საიჯარო ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **27 დეკემბერი 2019 წ.**

ერთი მხრივ, შპს **„ბიზნეს ცენტრი საბურთალო“** *(ს/კ 205272863)*, წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის გიორგი მიქელაძის *(პ/ნ 01007011689)* სახით *(შემდგომში „მეიჯარე“)*,
და
მეორე მხრივ, **ი/მ ბექა ბედუკაძე** *(პ/ნ 31001047891) (შემდგომში „მოიჯარე“)*

მეიჯარე და მოიჯარე ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი არიან როგორც „მხარე“, ხოლო ერთად როგორც „მხარეები“,
მხარეები ვმოქმედებთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე მოიჯარეს დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცემს 48,6 კვ.მ. ფართს, რომელიც მდებარეობს შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. #34 / ალ. ყაზბეგის გამზ. #2 *(უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 01.10.14.013.041)* შენობა №3, პირველი სართული, ოთახი №2 და ასევე ამავე ოთახის უკან მდებარე 21 კვ.მ. ფართს (შემდგომში „საიჯარო ფართი“).

1.2. მხარეთა შორის გაფორმდება საიჯარო ფართის დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაცემის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც თან დაერთვება ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

2. ხელშეკრულების ვადა

2.1. მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართით სარგებლობის პერიოდი (საიჯარო ვადა) განისაზღვრება <u>2020 წლის 01 იანვრიდან - 2021 წლის 01 იანვრამდე</u>.

2.2. თუკი ხელშეკრულების ვადის დასრულებამდე 1 (ერთი) კვირით ადრე მხარეები არ გამოთქვამენ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, ხელშეკრულება ავტომატურად გრძელდება 1 (ერთი) წლის ვადით და იმავე პირობებით, გარდა საიჯარო ფართზე გადასახდელი თანხისა, რომელიც შესაძლოა შეიცვალოს მხარეთა შეთანხმებით ან/და მეიჯარის მიერ მოიჯარისთვის ხელშერულების ვადის დასრულებამდე 2 (ორი) კვირით ადრე გაგზავნილი წინასწარი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე. ხელშეკრულების ვადის ავტომატურად გაგრძელების აღნიშნული მექანიზმი მოქმედებს ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ყოველი ამოწურვისას.

2.3. არაუგვიანეს ხელშეკრულების ვადის დასრულების ან სხვაგვარად შეწყვეტის თარიღისა, მოიჯარე ვალდებულია გაანთავისუფლოს საიჯარო ფართი.

2.4. ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტა არ ართმევს მხარეებს უფლებას მოითხოვონ განუხორციელებელი ვალდებულების შესრულება, თუკი ამგვარი ვალდებულებები წარმოიშვა და არსებობდა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.

3. საიჯარო თანხა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად, საიჯარო ფართის ყოველთვიური საიჯარო თანხა შეადგენს 1200 *(ათას ორასი)* **აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში,** დღგ-ს ჩათვლით.

3.2. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე მოიჯარემ მეიჯარის სასარგებლოდ ავანსის სახით უნდა გადაიხადოს 2400 *(ორი ათას ოთხასი)* **აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში,** რომლის

ნახევარი გაიქვითება საიჯარო ვადის დასაწყისში, ხოლო მეორე ნახევარი გაიქვითება საიჯარო ვადის ბოლოს. ავანსის გადახდა უნდა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ვადის დაწყების თვის 1 რიცხვში ნაჩვენები ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული სავალუტო გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.3. ყოველთვიური საიჯარო თანხის გადახდა მოიჯარის მიერ იწარმოებს ყოველი საანგარიშსწორებო თვის 5 რიცხვამდე, უნაღდო ანგარიშსწორებით ქართულ ლარებში მეიჯარის საანგარიშსწორებო ანგარიშზე.

3.4. ყოველთვიურად საიჯარო თანხის დარიცხვა მოხდება საანგარიშო თვის 1 რიცხვში ნაჩვენები ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული სავალუტო გაცვლითი კურსით ქართულ ლარებში. იმ შემთხვევაში თუ საიჯარო ვადის დაწყების თარიღი არ დაემთხვევა კალენდარული თვის პირველ დღეს, პირველი არასრული თვის საფასურის დარიცხვა მოხდება საიჯარო ვადის დაწყების თვის პირველ რიცხვში ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული სავალუტო გაცვლითი კურსის შესაბამისად. მოიჯარის მიერ საიჯარო თანხის გადახდა განხორციელდება დარიცხვის შესაბამისად.

3.5. იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ვადის დაწყების თარიღი არ დაემთხვევა კალენდარული თვის პირველ დღეს, მაშინ მოიჯარის მიერ გადასახდელი პირველი თვის გადასახადის ოდენობა პროპორციულად იქნება გამოთვლილი შესაბამისი კალენდარული თვის დღეების რაოდენობის მიხედვით. იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ხელშეკრულების დასრულების თარიღი არ დაემთხვევა კალენდარული თვის ბოლო დღეს, მაშინ მოიჯარის მიერ გადასახდელი ბოლო თვის გადასახადის ოდენობა პროპორციულად იქნება გამოთვლილი შესაბამისი კალენდარული თვის დღეების რაოდენობის მიხედვით. მოიჯარის მიერ საიჯარო თანხის გადახდა განხორციელდება დარიცხვის შესაბამისად.

3.6. მოიჯარე ვალდებულია ყოველთვიურად გადაიხადოს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობასთან, მის ჯეროვნად მოვლასთან, დასუფთავებასთან, ასევე, იჯარის საგნის სარგებლობისას წარმოქნილი კომუნალური ხარჯები (ელექტროენერგია, გაზი, წყალი, დასუფთავება და სხვა). აღნიშნული ხარჯების თაობაზე მეიჯარე აცნობებს მოიჯარეს ყოველი კალენდარული თვის დასრულებისას.

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

4.1. <u>მეიჯარის უფლება-მოვალეობები:</u>

4.1.1. მეიჯარე ვალდებულია მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე გადასცეს მოიჯარეს დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში საიჯარო ფართი;

4.1.2. მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს მოიჯარე საიჯარო ფართში 24 საათიანი შეუზღუდავი შესვლის უფლებით;

4.1.3. მეიჯარეს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს შეამოწმოს საიჯარო ფართის მდგომარეობა. შემოწმების შესახებ წინასწარ უნდა ეცნობოს მოიჯარეს. შემოწმება ხორციელდება მოიჯარის უფლებამოსილი წარმომადგენლის თანდასწრებით.

4.1.4. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე სრულყოფილად არ გადაიხდის ან დაგვიანებით გადაიხდის საიჯარო ქირას ან/და დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ სხვა ვალდებულებებს, მეიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს: 1) ცალმხრივად, წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება; 2) წინასწარი შეტყობინების გარეშე შეუზღუდოს/შეუწყვიტოს მოიჯარეს კომუნალური მომსახურებების მიწოდება, ხოლო აღნიშნულიდან გამომდინარე შედეგებზე და ნებისმიერი სახის ზიანზე მეიჯარეს არ ეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა; 3) წინასწარი შეტყობინების გარეშე მოახდინოს ფართის დალუქვა 10 *(ათი)* კალენდარული

დღის ვადით, რა ვადაშიც მოიჯარე ვალდებულია დაფაროს არსებული დავალიანება. მოიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით ადასტურებს თანხმობას მასზედ, რომ წარმოშობილი დავალიანების დაფარვამდე მეიჯარის სასარგებლოდ, მფლობელობითი გირავნობით, თმობს საიჯარო ფართში არსებული ქონების ფლობის უფლებას.

4.1.5. მოიჯარის მიერ წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების 4.1.4 პუნქტის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული ვადის უშედეგოდ გასვლის ან ხელშეკრულების 6.6 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია, ყოველგვარი დამატებითი თანხმობის ან შეტყობინების გარეშე შევიდეს საიჯარო ფართში. ასეთ შემთხვევაში საიჯარო ფართში განთავსებული მოძრავი ნივთ(ებ)ი ჩაითვლება უპატრონოდ და მეიჯარე უფლებამოსილია განკარგოს აღნიშნული ნივთები როგორც მესაკუთრემ (მათ შორის: მიიღოს საკუთრებაში, გაასხვისოს, გააჩუქოს, გადაყაროს, გაანადგუროს ან სხვაგვარად განკარგოს იგი), ხოლო მოიჯარეს არ აქვს არანაირი უფლებამოსილება პრეტენზია განაცხადოს აღნიშნულ ნივთებზე.

4.1.6. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე (მათ შორის მისი წარმომადგენელი, თანამშრომელი, ვიზიტორი) დაანაგვიანებს მეიჯარის შენობას ან მის მიმდებარე ტერიტორიას, მეიჯარე უფლებამოსილია გააფრთხილოს ან დააჯარიმოს მოიჯარე 100 (ასი) ლარით, ასევე მოიჯარე ვალდებულია აანაზღაუროს ის ზიანი რომელიც შესაძლოა მიადგეს მეიჯარეს ამგვარი დანაგვიანების შედეგად.

4.1.7. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე (მათ შორის მისი წარმომადგენელი, თანამშრომელი, ვიზიტორი) დააზიანებს შენობას ან მის ნაწილს ნებისმიერი სახით, არამიზნობრივი გამოყენებით, შენობის ნებისმიერ ნაწილზე გაკეთებული წარწერით, ნახატით, შეღებვით ან სხვაგვარად დაბინძურებით, მეიჯარე უფლებამოსილია მოთხოვოს მოიჯარეს დაუყოვნებლივ გამოასწოროს ზიანი ან თავად ამოფხვრას მიყენებული ზიანი და მოსთხოვოს მოიჯარეს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

4.2. <u>მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:</u>

4.2.1. მოიჯარე ვალდებულია მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მიიღოს დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში საიჯარო ფართი და ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში საკუთარი სახსრებით შეინარჩუნოს ვარგის მდგომარეობაში.

4.2.2. მოიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში უზრუნველყოს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხების, გადასახადების, ხარჯების გადახდა დადგენილი წესითა და პირობებით.

4.2.3. მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე საკუთარი ხარჯით განახორციელოს საიჯარო ფართის შიდა-სტრუქტურის ცვლილება, ასევე სარემონტო სამუშაოები, თუკი ასეთი აუცილებელია მისი ყოველდღიური საქმიანობის განსახორციელებლად.

4.2.4. მოიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.2.3 პუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენებისას წარმოუდგინოს მეიჯარეს შიდა-სტრუქტურული ან/და სარემონტო სამუშაოების შესახებ სრული ინფორმაცია (ნახაზები, სარემონტო სამუშაოების ჩამონათვალი, ცვლილებების გეგმა).

4.2.5. მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ფართის გარე კარ-ფანჯრის შეცვლის საკითხი წინასწარ შეათანხმოს მეიჯარესთან, რათა იგი შეესაბამებოდეს მეიჯარის სახელზე არსებულ (დამტკიცებულ) პროექტს.

4.2.6. საიჯარო ფართში არსებული ნივთების მოვლაზე და მათგან გამოწვეულ რისკებზე პასუხისმგებელია მოიჯარე. მეიჯარე პასუხს არ აგებს ასეთი ნივთების დაზიანებაზე, დაღუპვაზე ან დაკარგვაზე.

4.2.7. საკუთარი მიზეზით საიჯარო ფართის ან შენობის დაზიანების შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებული საკუთარი ხარჯებით აუნაზღაუროს მეიჯარეს მიყენებული ზიანი და მოიყვანოს საიჯარო ფართი ან/და შენობა ამგვარი ზიანის დადგომამდე არსებულ მდგომარეობაში.

4.2.8. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მოიჯარეს უფლება აქვს საკუთარი შეხედულებისამებრ შეუზღუდავად ისარგებლოს საიჯარო ფართით კვირაში 7 (შვიდი) დღის განმავლობაში (უქმე დღეების ჩათვლით), აგრეთვე:

4.2.8.1. განათავსოს უსაფრთხოებისათვის საჭირო შესაბამისი მოწყობილობა საიჯარო ფართის შიგნით. უზრუნველყოს საიჯარო ფართის დაცვა შესაბამისი სამსახურების მიერ.

4.2.9. მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართზე გაწეული ნებისმიერი სახის რემონტი, გაუმჯობესება (მათ შორის შეცვლილი კარ-ფანჯარა, იატაკი, ჭერი, ტიხრები და სხვ.), ასევე მოიჯარის მიერ დამონტაჟებული საგნები რომლებიც წარმოადგენენ იჯარის საგნის არსებით შემადგენელ ნაწილს, რჩება მეიჯარის საკუთრებად და არ ექვემდებარება ანაზღაურებას ან კომპენსაციის გადახდას მეიჯარის მხრიდან.

4.2.10. მოიჯარე ვალდებულია სრულად დაიცვას საქართველოს „ნარჩენების მართვის კოდექსით“ დადგენილი ნორმები, წინააღმდეგ შემთხვევაში აანაზღაუროს წინამდებარე პუნქტის დარღვევით გამოწვეული ზარალი.

4.2.11. უზრუნველყოს იჯარით მიღებულ ფართში სახანძრო უსაფრთხოება.

4.2.12. მოიჯარე ვალდებულია განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრაცია თუ ხელშეკრულების მოქმედების საერთო ვადა აღემატება 1 წელს.

4.2.13. მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს ამ ხელშეკრულების დადებასთან, ცვლილებების ან დამატებების შეტანასთან, გაუქმებასთან და მათ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ყველა გადასახდელი (საფასური, საზღაური, მოსაკრებელი და სხვა);

5. გარანტიები და უფლებამოსილების დადასტურება

5.1. მხარეები აცხადებენ და გარანტიას იძლევიან, რომ:

5.1.1. მეიჯარე უფლებამოსილია დადოს წინამდებარე ხელშეკრულება და არ არსებობს სხვა რომელიმე სამართლებრივი ურთიერთობა საიჯარო ფართზე;

5.1.2. მოიჯარე ადასტურებს, რომ სრულად იცნობს საიჯარო ფართს და საიჯარო ფართის ხარისხობრივ-თვისობრივ და სამართლებრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებით არ გააჩნიაა არავითარი პრეტენზია. შესაბამისად, მოიჯარე წინასწარ აცხადებს თანხმობას, რომ ყოველგვარი პრეტენზიის გაცხადების გარეშე ნივთობრივი და უფლებრივი თვალსაზრისით საიჯარო ფართს მიიღებს იმ მდგომარეობით, რაც მას აქვს წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის.

5.1.3. მოიჯარე აცხადებს, რომ საიჯარო ფართი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის, კერძოდ - საოფისე საქმიანობისთვის.

5.1.4. მხარეებს გააჩნიათ იურიდიული უფლებამოსილება იკისრონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და მიიღონ ყველა საჭირო ზომა ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლისა და შესრულების მიზნით;

5.1.5. ეს ხელშეკრულება ხელმოწერილი იქნა შესაბამისი წესით მხარეების მიერ და წარმოადგენს მხარეებისათვის იურიდიულად სავალდებულო დოკუმენტს.

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად და ხარისხიანად შეასრულონ წინამდებარე ხელშეკრულებით მათზე დაკისრებული ვალდებულებები.

6.2. მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ბრალეულად დარღვევის შემთხვევაში, დამრღვევი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ასეთი მოქმედებით გამოწვეული ზიანი.

6.3. ხელშეკრულების პირობათა შეუსრულებლობის გამოვლენის შემთხვევაში მეიჯარეს უფლება აქვს დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლოს გადახდა, გადასახდელი თანხის 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.4. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში ორჯერ დაარღვევს ნაკისრ ვალდებულებებს, მეიჯარე უფლებამოსილია მას ჯარიმის სახით დაარიცხოს ერთი თვის საიჯარო თანხა, კერძოდ **1200** *(ათას ორასი)* აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, რომლის გადახდის ვალდებულება მოიჯარეს ეკისრება წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარის მხრიდან არ განხორციელდება ჯარიმის გადახდა, მეიჯარე უფლებამოსილია ავანსად გადახდილი ბოლო თვის საიჯარო თანხა დააკისროს მოიჯარეს როგორც ჯარიმა და არა წინასწარ გადახდილი ავანსი.

6.5. წინამდებარე ხელშეკრულების 4.2.12 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის და მეიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში, მოიჯარე ჯარიმის სახით უხდის მეიჯარეს ერთი თვის საიჯარო თანხას, კერძოდ **1200** *(ათას ორასი)* აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს, ყოველ ვადაგადაცილებულ თვეზე. ამ პუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმა მოიჯარეს არ დაეკისრება, თუ მეიჯარემ მოიჯარის წერილობითი მოთხოვნის მიუხედავად არ განახორციელა შესაბამისი ქმედება რაც აუცილებელი იყო 4.2.12 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისთვის.

6.6. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ხელშეკრულების ვადის დასრულების ან შეწყვეტის გამო არ გაანთავისუფლებს საიჯარო ფართს დადგენილ ვადებში ან/და არ დაუბრუნებს მას მეიჯარეს, იგი ჩაითვლება საიჯარო ფართში უკანონოდ მყოფად და მეიჯარე უფლებამოსილია: (I) საიჯარო ფართით ფაქტობრივად სარგებლობის პერიოდზე დარიცხული ყოველთვიური საიჯარო თანხის გარდა დამატებით დააკისროს მას ჯარიმა, ყოველთვიური საიჯარო თანხის 20%-ის ოდენობით, თითოეულ ვადაგადაცილებულ დღეზე; (II) დალუქოს საიჯარო ფართი; (III) მოიჯარის თანხმობის გარეშე შევიდეს საიჯარო ფართში, გამოათავისუფლოს საიჯარო ფართი, საიჯარო ფართში განთავსებული ნივთები გადაიტანოს სხვა ადგილას. ამასთან მეიჯარე უფლებამოსილია ნივთების გადატანის და შენახვის ხარჯები დააკისროს მოიჯარეს.

6.7. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარის მიერ განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების 9.4 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევა, მეიჯარე უფლებამოსილია მას დამატებითი ჯარიმის სახით დააკისროს ერთი თვის საიჯარო თანხა.

6.8. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოების დარიცხვა გრძელდება გადასახდელი თანხის სრულად გადახდამდე ან იძულებით აღსრულებამდე.

6.9. ნებისმიერ შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია ავანსად გადახდილი ბოლო თვის საიჯარო თანხა გაქვითოს მოიჯარის მიერ გადაუხდელ ჯარიმაში ან/და პირგასამტეხლოში.

6.10. მოიჯარის წარმომადგენლის, თანამშრომლის, ვიზიტორის, კონტრაქტორის ან მათთან გათანაბრებული სხვა მესამე პირის მიერ მეიჯარის შენობისთვის ან მისი ნაწილისთვის მიყენებული ზიანისას, ასევე შენობის ან მისი მიმდებარე ტერიტორიის დანაგვიანებისას, მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მოიჯარეს პასუხისმგებლობა და მოთხოვოს ზიანის გამოსწორება ან ანაზღაურება.

7. პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლება

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან ყოველგვარი პასუხისმგებლობისაგან, თუ მათი ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეული იქნა მათთვის დაუძლეველი ძალის (ფორს-მაჟორის) მოქმედების პირობებში. ასეთ გარემოებებად მიიჩნევა: ომი, საბრძოლო მოქმედებები, სტიქიური უბედურება, დივერსია, ხანძარი, წყალდიდობა ან ნებისმიერი სხვა მსგავსი სახის ბუნებრივი მოვლენა, ან ნებისმიერი ისეთი გარემოება, რაც არ ექვემდებარება მხარეთა კონტროლს;

7.2. დაუძლეველი ძალის მოქმედების დაწყების შემდეგ მხარე დაუყოვნებლივ *(მაგრამ არაუმეტეს დაწყებიდან 5 დღის ვადაში)* უგზავნის შესაბამის შეტყობინებას მეორე მხარეს, სადაც მიუთითებს ასეთი გარემოებების წარმოშობასა და მოქმედების სავარაუდო ვადას, წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორსმაჟორულ გარემოებას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს.

7.3. იმ შემთხვევაში თუ 7.1 პუნქტით განსაზღვრული გარემოებები გაგრძელდება 30 დღეზე მეტი ვადით მეიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

8. საიჯარო ფართის გადაცემა

8.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარეს საიჯარო ფართი გადაეცემა არაუგვიანეს **2020 წლის 01 იანვრის**, მხარეთა მიერ გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

8.2. მეიჯარე უფლებამოსილია შეუზღუდოს მოიჯარეს საიჯარო ფართით სარგებლობა/მფლობელობა, თუ მოიჯარის მიერ არ არის გადახდილი ავანსი ამ ხელშეკრულების 3.2 პუნქტის შესაბამისად.

8.3. მოიჯარე ვალდებულია არაუგვიანეს ხელშეკრულების ვადის დასრულების ან შეწყვეტის თარიღისა დაცალოს საიჯარო ფართი და დაუბრუნოს იგი მეიჯარეს, სულ მცირე მოიჯარისთვის გადაცემისას არსებულ მდგომარეობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

8.4. ხელშეკრულების ვადის დასრულების ან შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე უბრუნებს მეიჯარეს საიჯარო ფართს, რის თაობაზეც მხარეთა შორის დგება მიღება-ჩაბარების აქტი. მიღება-ჩაბარების აქტზე დასმული თარიღი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების მოქმედების დასრულების წამდვილ თარიღს და საბოლოო საიჯარო თანხის გადახდა მოხდება აღნიშნული თარიღის საფუძველზე.

9. ხელშეკრულების შეწყვეტა

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება წყდება ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულებისას ან მხარეთა შეთანხმებით.

9.2. მხარეებს უფლება აქვთ ცალმხრივად შეწყვიტონ ხელშეკრულება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით.

9.3. მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტა:
მეიჯარეს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულება;

9.4. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტა:
მოიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება იმ შემთხვევაში, თუ 1 (ერთი) თვით ადრე წერილობით გააფრთხილებს ამის თაობაზე მეიჯარეს.

9.5. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარა რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდგომში

„სააგენტო“), მეიჯარის მიერ სააგენტოში ცალმხრივად წარდგენილი შეტყობინება წარმოადგენს სარეგისტრაციო ჩანაწერის გაუქმების საფუძველს.

9.6. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოიჯარის ნებისმიერი სახის ფინანსური ვალდებულება ექვემდებარება შესრულებას მიუხედავად ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულებისა ან ვადამდე შეწყვეტისა.

10. დავათა გადაწყვეტა

10.1. მხარეები იღებენ ყველა ზომას, რათა ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა დავა ან წინააღმდეგობა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა განიხილება 10.2 - 10.3 პუნქტებში მოცემული წესის შესაბამისად.

10.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ან მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა, განსახილველად და საბოლოოდ გადასაწყვეტად გადაეცემა თბილისის საქალაქო სასამართლოს. მხარეები თანხმდებიან, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1¹ ნაწილის შესაბამისად, ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავასთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მეიჯარის სასარგებლოდ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეულ იქნება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

10.3. მიუხედავად, წინამდებარე ხელშეკრულების 10.2 პუნქტით განსაზღვრული დებულებისა, იმ შემთხვევაში თუ მხარეთა შორის დავა უკვე არ არის გადაცემული სასამართლოში განსახილველად, მეიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ დავის გადასაწყვეტად მიმართოს არბიტრაჟს. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარე სრულად და უპირობოდ ეთანხმება ამ პუნქტით გათვალისწინებულ საარბიტრაჟო დათქმას და გამოთქვამს თანხმობას დავის განხილვა მოხდეს არბიტრაჟში, ხოლო სადავო საკითხ(ებ)ი განსახილველად და საბოლოოდ გადასაწყვეტად გადაეცეს შპს „დავების განმხილველ ცენტრს“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204547348; ვებ-გვერდი: www.drc.ge) ან მის სამართალმემკვიდრეს. საარბიტრაჟო განხილვა ჩატარდება საქართველოში (ქ. თბილისში), ქართულ ენაზე, ქართული სამართლის ნორმების (კანონმდებლობის) შესაბამისად და არბიტრაჟის რეგლამენტის/დებულების იმ რედაქციის შესაბამისად, რომელიც იქნება მოქმედი საარბიტრაჟო სარჩელის მიღების თარიღისათვის.

11. დასკვნითი დებულებანი

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერის დღიდან *(ხელმოწერის თარიღი ფიქსირდება ამ ხელშეკრულების პირველი გვერდის ზედა მარჯვენა კუთხეში).*

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულება და მისგან გამომდინარე მხარეთა უფლება-მოვალეობები რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;

11.3. ნებისმიერ ცვლილებას ან დამატებას ძალა აქვს მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ ისინი შედგენილია წერილობით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ;

11.4. არც ერთ მხარეს არ აქვს უფლება მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე გადასცეს სხვა პირს ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თავისი უფლებები;

11.5. მოიჯარე ვალდებულია მისამართის ან/და ფაქტობრივი ადგილსამყოფელის შეცვლის შემთხვევაში აცნობოს იგი მეიჯარეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარის მიერ კორესპოდენცია გაგზავნილი იქნება მეიჯარისთვის ცნობილ მისამართზე და კორესპოდენცია ჩაითვლება ჩაბარებულად (შესაბამისი თანმდევი სამართლებრივი შედეგებით).

11.6. მხარეთა შორის ნებისმიერი შეტყობინება ხორციელდება წერილობით, ან ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ფორმით. წერილობითი შეტყობინება მხარეს უნდა გადაეცეს შეტყობინების გამგზავნისთვის ცნობილ ბოლო მისამართზე. მეიჯარეს შეუძლია

შეტყობინებისთვის გამოიყენოს კომუნიკაციის სხვა საშუალებებიც (მათ შორის ელექტრონული, ციფრული, სატელეფონო და სხვა).

11.6.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარის მიერ გაცხადებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე, რომელიც მითითებულია (ა) წინამდებარე ხელშეკრულებაში და/ან (ბ) მოიჯარის მიერ მეიჯარისთვის მიწოდებულ/წარდგენილ ნებისმიერ დოკუმენტში და/ან (გ) ნებისმიერ საჯარო წყაროში, გაგზავნილი ელექტრონული შეტყობინება, ითვლება მოიჯარისთვის ოფიციალურად ჩაბარებულ შეტყობინებად;

11.6.2. თუ მოიჯარეს შეტყობინება ეგზავნება ელექტრონული ფოსტის მისამართზე, მიღება (ჩაბარება) უნდა დადასტურდეს შესაბამისი ტექნიკური საშუალების ამონაწერით ან/და შესაბამისი ტექნიკური საშუალებით მოწოდებული დადასტურებით. ყოველგვარი ეჭვის გაჩორიცხვის მიზნით მხარეები აზუსტებენ, რომ ტექნიკური საშუალების ამონაწერსა და ტექნიკური საშუალებით მოწოდებულ დადასტურებაში მხარეები არ გულისხმობენ მიღებული შეტყობინების პასუხად მოიჯარის მიერ გაგზავნილი შეტყობინების მიღების დადასტურებას. მოიჯარე აცხადებს თანხმობას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 11.6.1 ქვეპუნქტში განსაზღვრულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე გაგზავნილი ელექტრონული შეტყობინება მისთვის ჩაბარებულად ითვლება;

11.6.3. შეტყობინება მიღებულად/ჩაბარებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ მხარეს შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე ან თავს აარიდებს მის მიღებას;

11.7. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე პუნქტის შეცვლა, უარყოფა, გაუქმება ან შეწყვეტა გავლენას არ იქონიებს მხარეების მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შესრულებაზე;

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული მუხლი, პუნქტი, მათ შორის, თითოეული დანართი, ამ ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილია;

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია 2 (ორი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომელთაგან თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს.

12. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მეიჯარე“	„მოიჯარე“
შპს „ბიზნეს ცენტრი საბურთალო“	ი/მ ბექა ბედუკაძე
ს/კ 205272863 მის: ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. №34 / ალ. ყაზბეგის გამზ. №2 ბანკი: სს „თიბისი ბანკი“ ბ/კ TBCBGE22 ა/ა GE37TB 3992 5360 2010 0006	ს/კ 31001047891 მის: მცხეთის რაიონი, ს. კოტორაანთკარი, 1-ლი ქუჩა, #13 თბილისი, გლდანი მე-5 მ/რ, დავით ჯაბიძის ქუჩა #31 ბინა 16ა ელ.ფოსტა: bbedukadze@gmail.com
უფლებამოსილი წარმომადგენელი გიორგი მიქელაძე	ბექა ბედუკაძე

მიღება-ჩაბარების აქტი

(2019 წლის 27 დეკემბრის საიჯარო ხელშეკრულების შესაბამისად ფართის გადაცემის შესახებ)

ქ. თბილისი **01 იანვარი 2020 წ.**

ერთი მხრივ, შპს „**ბიზნეს ცენტრი საბურთალო**“ *(ს/კ 205272863)*, წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის გიორგი მიქელაძის *(პ/ნ 01007011689)* სახით *(შემდგომში „მეიჯარე“)*,
და
მეორე მხრივ, ი/მ **ბექა ბედუკაძე** *(პ/ნ 31001047891) (შემდგომში „მოიჯარე“)*

ვაფორმებთ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტს და მასზე ხელმოწერით ვადასტურებთ, რომ მხარეთა შორის 2019 წლის 27 დეკემბერს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარემ მოიჯარეს დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცა, ხოლო მოიჯარემ მიიღო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 48,6 კვ.მ. ფართი, რომელიც მდებარეობს შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. #34 / ალ. ყაზბეგის გამზ. #2 *(უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 01.10.14.013.041)* შენობა №3, პირველი სართული, ოთახი №2 და ასევე ამავე ოთახის უკან მდებარე 21 კვ.მ. ფართი (შემდგომში „საიჯარო ფართი“).

საიჯარო ფართის მიღება-ჩაბარების პროცესში მხარეებს ერთმანეთის მიმართ რაიმე სახის შენიშვნა ან/და პრეტენზია არ გამოუთქვამთ.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მეიჯარე“	**„მოიჯარე“**
შპს „ბიზნეს ცენტრი საბურთალო“	**ი/მ ბექა ბედუკაძე**
ს/კ 205272863 მის: ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. №34 / ალ. ყაზბეგის გამზ. №2 ბანკი: სს „თიბისი ბანკი“ ბ/კ TBCBGE22 ა/ა GE37TB 3992 5360 2010 0006	ს/კ 31001047891 მის: მცხეთის რაიონი, ს. კოტორაანთკარი, 1-ლი ქუჩა, #13 თბილისი, გლდანი მე-5 მ/რ, დავით ჯაბიძის ქუჩა #31 ბინა 16ა ელ.ფოსტა: bbedukadze@gmail.com
უფლებამოსილი წარმომადგენელი გიორგი მიქელაძე	**ბექა ბედუკაძე**