწყისი თარიღი გადაიწევს იმ ვადით, რა ვადაც დასჭირდება მეიჯარის მიერ ვალდებულების შესრულებას. წინამდებარე პუნქტის მიზნებისთვის, ასეთი გადაწევა არ უნდა აღემატებოდეს 15 კალენდარულ დღეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარეს დააკისროს ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო, ყოველი ვადაგადაცილებული სამუშაო დღისთვის, 3.1.1. ქვეპუნქტში მითითებული ყოველთვიური საიჯარო ქირის 1%-ის ოდენობით.

2.4. დაუშვებელია წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა წებისმიერი მხარის მიერ ცალმხრივად, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებით უშუალოდ გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

2.5. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების 2.4 პუნქტის დებულების მიუხედავად რომელიმე მხარე მოშლის წინამდებარე ხელშეკრულებას, მას უპირობოდ დაეკისრება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საჯარიმო სანქცია.

2.6. მოიჯარეს აქვს უპირატესი უფლება ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე. შესაბამისად, წინასწარი მოლაპარაკებები ხელშეკრულების მომდევნო პერიოდში ფართით სარგებლობაზე ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე 6 თვით ადრე მეიჯარის მიერ თავდაპირველად დაიწყება მხოლოდ მოიჯარესთან.

3. საიჯარო ქირა და გადახდის პირობები

ხელშეკრულების მესამე მუხლი, რომლითაც განსაზღვრულია საიჯარო ქირის ოდენობა და გადახდის პირობები, მასში მოცემული კომერციული ინფორმაციის განსაკუთრებული, კონფიდენციალური ხასიათის გათვალისწინებით, ფორმდება განცალკევებული დოკუმენტის სახით და არ რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

4. მხარეთა ვალდებულებები

4.1. **მეიჯარე ვალდებულია:**

ა) არ ჩაერიოს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით კანონიერად სარგებლობაში;

ბ) ხელი შეუწყოს მოიჯარის მიერ იჯარით აღებული ქონების სარგებლობას და გამოყენებას;

გ) დაფაროს ქონების იჯარით გადაცემამდე არსებული ყველა კომუნალური ხარჯის დავალიანება, მათ შორის გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის და სატელეფონო ხარჯები;

დ) დროულად განახორციელოს ნებისმიერი ცვლილება საკადასტრო მონაცემებში, რასაც მოითხოვს მოიჯარე მის მიერ იჯარის ობიექტზე განსახორციელებელი სარემონტო-სამშენებლო ღონისძიებებიდან გამომდინარე;

ე) იჯარის მოქმედების პერიოდის განმავლობაში, იჯარის ობიექტის გასხვისება განახორციელოს მხოლოდ ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრული პირობებისა და წესის დაცვით. მეიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის ნებისმიერ მესამე პირზე გასხვისებამდე, მოიჯარე სარგებლობს უპირატესი შესყიდვის უფლებით. მეიჯარე ვალდებულია წერილობით შეატყობინოს გასხვისების სურვილის შესახებ ჯერ მოიჯარეს და შესთავაზოს მას იჯარის ობიექტის შეძენა იმავე პირობებით, რა პირობებითაც იგეგმება ობიექტის გასხვისება მესამე პირზე; თუ მოიჯარე 1 (ერთი) თვის განმავლობაში არ გამოთქვამს სურვილს შეიძინოს იჯარის ობიექტი მეიჯარის მიერ შეთავაზებული პირობებით, მეიჯარე უფლებამოსილია, გაასხვისოს იჯარის ობიექტი, სხვა პირზე მოიჯარისთვის შეთავაზებული ან შეთავაზებულზე ნაკლებ ხელსაყრელი (შემძენისთვის) პირობებით. ეს დათქმა არ ვრცელდება მეიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის პირველი რიგის მემკვიდრეზე გასხვისების ან მემკვიდრეობით გადაცემის შემთხვევებზე;

ი) საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდგომ იჯარის ობიექტის მესამე პირზე გაქირავებისას, დაიცვას იჯარის ობიექტის დაქირავების მოიჯარის უპირატესი უფლება. შესაბამისად გამოიყენება ხელშეკრულების 4.1. პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის პირობები;

ზ) იჯარის ობიექტის მესამე პირზე გასხვისების შემთხვევაში, აღნიშნულ პირთან დადებული ხელშეკრულებით უზრუნველყოს, რომ იჯარის ობიექტის ახალმა მესაკუთრემ დაადასტუროს, რომ იგი სრულად კისრულობს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მეიჯარის ნებისმიერ და ყველა ვალდებულებას.

თ) მან ანდა მისმა ურთიერთდაკავშირებულმა პირმა, მოიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, მოიჯარის კონკურენტს არ მიაქირავოს ისეთი უძრავი ქონება, რომელიც მდებარეობს იჯარის ობიექტიდან 500 მეტრის რადიუსში. წინამდებარე პირობის მიზნებისთვის მოიჯარის კონკურენტს წარმოადგენს სავაჭრო ობიექტი ან სავაჭრო ობიექტების ქსელი, რომელიც ახდენს, მათ შორის, სურსათის რეალიზაციას.

4.2. მეიჯარე უფლებამოსილია:

ა) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში დაათვალიეროს იჯარით გაცემული ქონება, მოიჯარისთვის ერთი დღით ადრე გაგზავნილი შეტყობინების საფუძველზე;

ბ) მოსთხოვოს მოიჯარეს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტაციის წარდგენა;

4.3. მოიჯარე უფლებამოსილია:

ა) შეუზღუდავად გამოიყენოს იჯარის ობიექტი სავაჭრო ობიექტის, ოფისის მოსაწყობად ან სხვა კომერციული ან არაკომერციული, საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული საქმიანობისთვის, იჯარის მთელი პერიოდის მანძილზე;

ბ) მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე ჩაატაროს ნებისმიერი სარეკონსტრუქციო, სამშენებლო, სარემონტო სამუშაო, შეცვალოს იჯარის ობიექტის კონფიგურაცია, გაანაწილოს ფართი მისი სურვილისამებრ, დაამონტაჟოს ნებისმიერი მოწყობილობა, განახორციელოს ნებისმიერი სამუშაო იჯარის ობიექტში, რასაც საჭიროდ მიიჩნევს მისი კომერციული მიზნების განსახორციელებლად, ისე რომ არ დაზიანდეს ძირითადი მზიდი კონსტრუქციული ნაგებობები (კოლონები, რიგელები, დიაფრაგმის კედლები, ასევე საცხოვრებელი კორპუსის კომენიკაციები წყალი, დენი, კანალიზაცია და სხვა,) ასევე არამართლზომიერად არ შეიზღუდოს მესამე პირთა უფლებები. აღნიშნული უფლება, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მათ შორის, მოიცავს იჯარის ობიექტებზე აბრებისა და რეკლამების განთავსებას;

გ) მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა, თუ საიჯარო ქონება გამოუსადეგარი გახდა იმ გარემოებათა გამო, რომლისთვისაც მოიჯარეს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება ან მოიჯარემ სხვაგვარად დაკარგა ინტერესი ხელშეკრულების მიმართ;

დ) გასცეს იჯარის ობიექტის ნებისმიერი ნაწილი ქვეიჯარით მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე;

ე) საკუთარი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს ობიექტის დაცვა

4.4. მოიჯარე ვალდებულია:

ა) დროულად გადაუხადოს მეიჯარეს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა;

ბ) იჯარის პერიოდში დაიცვას შესაბამისი სანიტარული პირობები;

გ) შეაკეთოს დაზიანებული იჯარის ობიექტი, თუ ზიანი გამოწვეულია მისი ბრალით;

დ) გადაიხადოს ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში კომუნალური გადასახადები, მათ შორის გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის, დასუფთავების და სატელეფონო გადასახადები;

ე) ხელშეკრულების ვადის გასვლიდან 20 კალენდარულ დღეში დაუბრუნოს მეიჯარეს იჯარის ობიექტი იმავე, ან უკეთეს მდგომარეობაში, როგორშიც იმყოფებოდა მისი გადაცემის პერიოდისთვის, ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით.

5. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

5.1. მეიჯარე აცხადებს და გარანტიას იძლევა, რომ:

5.1.1. იჯარის ობიექტი არ არის დატვირთული სხვა უფლებრივი ან ნივთობრივი ტვირთით გარდა იმისა, რომელიც პირდაპირ არის მითითებული დაწართის სახით წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის ამონაწერში;

5.1.2. პირი, რომელიც ხელს აწერს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას მეიჯარის სახელით უფლებამოსილია, ხელი მოაწეროს წინამდებარე ხელშეკრულებას და სავალდებულო ფორმა მისცეს მეიჯარის ვალდებულებებს;

5.1.3. არ არსებობს ხელშეკრულება, შეთანხმება, მორიგება, პირობა ან გარემოება, რაც დააბრკოლებდა ან შეუძლებელს გახდიდა წინამდებარე ხელშეკრულების დადებას ან მისი ნებისმიერი პირობის შესრულებას;

5.1.4. თვითონ, ნებისმიერი სხვა პირი ან მისი უფლებამონაცვლე არ შეეცდება შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება ან შეცვალოს მისი არსებითი პირობები, მათ შორის ფასი, გადახდის პირობები და გარანტიები იჯარის ხელშეკრულების მთელი პერიოდის მანძილზე;

5.1.5. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის მანძილზე არ შეასრულებს რაიმე მოქმედებას (უმოქმედობას), რამაც შეიძლება დააბრკოლოს ან შეუძლებელი გახადოს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობა;

5.1.6. (თუ მეიჯარე იურიდიული პირია) არ მოხდება მეიჯარის პარტნიორ(ებ)ის/დამფუძნებლ(ებ)ის მიერ (მეიჯარის) წილ(ებ)ის მესამე პირზე გასხვისება, მოიჯარესთან წინასწარი წერილობითი შეტყობინების გარეშე;

5.2. **მოიჯარე აცხადებს და გარანტიას იძლევა, რომ:**

5.2.1. პირი, რომელიც ხელს აწერს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას მოიჯარის სახელით უფლებამოსილია ხელი მოაწეროს წინამდებარე ხელშეკრულებას და სავალდებულო ფორმა მისცეს მოიჯარის ვალდებულებებს;

5.2.2. მოიჯარეს შესწევს უნარი აიღოს და განახორციელოს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

6. მოიჯარის მიერ შეძენილი ნივთები

ნებისმიერი ნივთი, რომელსაც იჯარის ობიექტზე დაამონტაჟებს მოიჯარე, გენერატორის, კონდეციონერის, მაცივრების, კომპიუტერული სისტემის ან ნებისმიერი სხვა დანადგარის, შესაერთებელის აწ მათი ნაწილის ჩათვლით, ყოველთვის დარჩება მოიჯარის საკუთრებად და მას ექნება უფლება გაიტანოს ეს ნივთები საკუთარი სურვილისამებრ.

7. ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1. არც ერთი მხარე არ არის უფლებამოსილი შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება მისი ვადის ამოწურვამდე, თუ ამგვარი უფლება პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული ამ იჯარის ხელშეკრულებით.

7.2. მეიჯარე უფლებამოსილია შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე, თუ:

7.2.1. მოიჯარე არ იხდის საიჯარო ქირას დროულად და არ დაფარავს დავალიანებას მეიჯარის წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის განმავლობაში; ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება ზემოთ მითითებული ვადის გასვლისთანავე, დაუყოვნებლივ;

7.2.2. მოიჯარე ახორციელებს კანონით აკრძალულ ან ამორალურ საქმიანობას იჯარის ობიექტში და არ გამოასწორებს ამგვარ ქმედებას მეიჯარის წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის განმავლობაში; ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება ზემოთ მითითებული ვადის გასვლისთანავე, დაუყოვნებლივ;

7.2.3. მოიჯარე ახორციელებს ისეთ მოქმედებას, რაც სასამართლოს მიერ ჩაითვლება ადამიანთა სიცოცხლის ან შენობისთვის საფრთხის შემცველად და არ გამოასწორებს ამგვარ ქმედებას მეიჯარის წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის განმავლობაში; ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება ზემოთ მითითებული ვადის გასვლისთანავე, დაუყოვნებლივ;

7.2.4. მოიჯარე ვერ ასრულებს მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებას ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო და ვალდებულების შეუსრულებლობა გრძელდება 8.2 პუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინებიდან მინიმუმ 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება ამავე პუნქტში მითითებული ვადის გასვლის შემდეგ, მეიჯარის წერილობითი შეტყობინებისთანავე, დაუყოვნებლივ.

7.3. მოიჯარე უფლებამოსილია ვადამდე შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება, თუ:

7.3.1. მეიჯარე გადააცილებს იჯარის ობიექტის ამ ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული გადმოცემის ვადას სულ მცირე 30 (ოცდაათი) დღით მაინც. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება ზემოთ მითითებული ვადის გასვლისთანავე, დაუყოვნებლივ;

7.3.2. იჯარის ობიექტი, მისგან დამოუკიდებელი მიზეზით, გამოუსადეგარი გახდება სარგებლობისთვის შენობის ფიზიკური მდგომარეობის ან იურიდიული სტატუსის გამო. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება შეწყვეტის თაობაზე მოიჯარის წერილობითი შეტყობისთანავე, დაუყოვნებლივ;

7.3.3. ფორს-მაჟორული ან ეკონომიკური გარემოებები, რაც აყოვნებს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობას 1 (ერთი) თვეზე მეტი დროის პერიოდით, ან კომერციული თვალსაზრისით უშედეგოს ხდის ხელშეკრულების ფართით სარგებლობას. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება შეწყვეტის თაობაზე მოიჯარის წერილობითი შეტყობისთანავე, დაუყოვნებლივ;

7.3.4. ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ მოიჯარე მეიჯარეს წერილობით გააფრთხილებს შეწყვეტამდე 3 (სამი) თვით ადრე;

7.3.5. მიუხედავად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა, მეიჯარე შეცვლის იჯარის ნებისმიერ არსებით პირობას. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება შეწყვეტის თაობაზე მოიჯარის წერილობითი შეტყობისთანავე, დაუყოვნებლივ.

7.4. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე, მიუხედავად ხელშეკრულების 7.1 პუნქტით განსაზღვრული შეთანხმებისა, შეწყვეტს იჯარის ხელშეკრულებას 7.2 პუნქტით გაუთვალისწინებელ შემთხვევაში, ან დაარღვევს 5.1 პუნქტით გათვალისწინებულ განცხადებებსა და გარანტიებს ანდა ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის „ე)", „ვ)", „ზ)" ანდა „თ)" ქვეპუნქტებით ნაკისრ ვალდებულებას, ის უპირობოდ გადაუხდის მოიჯარეს პირგასამტეხლოს საიჯარო ფართში განთავსებული სავაჭრო ობიექტის გასული წლის ბრუნვის მთელი მოცულობის ოდენობით ან ასეთის არარსებობის შემთხვევაში გასული თვის ბრუნვის მთელი მოცულობის თორმეტმაგი ოდენობით ან ასეთის არარსებობის შემთხვევაში მოიჯარის სავაჭრო ქსელის იმ ობიექტის ბოლო თვის ბრუნვის მთელი მოცულობის თორმეტმაგი ოდენობით, რომლის ფართის კვადრატულობაც იჯარის ობიექტის მსგავსია (იგ. არსებული ობიექტებიდან ყველაზე მსგავსი). სრულად გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია არ დაცალოს და გააგრძელოს შეუზღუდავად იჯარის ობიექტით სარგებლობა.

7.5. თუ მოიჯარეს წინსწრებით აქვს გადახდილი საიჯარო ქირა და თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობების შეწყვეტამდე უკან აბრუნებს ქონებას, მას არ უბრუნდება გადახდილი საიჯარო ქირა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შეწყვეტა ხდება მისგან დამოუკიდებელი, ფორს-მაჟორული გარემოების ან მეიჯარის ბრალეული მოქმედების გამო. ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე მოიჯარეს სრულად დაუბრუნებს წინასწარ გადახდილ საიჯარო ქირას.

7.6. მოიჯარე ვალდებულია დაცალოს იჯარის ობიექტი ხელშეკრულების ვადამდე ან ვადის გასვლის გამო შეწყვეტიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მოიჯარე კეთილსინდისიერად ასაჩივრებს იჯარის ვადამდე ადრე იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის კანონიერებას და ამის შესახებ აცნობებს მეიჯარეს წერილობითი ფორმით. იჯარის ობიექტის დაცლისთვის განსაზღვრული პერიოდის განმავლობაში, მოიჯარეს არ ერიცხება საიჯარო ქირა.

8. ფორს მაჟორი

8.1. არც ერთი მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დარღვევა ან შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს ამ მხარის წინააღმდეგ მოთხოვნის წარმოშობას და არ განიხილება წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევად, თუ ეს დარღვევა ან შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს მაჟორული გარემოებით, რომლის წინასწარ განჭვრეტა ან თავიდან აცილება მოცემულ მხარეს არ შეეძლო

გონივრული ზომების მიღებით. ეს განსაკუთრებული გარემოებები მოიცავს: წყალდიდობას, ხანძარს, მიწისძვრას და სხვა სტიქიურ უბედურებას, აგრეთვე ომს, სამხედრო მოქმედებას, გაფიცვას, აჯანყებას, სამთავრობო მოქმედებებს, საკანონმდებლო ცვლილებებს ან სხვა მსგავს ხდომილებებსა თუ მოქმედებებს.

8.2. მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს თავის ვალდებულებას ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის გამო, გათავისუფლდება ვალდებულებების შესრულებისაგან მხოლოდ იმ ზომით, რამდენადაც ფორს-მაჟორული გარემოება ხელს უშლის მის მიერ ვალდებულებების შესრულებას.

8.3. მხარეს, რომელმაც ვერ შეასრულა ვალდებულება ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის გამო, გონივრულ ფარგლებში გაუგრძელდება ვადა ამ ვალდებულებების შესასრულებლად.

8.4. მეიჯარე ვალდებულია მოთხოვნისამებრ დაუბრუნოს მოიჯარეს იჯარის საფასური, რომელიც მოიჯარემ გადაუხადა მას იმ დროის განმავლობაში, როდესაც იჯარის ობიექტი იყო გამოუყენებელ მდგომარეობაში ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის ან მისი შედეგების მოქმედების გამო.

9. კონფიდენციალობა

თითოეული მხარე კისრულობს ვალდებულებას დაიცვას ამ ხელშეკრულების ფარგლებში მეორე მხარისაგან მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაუმჟღავნოს ამგვარი ინფორმაცია მესამე პირებს (გარდა მხარის თანამშრომლების, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ სხვა კონსულტანტებისა, ასევე მხარესთან დაკავშირებული პირებისა, თუკი ამგვარი გამჟღავნება ხდება კონფიდენციალობის დაცვის პირობით). ამასთან, თითოეულ მხარესთან მიმართებით, კონფიდენციალურია ინფორმაცია, რომლის გამჟღავნებამ ამ მხარეს შეიძლება მიაყენოს რეპუტაციული ან სხვაგვარი მატერიალური ზიანი. ამ პუნქტის დებულებები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როცა მხარეს მოეთხოვება ინფორმაციის გამჟღავნება კანონით ან სასამართლოს ძალით. ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევისათვის, დამრღვევი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი, როგორც ფაქტობრივად დამდგარი ზიანის, ისე მიუღებელი შემოსავალის სახით.

10. შეტყობინებები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის მხარეებს გააჩნიათ შემდეგი შეტყობინების მისამართები:

მეიჯარე: ამირან ბეგიაშვილი , მის: ქ.თბილისი, შ. მშველიძის ქ 4 ბ 32
ტელ: 598 337755

მოიჯარე: მისამართი: ქ. თბილისი, ნავთლუღის ქ. 39/41
ტელ: 2 00 22 00

10.2. ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ყველა შეტყობინება შესრულდება წერილობით და გაიგზავნება 10.1 ქვეპუნქტით განსაზღვრულ მისამართზე რეგისტრირებული ფოსტის ან კურიერის საშუალებით, რაც დამოწმებული უნდა იყოს მიმღების ხელმოწერით.

11. დასკვნითი დებულებები

11.1. ეს ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობით.

11.2. ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ან მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა გადაწყდება მხარეებს შორის მოლაპარაკების გზით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავა შეიძლება გადაწყდეს სასამართლოსთვის მიმართვის გზით.

11.3. თითოეული მხარე კისრულობს ვალდებულებას დაიცვას ამ ხელშეკრულების ფარგლებში მეორე მხარისაგან მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაუმჟღავნოს ამგვარი ინფორმაცია მესამე პირებს (გარდა მხარის თანამშრომლების, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ სხვა კონსულტანტებისა, ასევე მხარესთან აფილირებული პირებისა, თუკი ამგვარი გამჟღავნება ხდება კონფიდენციალობის დაცვის პირობით). ამასთან, თითოეულ მხარესთან მიმართებით, კონფიდენციალურია ინფორმაცია, რომლის გამჟღავნებამ ამ მხარეს შეიძლება მიაყენოს რეპუტაციული ან სხვაგვარი მატერიალური ზიანი. ამ პუნქტის დებულებები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როცა მხარეს მოეთხოვება ინფორმაციის გამჟღავნება კანონით ან სასამართლოს ძალით.

11.4. ნებისმიერ შემთხვევაში, მოიჯარე სარგებლობს უპირატესი შესყიდვის უფლებით ფართზე, თუკი მეიჯარე გადაწყვეტს მის გასხვისებას ან იჯარით გაცემას (გაქირავებას) სხვა პირობებით.

11.5. დაუშვებელია წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულების შეცვლა, მოდიფიცირება, უარყოფა, გაუქმება ან შეწყვეტა მხარეთა წერილობითი თანხმობის გარეშე, ასევე დაუშვებელია ნებისმიერი დარღვევის უარყოფა ან მასთან დაკავშირებით პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლება იმ მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე, რომელსაც არ დაურღვევია ხელშეკრულება.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები სავალდებულოა მხარეებისა და მათი სამართალმემკვიდრეების ან/და უფლებამონაცვლეებისთვის. იჯარის ობიექტის შემძენი ნებისმიერი პირი ვალდებულია იკისროს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მეიჯარის ვალდებულებები და მიიღოს მისგან გამომდინარე მეიჯარის უფლებები, მიუხედავად იჯარის ობიექტის შეძენის ფორმისა (ნასყიდობა, ჩუქება, გაცვლა, იძულებითი აღსრულება აუქციონის თუ კანონმდებლობით დადგენილი ნებისმიერი სხვა ფორმით რეალიზაციის შემთხვევისა).

11.7. ბათილია გარიგება ან თანხმობა, რომელიც დადებულია ან მიცემულია რომელიმე მხარის მიერ ნებისმიერი მესამე პირისათვის მეორე მხარის თანხმობის გარეშე, თუკი ამგვარმა გარიგებამ ან თანხმობამ შესაძლოა ზიანი მიაყენოს ან შეაფერხოს წინამდებარე ხელშეკრულების შესრულება ან ზემოქმედება მოახდინოს იჯარის ობიექტზე ან შესაბამის სარგებლობის უფლებაზე.

11.8. თუ დროის ნებისმიერ მონაკვეთში წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა ძალადაკარგულად ან უკანონოდ, ამგვარი ძალადაკარგულობა ან უკანონობა გავლენას არ იქონიებს ხელშეკრულების, იურიდიულ ძალასა ან კანონიერებაზე. მხარეები ასევე შეთანხმდნენ, რომ ისინი ყველა მიზანშეწონილ ზომას მიიღებენ, რათა შეიტანონ ცვლილებები ამგვარ ძალადაკარგულ დებულებებში ან შეცვალონ ისინი მსგავსი შინაარსის იურიდიული ძალის მქონე დებულებებით ხელშეკრულების მიზნისა და განგრძობადობის შენარჩუნების მიზნით.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულების დანართები წარმოადგენენ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

11.10. ხელშეკრულება ხელი მოეწერა ქართულ ენაზე.

11.11. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და ექვემდებარება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციას. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დარეგისტრირებას უზრუნველყოფს მოიჯარე, საკუთარი სახსრებით, ხოლო რეგისტრაციის გაუქმებას უზრუნველყოფს მეიჯარე საკუთარი სახსრებით.

მხარეები აცხადებენ, რომ ისინი სრულყოფილად იცნობენ ხელშეკრულების შინაარსს, მიღებული აქვთ აუცილებელი განმარტებები და თანახმა არიან მის პირობებზე.

ხელშეკრულების პირობებზე თავისი თანხმობის დასტურად, მხარეებმა ხელი მოაწერეს წინამდებარე ხელშეკრულებას ზემოთ აღნიშნულ დღესა და წელს.

„მეიჯარე“
შპს ხიმინჯი 2012

საბანკო რეკვიზიტები:
სს „საქართველოს ბანკი“
ბანკის კოდი: BAGAGE22
ა/ა:GE82BG0000000293043900

/----------/

დირექტორი
ამირან ბეგიაშვილი
პ/ნ: 01012019532

„მოიჯარე“
შპს „ორი ნაბიჯი”

საბანკო რეკვიზიტები:
სს „თიბისი ბანკი”
ბანკის კოდი: TBCBGE22
ა/ა: GE27TB1928036020100009

/----------/

გიორგი ბალავაძე
პ/ნ: 01019050046
მინდობილი პირი

ქ. თბილისი, ვაზისუბნის IV მ/რ,
ლიბერთი ბანკის შპან
ფართი 279.40 კვ.მ
მ.1:100

