ქ. თბილისი

იჯარის ხელშეკრულება

3C3 237

27 თებერვალი 2020 წელი

ერთი მხრივ, **შპს "პსპ ფარმა"** (შემდგომში "მოიჯარე"), ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის ვაჟა ოქრიაშვილის მინდობილი პირის გიორგი გლუნჩაძის სახით, და

მეორე მხრივ, **შპს „ჯეი 3"** (სკ:405057307) წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავით საგანელიძის მინდობილი პირის, ნატალია კოპაძის (პირადი #01009006722) სახით, თანახმად 2019 წლის 10 ივლისს ნოტარიუს ნანა ბაკურაძის მიერ დამოწმებული მინდობილობისა რ/#190806740, (შემდგომში "მეიჯარე"),

ერთად ან ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი, როგორც ხელშეკრულების „მხარე" ან „მხარეები", მხარეთა მიერ ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე და მხარეთა ორმხრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, ვდებთ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება") შემდეგზე:

პრეამბულა

- მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მათ ნებას, თანაბრად იცავს ორივე მხარის უფლებებს და არც ერთი მხარე არ სარგებლობს რაიმე უპირატესობით.
- მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.
- მხარეები არაორაზროვნად და სრული პასუხისმგებლობით აცხადებენ, რომ თითოეული მათგანი მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
- მეიჯარე იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ მას გააჩნია სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება აღნიშნული ხელშეკრულების გასაფორმებლად.
- მეიჯარე ადასტურებს და იძლევა გარანტიას, რომ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიღებული აქვს ყველა სახის ნებართვა ან/და თანხმობა ასეთის აუცილებლობის არსებობის შემთხვევაში, რაც დაკავშირებულია ხელშეკრულების გაფორმებასთან და ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად, ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შესრულებასთან.

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 მეიჯარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს შემდეგ სამ უძრავი ქონებას:

1.1.1 მისამართი: თბილისი, ქუჩა ჯიქია, N 10 , (ნაკვეთი N7/31); ქალაქი თბილისი , საბურთალოს საცხოვრებელი რაიონი, კვარტალი V , ქუჩა სანდრო ეულის , N 5 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ანნა პოლიტკოვსკაია , N 1; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **01.14.05.007.875.01.001** ფართობი 29.2 კვ.მ.

1.1.2 მისამართი: თბილისი , ქუჩა ჯიქია , N 10 , (ნაკვეთი N7/31) ; ქალაქი თბილისი , საბურთალოს საცხოვრებელი რაიონი, კვარტალი V , ქუჩა სანდრო ეულის , N 5 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ანნა პოლიტკოვსკაია , N 1; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **01.14.05.007.875.01.002;** ფართობი 27.2 კვ.მ.

1.1.3 მისამართი: თბილისი , ქუჩა ჯიქია , N 10 , (ნაკვეთი N7/31) ; ქალაქი თბილისი , საბურთალოს საცხოვრებელი რაიონი, კვარტალი V , ქუჩა სანდრო ეულის , N 5 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ანნა პოლიტკოვსკაია , N 1; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **01.14.05.007.875.01.003** ფართობი 39.1 კვ.მ.

სამივე უძრავი ქონება შემდგომში ერთობლივად მოიხსენიება როგორც "საიჯარო ქონება".

1.2 მოიჯარე თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა.

1.3 საიჯარო ქონება მოიჯარეს გადაეცემა ე.წ. „შავი კარკასის" მდგომარეობაში და მისი დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად საჭირო სამუშაოებს განახორციელებს მოიჯარე, საკუთარი ხარჯებით, რომლის ანაზღაურების ვალდებულება მეიჯარეს არ ეკისრება.

1.4 საიჯარო ქონება გამოყენებული იქნება ფარმაცევტული საქმიანობის განმახორციელებელი სავაჭრო ობიექტის (შემდგომში „სავაჭრო ობიექტი") მოსაწყობად.

1.5 მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქონებაში შემავალი სამი უძრავი ნივთი (საკადასტრო ერთეული) გააერთიანოს ერთ უძრავ ნივთად (საკადასტრო ერთეულად) რაზეც მეიჯარე წინასწარ აცხადებს თანხმობას.

2. ხელშეკრულების ფასი და გადახდის პირობები

2.1 საიჯარო ქირა განისაზღვრება შემდეგნაირად:

2.1.1 საიჯარო ქირის ათვლის დღიდან პირველი სამი თვის განმავლობაში საიჯარო ქირა განისაზღვრება თვეში 1 570 (ათას ხუთასსამოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, დღგ-ს ჩათვლით, გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

2.1.2 საიჯარო ქირის ათვლის დღიდან მეოთხედან ოდამეთექვსმეტე თვის ჩათვლით, საიჯარო ქირა განისაზღვრება თვეში 2 000(ორიათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, დღგ-ს ჩათვლით, გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

2.1.3 საიჯარო ქირის ათვლის დღიდან ოცდამეჩვიდმეტედან მესამოცე თვის ჩათვლით, საიჯარო ქირა განისაზღვრება თვეში 2 240 (ორიათასორასორმოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, დღგ-ს ჩათვლით, გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

2.2 საიჯარო ქირის ათვლა დაიწყება საიჯარო ქონების მოიჯარის მფლობელობაში და სარგებლობაში გადაცემის დღიდან რაზეც მხარეები ადგენენ შესაბამის მიღება-ჩაბარების აქტს აქტს.

2.3 პირველი და ბოლო თვის ქირა 3 810 (სამი ათას რვაას ათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით, მოიჯარემ უნდა გადაიხადოს წინასწარ, ამ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღეში.

2.4 ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით განსაზღვრული საიჯარო ქირა თავის თავში მოიცავს საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით განსაზღვრულ ყველა გადასახადს მეიჯარე ვალდებულია, საიჯარო ქირის მიღებიდან წარმოშობილი ყველა გადასახადი გადაიხადოს თავად.

2.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ იჯარის ხელშეკრულების 2.1 პუნქტში გათვალისწინებული საიჯარო ქირა არის მხარეთა შორის მყარად განსაზღვრული თანხა და დაუშვებელია მისი ცალმხრივი შეცვლა (გაზრდა ან შემცირება) ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში.

2.6 მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება უნდაღდო ანგარიშსწორების გზით საანგარიშო თვის **ბოლო** რიცხვამდე მეიჯარის მიერ წარმოდგენილ საბანკო ანგარიშზე.

2.7 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღე ემთხვევა შაბათ-კვირას ან/და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ უქმე დღეებს მოიჯარე მეიჯარეს საიჯარო ქირას გადაუხდის მომდევნო სამუშაო დღეს.

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1 მეიჯარის უფლება-მოვალეობები:

3.1.1 მეიჯარე ვალდებულია ფაქტობრივად გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება და ყველა ის ნივთი (გასაღები) ან დოკუმენტაცია/ინფორმაცია (აბონენტის ნომრები, ქვითრები, პაროლები), რაც საჭიროა საიჯარო ქონების ჯეროვანი სარგებლობისათვის, არაუგვიანეს 2020 წლის 27 თებერვლისა.

3.1.2 მეიჯარე ვალდებულია მეიჯარისთვის საიჯარო ქონების გადაცემისას საიჯარო ქონება უზრუნველყოფილი ჰქონდეს, ელექტრო ენერგიით, წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემებით.

3.1.3 მეიჯარე სრულად აგებს პასუხს მოიჯარესათვის ქონების ფაქტობრივად გადაცემის მომენტისათვის საიჯარო ქონებაში არსებული კომუნალური (მათ შორის და არა მხოლოდ, წყლის, წყალარინების, ელ.ენერგიის,) მომსახურების მისაღებად საჭირო სისტემის, ქსელის, მრიცხველის ან/და კვანძის მართლზომიერ მფლობელობაზე, დაერთებაზე, მონტაჟსა და ექსპლუატაციაზე. ამასთან, მოიჯარე არაა ვალდებული იმ კომუნალური მომსახურების კვანძის (ან მისი ნაწილის) მოწყობაზე, რომელიც ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტში არაა დამონტაჟებული;
წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისთვის:

- საიჯარო ქონებაში შეყვანილია ელექტროენერგია (ორი წყარო, ფაზა 0, ჯამში 10 კილოვატი,) დამონტაჟებულია ელექტრო-ენერგიის მრიცხველი და გაკეთებულია აბონირება;
- საიჯარო ქონებაში შეყვანილია წყალი, არ არის დამონტაჟებული წყლის მრიცხველი, რომელიც უნდა დაამონტაჟოს მოიჯარემ;
- ბუნებრივი აირი მიყვანილია საიჯარო ქონებამდე, დამონტაჟებულია 3 მრიცხველი (სამი საკადასტრო ერთეულისთვის) თუმცა არ არის შეყვანილი შიგნით, რაც სურვილის შემთხვევაში უნდა განახორციელოს მოიჯარემ რკინის (და არა პლასტმასის ან სხვა მასალის) მილით.

3.1.4 მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებისათვის მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება;

3.1.5 მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს საიჯარო ქონების მდგომარეობა და მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ მოთხოვნების დაცვა, რომლებიც საიჯარო ქონების მოვლას შეეხება, იმ პირობით, რომ ამით ხელი არ შეეშლება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელ სარგებლობას;

3.1.6 მეიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების 3.2.9 და 3.2.10 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შეტყობინების მიღების შემთხვევაში ხელშეკრულების შეწყვეტის ურთიერთშეთანხმებაზე ხელმოწერითა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდგომში „საჯარო რეესტრი“) იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციით დაადასტუროს ხელშეკრულების მოქმედების ვადამდე შეწყვეტა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად ამ ქვეპუნქტში აღნიშნული შეტყობინების შესაბამისად. მოიჯარის მიერ საჯარო რეესტრში ცალმხრივად წარდგენილი ამ ქვეპუნქტში აღნიშნული შეტყობინება წარმოადგენს იჯარის უფლების რეგისტრაციის ჩანაწერის გაუქმების საფუძველს, რასაც მეიჯარე სრულად ეთანხმება;

3.1.7 მეიჯარის ბრალით მოიჯარეს უფლებები არ უნდა იქნას ხელყოფილი ნებისმიერი მესამე პირის მიერ, ამასთან თუ მოიჯარის უფლებები ირღვევა არა მეიჯარის, არამედ სხვა პირის ბრალეული ქმედების გამო, მეიჯარემ გულისხმიერების ვალდებულების ფარგლებში უნდა აღმოუჩინოს მოიჯარეს დახმარება, რათა მან შეძლოს საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელი სარგებლობა ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდში.

3.1.8 მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან/და შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების კომერციული საქმიანობისათვის ან ამ ხელშეკრულების/იჯარის მიზნების შესაბამისად გამოყენებას;

3.1.9 მეიჯარეს უფლება არ აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, თუ საიჯარო ქირის გადახდა ვერ ხერხდება მეიჯარის ბრალეული ქმედებით;

3.1.10 მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას სრულად გადაიხადოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების სარგებლობის დაწყების მომენტამდე წარმოშობილი ყველა კომუნალური (ელ. ენერგიის, ბუნებრივი გაზის, წყლის, ტელეფონი, ინტერნეტი) ან სხვა

გადასახადი, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარეს სრულად ეკისრება პასუხიმგებლობა საიჯარო ქონებასთან ან მის სარგებლობასთან (მ.შ. კომუნალური მომსახურებასთან) დაკავშირებული ნებიმისმიერი სახის დავალიანების ან დავალიანების გადაუხდელობისაგან მოიჯარესათვის წარმოშობილი ნებისმიერი სახის ზიანისათვის (მ.შ ჯარიმა, საურავი და ა.შ).

3.1.11 მეიჯარემ კეთილსინდისიერად უნდა განახორციელოს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

3.1.12 მეიჯარე არაა ვალდებული უზურნველყოს მოიჯარე ან/და საიჯარო ქონება საპარკინგე ადგილით.

3.1.13 მეიჯარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება, თუ მოიჯარე დაარღვევს ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლით და 3.2.8.[1] პუნქტით გათვალისწინებულ პირობებს და უშედეგოდ გავა დამატებითი შესრულებისთვის დაწესებული გონივრული ვადა, მაგრამ არანაკლებ 10 (ათი) სამუშაო დღისა.

3.2 მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:

3.2.1 მოიჯარე ვალდებულია დროულად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს საიჯარო ქირა;

3.2.2 მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს მის მიერ საიჯარო ქონების სარგებლობიდან წარმოშობილი კომუნალური გადასახადები;

3.2.3 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება, გაუმჯობესებებისა და ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;

3.2.4 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს გულისხმიერების ვალდებულების ფარგლებში დახმარების გაწევა რათა მოიჯარეს არ შეეშალოს საიჯარო ქონებით სარგებლობაში ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და მიზნით;

3.2.5 მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქონება გამოიყენოს თავისი შეხედულებისამებრ, მისი კომერციული საქმიანობისა და ხელშეკრულების/იჯარის მიზნების შესაბამისად;

3.2.6 მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე, თავისი შეხედულებისამებრ ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონებიდან არაუმეტეს 10 კვ.მ ფართი;

3.2.7 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ამ უკანსკნელის ბრალეული ქმედებით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება;

3.2.8 მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე შეასრულოს: საიჯარო ქონების კაპიტალური და მიმდინარე რემონტი და სხვა სამუშაოები; შენობის ფასადზე, (გარდა 3.2.8.[1] პუნქტით დადგენლი გამონაკლისებისა) რომელშიც განთავსებულია საიჯარო ქონება განათავსოს რეკლამა, მათ შორის სარეკლამო და სხვა სახის აბრები, პლაკატები, საფირმო და სასაქონლო ნიშანი და სხვა რეკლამა. ამ პუნქტით განსაზღვრული უფლებამოსილებების განხორციელების მიზნით მოიჯარე უფლებამოსილია: შეათანხმოს საიჯარო ქონების არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტი შესაბამის უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებთან და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა; განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მოიჯარის კომერციულ საქმიანობასთან ან ხელშეკრულების/იჯარის ხელშეკრულების/იჯარის მიზნების შესრულებასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას; მოიჯარის მხრიდან ამ ქვეპუნქტში აღნიშნული ნებართვების ან თანხმობების მიღების მიზნით, მეიჯარე ვალდებულია მიიღოს და წარუდგინოს მოიჯარეს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მოთხოვნილი ის ყველა საჭირო დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რაც უშუალოდ მხოლოდ მეიჯარის მიერ შეიძლება იქნას მოპოვებული, მიღებული ან გამოთხოვილი.

3.2.8.[1] წინამდებარე ხელშეკრულების 3.2.8 პუნქტით მოიჯარეს არ ენიჭება უფლება მეიჯარის თანხმობის გარეშე შეცვალოს ფასადზე კონდიციონიორ(ებ)ისა და ვიტრაჟების ფართობი ან/და განლაგება, რომლის განთავსებაც უნდა მოხდეს მეიჯარის მიერ სპეციალურად გამოყოფილ ადგილას. ასევე, მოიჯარეს არ აქვს უფლება შეამციროს ვიტრაჟების ფართობი ან/და შეცვალოს მათი განლაგება მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე. გარდა ამისა, მოიჯარე უფლებამოსილია, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, საიჯარო ქონების ფასადზე განათავსოს მოიჯარის, მოიჯარის სარეალიზაციო პროდუქციის ან/და მოიჯარის სხვა სამედიცინო და ფარმაცევტულ საქმიანობასთან დაკავშირებული რეკლამა.

3.2.9 მოიჯარეს უფლება აქვს დამატებითი ვადისა და წინასწარი გაფრთხილების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ მეიჯარე უხეშად არღვევს ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით დაკისრებულ მოვალეობებს, ან ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში მოიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო განადგურდება ან მნიშვნელოვნად დაზიანდება საიჯარო ქონება;

3.2.10 მოიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ დროს, მეიჯარისათვის ორი თვით ადრე წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ, ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება. მოიჯარე ვალდებულია სრულად გადაიხადოს ხელშეკრულების შეწყვეტამდე ნაკისრი საიჯარო ქირა. მოიჯარე თავისუფლდება ვალდებულებისაგან ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დარჩენილ პერიოდზე გადაიხადოს საიჯარო ქირა ან/და ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დარჩენილ ვადაზე შესთავაზოს მეიჯარეს სხვა მოიჯარე. წინამდებარე ქვეპუნქტი წარმოადგენს ხელშეკრულების არსებით პირობას და მეიჯარე სრულად ეთანხმება ხელშეკრულების ამ პუნქტს, როგორც ხელშეკრულების განსაკუთრებულ პირობას;

3.2.11 მოიჯარეს უფლებააქვს თავისი ხარჯით მეიჯარის თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, ბუნებრივი აირით, ელექტროენერგიით, წყალმომარაგების, დასუფთავების ან/და სხვა სახის კომუნალური მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება და ასევე, აღნიშნული მომსახურების მისაღებად დარეგისტრირდეს აბონენტად/ქვეაბონენტად;

3.2.12 ხელშეკრულების ნებისმიერი საფუძვლით შეწყვეტისას (მათ შორის მეიჯარის ბრალით შეწყვეტისას) მოიჯარე ვალდებულია უკან დააბრუნოს საიჯარო ქონება. ამასთან, მოიჯარეს შეუძლია წაიღოს უძრავი ნივთის საკუთვნებლები, ხოლო უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, ანუ ის მოძრავი ნივთები, რომელთა მოცილებაც შეუძლებელია მათი ან უძრავი ნივთის დაზიანების გარეშე, რჩება საიჯარო ქონებაში და მეიჯარე არაა ვალდებული მოიჯარეს აუნაზღაუროს მათი ღირებულება.

3.2.13 თუ საიჯარო ქონებით სარგებლობის პერიოდში მოიჯარე გააუმჯობესებს საიჯარო ქონებას, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გავლის ან შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ დაიტოვოს საკუთრებაში ეს გაუმჯობესება და მოახდინოს შესაბამისი მოწყობილობების, აღჭურვილობების, დანადგარების დემონტაჟი, იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დააზიანებს საიჯარო ქონებას.

3.2.14 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შესრულება.

3.2.15 მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯებით ჩაუტაროს საიჯარო ქონებას მიმდინარე რემონტი და გაუმჯობესებანი მისი ნორმალური ექსპლოატაციის უზრუნველსაყოფად, ამასთან რემონტის და გაუმჯობესებების ხარჯები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მოიჯარეს არ აუნაზღაურდება და არ გაექვითება საიჯარო ქირაში, თუ აღნიშნული რემონტის აუცილებლობა არ არის გამოწვეული მეიჯარის ბრალით;

3.2.16 მოიჯარე ვალდებულია, იჯარის ნებისმიერი საფუძვლით შეწყვეტიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება იმ მდგომარეობაში, რაც არსებობდა ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტში, 3.2.13 პუნქტში მოცემული პირობების გათვალისწინებით.

3.2.17 მხარეები ვალდებულნი არიან, იჯარის ნებისმიერ საფუძვლით შეწყვეტიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინოს სათანადო წესით გამოვლენილი ნება, საიჯარო ქონების საჯარო რეესტრის ამონაწერში იჯარის უფლების გასაუქმებლად.

3.2.18 მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონებაში სარემონტო სამუშაოები, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ზღვარზე მეტი ხმაური განახორციელოს 10-დან 21 საათამდე.

4. ფორს-მაჟორი

4.1. არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება ფორს-მაჟორული (დაუძლეველი ძალის გარემოებების გამო) გარემოებების გამო. ფორს-მაჟორულ გარემოებებად (დაუძლეველი ძალის გარემობებად) ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის მიიჩნევა ხელშეკრულების დადების შემდეგ წარმოშობილი მხარეებისათვის გადაულახავი, წინასწარ გაუთვალისწინებელი და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელი ისეთი გარემოებები როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, სოციალური გარემოებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი ნორმები და სხვა მსგავსი გარემოებანი.

1.1 მხარე, რომლისთვისაც 4.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის და დამთავრების მომენტიდან არაუგვიანეს 5 დღისა წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

1.2 თუ მხარეებისაგან დამოუკიდებელი მიზეზებით არსებობს ისეთი გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა, მაშინ მოიჯარეს უფლება აქვს ზიანის ანაზღაურების და დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

1.3 მხარეების მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

5. დავის განხილვის წესი

5.1. მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა და უთანხმოება წყდება მოლაპარაკების გზით.

5.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

5.3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად.

6. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და დასკვნითი დებულებები

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით მეიჯარე აცხადებს, ადასტურებს და იძლევა გარანტიას შემდეგზე:

6.1.1. ამ ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით განსაზღვრულ საიჯარო ქონებაში მდებარე სარქველი (შემდგომში „სარქველი“) (ფოტოსურათი - დანართი N1) წარმოადგენს მის საკუთრებას.

6.1.2. გააჩნია აღნიშნული სარქველის გაუქმების/დახურვის/დაფარვის უფლებამოსილება და პრეტენზია ამ სარქველის გაუქმებასთან/დახურვასთან/დაფარვასთან დაკავშირებით არც მას და არც სხვა პირს არ აქვს და არ ექნება მომავალში.

6.1.3. მოიჯარეს სრულად ანიჭებს უპირობო და გამოუხმობ უფლებამოსილებას საკუთარი შეხედულებისამებრ სარქველის გაუქმების/დახურვის/დაფარვისათვის.

6.1.4. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარის მიერ სარქველის გაუქმების/დახურვის/დაფარვის შემდგომ მეიჯარე ან რომელიმე მესამე პირი გამოთქვამს სასამართლო წესით დადასტურებულ პრეტენზიას ან/და ნებისმიერი სახის საჭიროების/აუცილებლობის მიზეზით, ასევე, მეიჯარის მოთხოვნით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ნორმებით ან/და სასამართლო გადაწყვეტილებით ან მოიჯარისგან დამოუკიდებელი ნებისმიერი სხვა მიზეზით, განხორციელდება სარქველის სრულად ან ნაწილობრივ დროებით/მუდმივად გახსნა ან/და გახსნილ მდგომარეობაში ყოფნა/დატოვება/შენარჩუნება, მეიჯარე სრულად აუნაზღაურებს მოიჯარეს მიყენებულ ზიანს, მათ შორის და არა მხოლოდ, სარქველის გახსნასთან დახურვასთან ან აღნიშნული მიზეზით გამოწვეული ნებისმიერი სახის სარემონტო სამუშაოებისა და სარქველის გახსნის მიზეზით სავაჭრო ობიექტზე რეალიზაციის შეჩერებით მიყენებულ ზიანს.

6.2. იმ შემთხვევაში, თუ ნებისმიერი მიზეზით საჭირო გახდა სარქველის გახსნა ან/და გახსნილ მდგომარეობაში დატოვება/შენარჩუნება 1 თვეზე მეტი ვადით, მოიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მეიჯარეს ობიექტის გამართული ფუნქციონირების შეწყვეტის შედეგად შეწყვეტის მომდევნო ორი თვის განმავლობაში მიუღებელი შემოსავლისა და 6.1.4. პუნქტით გათვალისწინებული ზიანის ანაზღაურება, ხოლო თუ იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტიდან იჯარის ხელშეკრულების

ვადის გასვლამდე დარჩენილია ორ თვეზე ნაკლები, მაშინ იჯარის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე მიუღებელი შემოსავლის ოდენობით.

6.3. ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელშეკრულების ხელის მოწერის დღიდან და მოქმედებს მომდევნო 5 (ხუთი) წლის ვადით.

6.4. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა შეიძლება მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

6.5. მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები სრულად გადადის მხარეთა სამართალმემკვიდრეებზე, უფლებამონაცვლეებზე და იმ პირებზე, რომლებიც შეიძენენ საიჯარო ქონებას.

6.6. მხარეთა შორის ანგარიშსწორება და შეტყობინების გაგზავნა მოხდება ამ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ მხარეთა რეკვიზიტებზე/მისამართებზე.

6.7. მეიჯარის ცვლილების შემთხვევაში უფლებამონაცვლე ვალდებულია დროულად შეატყობინოს მოიჯარეს აღნიშნულის თაობაზე მოიჯარეს, ასევე, რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში ნებისმიერი მხარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობონ ამის თაობაზე მეორე მხარეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგულისხმება, რომ ხელშეკრულებით ნაკისრი ნებისმიერი შესრულება იმ მხარის მხრიდან, რომელმაც არ იცოდა ცვლილებების თაობაზე მიიჩნევა ჯეროვნად შესრულებულად და შეუტყობინებლობის საფუძველზე რომელიმე მხარისათვის მიყენებულ/დამდგარ ნებისმიერ ზიანზე სრულად პასუხს აგებს ის მხარე, რომელმაც არ განახორციელა შეტყობინება ჯეროვნად.

6.8. ხელშეკრულება რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონდებლობის შესაბამისად.

6.9. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. ხელმოწერის შემდეგ ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს სარეგისტრაციოდ, ხოლო თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს.

7. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

„მოიჯარე“

შპს „პსპ ფარმა“

ს/კ: 202203123

იურიდიული მისამართი:

საქართველო, დმანისი, იაკობ ცურტაველის ქ. N 54

ფაქტობრივი მისამართი:

საქართველო, ქ.თბილისი, 0112, დ.აღმაშენებლის გამზ. 148/3

დირექტორის მინდობილი პირი გიორგი გლუნჩაძე

(პ/ნ 01008047479)

„მეიჯარე“

შპს „ჯეი3“

ს/კ: 405057307

მისამართი: საქართველო, თბილისი, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ.3, კორპ.14ა

საბანკო რეკვიზიტები:

სს „თიბისი ბანკი”

საბანკო კოდი – TBCBGE 22;

მიმღების დასახელება – შპს ჯეი 3;

აპს GE58TB7111636050100003

დავით საგანელიძის წარმომადგენელი ნატალია კოპაძე

(პ/ნ: 01009006722)