№322 **23 თებერვალი, 2021 წელი**

საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატს
საქართველოს სახალხო დამცველს
ნინო ლომჯარიას

ქალბატონო ნინო,

გაცნობებთ, რომ **შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი”** თანახმაა მხარეთა შორის 2020 წლის 04 დეკემბერს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ქ. თბილისი, აღმაშენებლის №80-ში მდებარე კომერციული ფართზე **საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატმა** საკუთარი ხარჯითა და ქ. თბილისის მერიის შესაბამისი სამსახურიდან ნებართვის აღების შემდგომ მოახდინოს ბანერის განთავსება წერილზე თანდართული ფოტომონტაჟის მიხედვით.

ამასთან, ნებართვა გაიცემა იმ პირობით, რომ **საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატი** საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდგომ საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოფს ქ. თბილისი, აღმაშენებლის №80-ში მდებარე კომერციულ ფართზე პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას.

დანართი: ფოტომონტაჟი

პატივისცემით,

შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი” დირექტორი

ნატო ბოჭორიშვილი


საქართველოს სახალხო დამცველის
აპარატი
OFFICE OF THE PUBLIC DEFENDER
OF GEORGIA

იჯარის ხელშეკრულება N04/12/2020-003

ქ. თბილისი 04 დეკემბერი, 2020 წელი

1. ხელშეკრულების მხარეები

1.1. მეიჯარე:

1.1.1.	სახელწოდება (საფირმო):	**შპს „საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი“**
1.1.1.1.	საიდენტიფიკაციო ნომერი:	**405263101**
1.1.1.2.	იურიდიული მისამართი:	
1.1.1.3.	საკორესპონდენციო (ფაქტობრივი) მისამართი:	
1.1.1.4.	წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):	
1.1.1.4.1.	სახელი და გვარი:	ანი დვალი (პ.ნ. 01001070010)
1.1.1.4.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	უძრავი ქონების მენეჯერი
1.1.1.5.	საკონტაქტო მონაცემები:	
1.1.1.5.1.	საკონტაქტო პირის სახელი და გვარი:	ანი დვალი
1.1.1.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	უძრავი ქონების მენეჯერი
1.1.1.5.3.	ტელეფონი:	**(+995) 577 33 01 91**
1.1.1.5.4.	ფაქსი:	-
1.1.1.5.5.	ელ. ფოსტა:	advali@gpmg.ge
1.1.1.6.	საბანკო რეკვიზიტები:	
1.1.1.6.1.	ბანკის დასახელება:	**სს„საქართველოს ბანკი“**
1.1.1.6.2.	ბანკის კოდი:	**BAGAGE22**
1.1.1.6.3.	ანგარიშის ნომერი:	**GE07BG0000000161741006** **GE41BG0000000100918969**

1.2. მოიჯარე:

1.2.1.	სახელწოდება (საფირმო)/სახელი, გვარი:	საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატი
1.2.1.1.	საიდენტიფიკაციო/პირადი ნომერი:	203860679
1.2.1.2.	იურიდიული/საცხოვრებელი მისამართი:	ქ.თბილისი რამიშვილის #6
1.2.1.3.	საკორესპონდენციო (ფაქტობრივი) მისამართი:	ქ.თბილისი აღმაშენებლის გამზირი #150
1.2.1.4.	წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):	საქართველოს სახალხო დამცველი
1.2.1.4.1.	სახელი და გვარი:	ნინო ლომჯარია
1.2.1.4.2.	პირადი ნომერი:	33001009827
1.2.1.4.3.	თანამდებობა/სტატუსი:	საქართველოს სახალხო დამცველი
1.2.1.5.	საკონტაქტო მონაცემები:	
1.2.1.5.1.	საკონტაქტო პირის სახელი და გვარი:	მარიამ კვიციანი
1.2.1.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატის ადმინისტრაციული და ფინანსური დეპარტამენტის უფროსი
1.2.1.5.3.	ტელეფონი:	577 12 27 80
1.2.1.5.4.	ფაქსი:	
1.2.1.5.5.	ელ. ფოსტა:	mkvitsiani@ombudsman.ge
1.2.1.6.	საბანკო რეკვიზიტები:	
1.2.1.6.1.	ბანკის დასახელება:	სახელმწიფო ხაზინა
1.2.1.6.2.	ბანკის კოდი:	220101222
1.2.1.6.3.	ანგარიშის ნომერი:	200122900

2. დეფინიციები

თუ **ხელშეკრულებით** სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, ან მისი კონტექსტიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს, **ხელშეკრულებაში** ქვემოთ მოცემულ დეფინიციებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

2.1. **არსებითი შემადგენელი ნაწილი/გაუმჯობესება – იჯარის საგნის** შემადგენელი ნაწილი, რომელიც მყარადაა დაკავშირებული **იჯარის საგანთან**, არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის და რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია **იჯარის საგნის** ან/და ამ ნაწილის განადგურების ან/და მათი დანიშნულების

მოიჯარის ხელმოწერა /_____/

მოსპობის გარეშე. ასევე, **იჯარის საგნის** გაერთიანების შედეგად **იჯარის საგანზე** არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებული ნაწილ(ებ)ი ან/და დაყოფის შედეგად წარმოშობილი **იჯარის საგნის** ნაწილ(ებ)ი;

2.2. **განცხადებები და გარანტიები – ხელშეკრულების მე-7 მუხლში** მოცემული **მოიჯარის** განცხადებები და გარანტიები;

2.3. **დანართი** – თუკი ცალსახად სხვაგვარად არ იქნა გათვალისწინებული **ხელშეკრულების** დანართ(ებ)ი (კონტექსტის შესაბამისად), რომელიც/რომლებიც წარმოადგენს/წარმოადგენენ **ხელშეკრულების** განუყოფელ ნაწილს და მოქმედებს/მოქმედებენ მასთან ერთად;

2.4. **ექსპერტი** – შესაბამისი კვალიფიკაციის და გამოცდილების მქონე **პირი**, რომელსაც **კანონმდებლობის** შესაბამისად გააჩნია საექსპერტო დასკვნის შედგენის უფლება;

2.5. **ინვენტარი – იჯარის საგნის ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობის უზრუნველსაყოფად საჭირო **მოძრავი ნივთი** ან **მოძრავი ნივთების** ერთობლიობა, რომელიც განისაზღვრება **ხელშეკრულების „ა“ დანართით**;

2.6. **იჯარის საგანი** – **ხელშეკრულების „ა“ დანართით** განსაზღვრული **მოძრავი** ან/და **უძრავი ნივთი** (კონტექსტის შესაბამისად) და მისი **არსებითი შემადგენელი ნაწილი**;

2.7. **კანონმდებლობა** – საქართველოს მოქმედი საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები და საქართველოს ნორმატიულ აქტთა სისტემაში მოქცეული საერთაშორისო ხელშეკრულებები და შეთანხმებები;

2.8. **მესამე პირი** – ნებისმიერი **პირი** გარდა **მეიჯარის** და **მოიჯარისა**;

2.9. **მიწის ნაკვეთი** – მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული **შენობა-ნაგებობით** ან მის გარეშე;

2.10. **მოიჯარე** – ფიზიკური პირ(ებ)ი, იურიდიული პირ(ებ)ი ან/და სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნ(ებ)ი, რომლის/რომელთა სახელი/სახელწოდება, საიდენტიფიკაციო მონაცემები და სხვა სახის ინფორმაცია მოცემულია **ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში**;

2.11. **მოძრავი ნივთი** – ყველა ის ნივთი, რომელიც არ წარმოადგენს **უძრავ ნივთს**;

2.12. **მხარე/მხარეები** – **მეიჯარე** ან/და **მოიჯარე** (კონტექსტის შესაბამისად);

2.13. **ნაკლი – ნივთობრივი ნაკლი** ან/და **უფლებრივი ნაკლი** (კონტექსტის შესაბამისად);

2.14. **ნივთობრივი ნაკლი/ნივთობრივად უნაკლო – იჯარის საგანი** ნივთობრივი ნაკლის მქონედ ჩაითვლება, თუ მას არ გააჩნია **მხარეთა** მიერ შეთანხმებული თვისებები. თუ აღნიშნული თვისებები **მხარეთა** მიერ წინასწარ შეთანხმებული არ ყოფილა, **იჯარის საგანი** ნივთობრივი ნაკლის მქონედ ჩაითვლება, თუ იგი არაა **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ხარისხის ან ვარგისი არ არის ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის. ნივთობრივ ნაკლს უთანაბრდება, თუ **მეიჯარე მოიჯარეს** გადასცემს **იჯარის საგნის** მხოლოდ ერთ ნაწილს, სხვა ნივთს, მცირე რაოდენობით ან, თუ **იჯარის საგნის** ერთი ნაწილი ნივთობრივი ნაკლის მქონეა;

2.15. **პირი** – ფიზიკური პირ(ებ)ი, იურიდიული პირ(ებ)ი ან/და საქართველოს ან სხვა ქვეყნის კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნ(ებ)ი, რომელიც/რომლებიც არ წარმოადგენს/წარმოადგენენ იურიდიულ პირ(ებ)ს;

2.16. **რეესტრი** – რეგისტრირებულ მონაცემთა ბაზა ან/და შესაბამისი მარეგისტრირებელი ორგანო (კონტექსტის შესაბამისად): (ა) ფასიანი ქაღალდების (აქციების) შემთხვევაში - **კანონმდებლობით** გათვალისწინებული ფასიანი ქაღალდების რეგისტრატორი ან/და **კანონმდებლობით** გათვალისწინებულ შემთხვევაში, **კანონმდებლობით** გათვალისწინებული შესაბამისი უფლებამოსილი **პირი**, (ბ) საჰაერო და საზღვაო ხომალდების შემთხვევაში - საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ერთიანი სატრანსპორტო ადმინისტრაცია ან/და **კანონმდებლობით** გათვალისწინებულ შემთხვევაში, **კანონმდებლობით** გათვალისწინებული შესაბამისი უფლებამოსილი **პირი**, (გ) მექანიკური სატრანსპორტო და დამხმარე ტექნიკური საშუალებების შემთხვევაში - საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტო, (დ) სხვა შემთხვევებში - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ან **კანონმდებლობით** გათვალისწინებული სხვა შესაბამისი უფლებამოსილების მქონე **პირი**;

2.17. **სამუშაო დღე** – დღე, შაბათის, კვირის ან **კანონმდებლობით** განსაზღვრული ოფიციალური დასვენების დღეების გარდა;

2.18. **საკუთვნებელი – მოძრავი ნივთი**, რომელიც არ არის **იჯარის საგნის არსებითი შემადგენელი ნაწილი**, თუმცა სივრცობრივ კავშირშია **იჯარის საგანთან**, დაკავშირებულია მასთან თავისი დანიშნულებით და მითითებულია **ხელშეკრულების „ა“ დანართში**.

2.19. **უფლებრივი ნაკლი/უფლებრივად უნაკლო** – **იჯარის საგანი** უფლებრივად ნაკლულია თუ **მესამე პირს** შეუძლია **მოიჯარეს** წაუყენოს პრეტენზია თავისი უფლებების გამო, მათ შორის ერთმნიშვნელოვნად: ა) **იჯარის საგანთან** დაკავშირებით **რეესტრში** რეგისტრირებულია არარსებული უფლება ან/და მოთხოვნა/ვალდებულება ან/და ბ) **იჯარის საგანი** არის სადაო, არის აღძრული სარჩელი **მესამე პირის** მიერ **იჯარის საგანზე** საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით;

2.20. **უძრავი ნივთი – მიწის ნაკვეთი** ან/და **შენობა-ნაგებობა** ან/და **შენობა–ნაგებობის ერთეული** ან/და **ხაზობრივი ნაგებობა** (კონტექსტის შესაბამისად);

2.21. **ფორს-მაჟორი** – სტიქიური კატასტროფა, ხანძარი, საომარი მოქმედება, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან/და **მხარეთათვის** გადაულახავი და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელი სხვა გარემოებები, რომლებიც: ა) არ არის დაკავშირებული **მხარეების** შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, ბ) დაიწყო ან განვითარდა **ხელშეკრულების** ხელმოწერის შემდეგ და გ) პირდაპირ და უშუალო ზეგავლენას ახდენს **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებაზე;

2.22. **შენობა–ნაგებობა** – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული);

2.23. **შენობა-ნაგებობის ერთეული** – ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებლად (მაგ: ბინა, არასაცხოვრებელი ფართი, კომერციული ფართი და სხვა)(მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული);

2.24. **ხაზობრივი ნაგებობა** – საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნიკულიორი, დამბა, არხი;

2.25. **ხელშეკრულება – მხარეთა** შორის დადებული: (ა) წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება; (ბ)ნებისმიერი დამატებითი **დანართი** (ასეთის არსებობისას), რომელიც დაიდო/დაიდება მომავალში **მხარეთა** მიერ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებასთან მიმართებაში, ამგვარ დოკუმენტებში პერიოდულად შეტანილი ცვლილებების და დამატებების ჩათვლით.

3. ხელშეკრულების საგანი

3.1. **ხელშეკრულების** საფუძველზე და მისი პირობების შესაბამისად, **მეიჯარე** იღებს ვალდებულებას დროებით სარგებლობაში გადასცეს **მოიჯარეს ხელშეკრულების „ა" დანართით** განსაზღვრული **უფლებრივად უნაკლო** და **ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგანი**, ხოლო **მოიჯარე** იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს **მეიჯარეს** შეთანხმებული ფასი (შემდგომში – **საიჯარო ქირა**) და მიიღოს **იჯარის საგანი** (შემდგომში – იჯარა).

3.2. **იჯარის** ვადა, **იჯარის საგნის** აღწერა, გამოყენების მიზანი, **საიჯარო ქირის** ოდენობა და მისი გადახდის პირობები განისაზღვრება **ხელშეკრულების „ა" დანართით**.

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

4.1. **მეიჯარე** უფლებამოსილია:

4.1.1. მოითხოვოს **მოიჯარისგან ხელშეკრულებით** რეგლამენტირებული პირობების სრული, განუხრელი დაცვა და **ხელშეკრულების** ჯეროვნად შესრულება;

4.1.2. **ხელშეკრულების** მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს **იჯარის საგნის** მდგომარეობა და **მოიჯარის** მიერ ამ **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული იმ მოთხოვნების დაცვა, რომელიც **იჯარის საგნის** მოვლას შეეხება;

4.1.3. ვადაზე ადრე, ცალმხრივად შეწყვიტოს **ხელშეკრულება** ამ **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებულ შემთხვევებში და წესით;

4.1.4. მოითხოვოს **მოიჯარის** ბრალით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება იმ შემთხვევაში, თუ **მოიჯარე** არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, იყენებს **იჯარის საგანს ხელშეკრულებით** გაუთვალისწინებელი მიზნებისათვის ან აზიანებს მას;

4.1.5. მოითხოვოს დაყოვნების განმავლობაში დადგენილი **საიჯარო ქირის** გადახდა, როგორც ზიანის ანაზღაურება თუ **მოიჯარე** საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ აბრუნებს **იჯარის საგანს**.

4.1.6. გამოიყენოს კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

4.2. **მეიჯარე** იღებს ვალდებულებას:

4.2.1. გადასცეს **მოიჯარეს ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვადით **იჯარის საგანი** დროებით სარგებლობაში;

4.2.2. გადასცეს **მოიჯარეს** ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო **იჯარის საგანი**;

4.2.3. არ ჩაერიოს **მოიჯარის** საქმიანობაში (გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც პირდაპირ არის განსაზღვრული **ხელშეკრულებით** ან მხარეთა შორის არსებული სხვა შეთანხმებით) და **იჯარის საგნის** გამოყენებაში (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც **მოიჯარე იჯარის საგანს** იყენებს **ხელშეკრულებით** გაუთვალისწინებელი მიზნებისათვის);

4.3. **მოიჯარე** უფლებამოსილია:

4.3.1. მოითხოვოს **მეიჯარისგან** მის მიერ **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულება;

4.3.2. **მეიჯარის** თანხმობის შემთხვევაში **იჯარის საგნის** ტერიტორიაზე განათავსოს მის ან მასთან დაკავშირებული პირების საქმიანობის საგანთან დაკავშირებული სარეკლამო მასალები;

4.3.3. მხოლოდ **მეიჯარის** წინასწარი წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში გასცეს **იჯარის საგანი** ქვეიჯარით. ამ შემთხვევაში **მოიჯარე** პირადად აგებს პასუხს **მეიჯარის** წინაშე ქვემოიჯარის ნებისმიერ ქმედებაზე, მათ შორის ქვემოიჯარის მიერ **იჯარის საგნის** დაზიანებაზე.

4.4. **მოიჯარე** იღებს ვალდებულებას:

4.4.1. საიჯარო ურთიერთობის განმავლობაში უზრუნველყოს **საიჯარო ქირის** გადახდა **ხელშეკრულებით** დადგენილი წესითა და პირობებით.

4.4.2. **იჯარის საგანი** გამოიყენოს მხოლოდ **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული მიზნებისათვის და არ დაუშვას **იჯარის საგნის** ფუნქციის შეცვლა **მეიჯარის** წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე;

4.4.3. განახორციელოს **იჯარის საგნის** მოვლა-პატრონობა, იქონიოს იგი სრულ წესრიგში და **იჯარის საგნის** მიმართებაში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, უსაფრთხოების (მათ შორის, ხანძარსაწინააღმდეგო) წესები და ნორმები, აგრეთვე მოწყობილობების და ინვენტარის, საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლუატაციის წესები. წინამდებარე ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, **მეიჯარე** უფლებამოსილია მოითხოვოს **მოიჯარისაგან** ამ ვალდებულების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება.

4.4.4. უზრუნველყოს **იჯარის საგნისა** და **ინვენტარის** დაცვა;

4.4.5. დაუყოვნებლივ აცნობოს **მეიჯარეს იჯარის საგნის ნაკლის** გამოვლენის ან/და აღმოჩენის თაობაზე.

4.4.6. **მეიჯარესთან** შეთანხმებით უზრუნველყოს **იჯარის საგნის** კეთილმოწყობა თანამედროვე სტანდარტების შესაბამისად და საკუთარი სახსრებით აწარმოოს **იჯარის საგნის** მიმდინარე შეკეთება/რემონტი.

4.4.7. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა **იჯარის საგნის** დაზიანების საფრთხისაგან ასაცილებლად, ხოლო მისი ან მისი თანამშრომლებისა ან/და მისი კლიენტების ბრალით **იჯარის საგნის** დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას მიყენებული ზიანი თავისი სახსრებითა და საშუალებებით.

4.4.8. **იჯარის საგნის** ნებისმიერი სახეცვლილება განახორციელოს მხოლოდ **მეიჯარის** წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე. ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, **მოიჯარე** ვალდებულია გადაუხადოს **მეიჯარეს იჯარის საგნის** უნებართვო სახეცვლილების შედეგად მიყენებული ზიანი სრული მოცულობით.

4.4.9. **ხელშეკრულების** (საიჯარო ურთიერთობის) შეწყვეტიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში დაცალოს **იჯარის საგანი** საკუთარი ინვენტარისგან;

4.4.10. დაუბრუნოს **მეიჯარეს იჯარის საგანი** და **ინვენტარი** ისეთივე მდგომარეობაში, როგორიც ეს მხარეთა შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტით იყო განსაზღვრული. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **იჯარის საგნის** ის ცვეთა, რომელიც **მოიჯარის** მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობითაა განპირობებული მხედველობაში მიღებული არ იქნება;

4.4.11. ითმინოს **მეიჯარის** მიერ **იჯარის საგნის** მიმართ განხორციელებული ზემოქმედება, რომელიც აუცილებელია **იჯარის საგნისათვის ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ხარისხის ან ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის ვარგისი მდგომარეობის შესანარჩუნებლად.

4.4.12. დაიცვას **ხელშეკრულების სხვა პირობები**.

5. იჯარის საერთო პირობები

5.1. იმის გათვალისწინებით, რომ **მეიჯარემ** სრულად გააცნო **მოიჯარეს იჯრის საგნის** ნივთობრივი და უფლებრივი მდგომარეობა, **მხარეები** თანმხდებიან, რომ: ა) **იჯარის საგანი ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ხარისხისაა (მათ შორის ერთმნიშვნელოვნად ვარგისია ექსპლუატაციისათვის და იგი არ არის ამოღებული ბრუნვიდან) და **იჯარის საგანს** არ გააჩნია რაიმე თვისება, რომლის გამოვლინების შედეგად ადგილი ექნება მის დაზიანებას, განადგურებას, ღირებულების შემცირებას ან გაუფასურებას; ბ) გამოირიცხება **მეიჯარის** პასუხისმგებლობა **იჯარის საგნის ნაკლის** გამო, რომელიც შეიძლება გამოვლინდეს ან წარმოიქმნას **იჯარის** პერიოდში.

5.2. **იჯარის საგნის** მდგომარეობა აღინიშნება **მიღება–ჩაბარების** აქტში.

5.3. **იჯარის საგანი მოიჯარეს** შეიძლება გადაეცეს **ინვენტართან** ერთად. ამასთან **მოიჯარე** ვალდებულია უზრუნველყოს **ინვენტარის** მოვლა–პატრონობა და **იჯარის** შეწყვეტისას დაუბრუნოს **მეიჯარეს იჯარის საგანთან** ერთად **ინვენტარის** მიღებისას არსებული ან **გაუმჯობესებული** მდგომარეობით, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით. **იჯარის** პერიოდში **მოიჯარის** მიერ შეძენილი **ინვენტარი** წარმოადგენს **მოიჯარის** საკუთრებას. ამასთან, თუ **ინვენტარის** მოხსნის/დემონტჟის შედეგად **იჯარის საგანს** მიადგება ზიანი, **მოიჯარე** ვალდებულია საკუთარი სახსრებითა და საშუალებებით სრულად აღმოფხვრას ამგვარი ზიანი.

5.4. **მოიჯარეს**, მიუხედავად მისი მხრიდან **მეიჯარის** მიმართ არსებული მოთხოვნის შინაარსისა, არ აქვს გირავნობის უფლება **იჯარის საგანზე, ინვენტარსა** და **საკუთვნებელზე**.

5.5. **იჯარის საგანთან** დაკავშირებული **მოიჯარის** ვალდებულებები სრულად ვრცელდება **ინვენტარსა** და **საკუთვნებელზე**.

მოიჯარის ხელმოწერა /_____/

5.6. **მოიჯარე** არ არის უფლებამოსილი საკუთარი მოთხოვნების დაკმაყოფილების მიზნით, დააკავოს **იჯარის საგანი** ან მოითხოვოს **იჯარიდან** გამომდინარე სხვა მოთხოვნების გაქვითვა.

5.7. **მხარეებისათვის** ცნობილია ის ფაქტი, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 11.5. მუხლის საფუძველზე სავალდებულოა **ხელშეკრულების** საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დარეგისტრირება იმ შემთხვევში, თუ საიჯარო ურთიერთობები გაგრძელდება 1 (ერთი) წელზე მეტი ვადით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, **მხარეები** თანხდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ურთიერთობები გაგრძელდება 1 (ერთი) წელზე მეტი ვადით, **ხელშეკრულების** დარეგისტრირებას საჯარო რეესტრში უზრუნველყოფს **მოიჯარე** საკუთარი სახსრებითა და საშუალებებით, ხოლო ამ ხელშეკრულების რეგისტრაციის გაუქმებას უზრუნველყოფს **მეიჯარე.**

6. ანგარიშსწორება

6.1. მხარეებს შორის ანგარიშსწორება განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, ყოველთვიურად შესაბამისი საანგარიშო თვეში ან არაუგვიანეს მომდევნო თვის 5 რიცხვისა. ანგარიშსწორების მიზნებისათვის საანგარიშო პერიოდები აითვლება ყოველი თვის 1 რიცხვიდან.

6.2. ანგარიშსწორება განხორციელდება საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

6.3. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ ყოველთვიური **საიჯარო ქირის ათვლა** დაიწყება **მხარეების** მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან. წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ მეიჯარის მიერ საბანკო გარანტიის წარდგენისთანავე გადაიხდის, პირველი 2 (ორი) თვის საიჯარო გადასახადს.

6.4. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ გარდა **საიჯარო ქირისა, მოიჯარე** ვალდებულია გადაუხადოს შესაბამის მომწოდებელს ტელეფონის, ელექტროენერგიის, ინტერნეტის, ბუნებრივი აირის, წყლისა და სხვა კომუნალური მომსახურების გადასახადები. ამავე დროს **მეიჯარე** ვალდებულია ხელი შეუწყოს **მოიჯარეს** ზემოაღნიშნულ მომწოდებლებთან შესაბამისი კომუნალური გადასახადის გადამხდელად დარეგისტრირებაში. ამასთან, მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის თარიღამდე წარმოშობილი ტელეფონის, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლისა და სხვა კომუნალური მომსახურების გადასახადის გადახდის ვალდებულება ეკისრება **მეიჯარეს.**

6.5. **მხარეები** ასევე თანხმდებიან, რომ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ყოველი 3 (სამი) წლის გასვლის მერე მოხდება **საიჯარო ქირის** გადახედვა გასული 3 (სამი) წლიანი პერიოდის კუმულაციური ინდექსაციის ფაქტორით. ინდექსაციის ფაქტორში მხარეები გულისხმობენ საქართველოს სტატისტიკის დეპარტამენტის ან სხვა უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ გამოქვეყნებული სამომხმარებლო ფასების ინდექსის ყოველწლიურ საშუალო მაჩვენებელს. ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით კუმულაციურში მხარეები გულისხმობენ სამომხმარებლო ფასების ინდექსის ყოველწლიური საშუალო მაჩვენებლების ჯამს გასული 3 (სამი) წლიანი პერიოდისთვის. ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის სტატისტიკის დეპარტამენტის მიერ გამოქვეყნებული სამომხმარებლო ფასების ინდექსის საშუალო წლიური მაჩვენებლის შესახებ ინფორმაციის მოპოვება შესაძლებელია ვებ-გვერდიდან: http://www.geostat.ge

6.6. **მეიჯარე** უფლებამოსილია ცალმხრივად გაზარდოს საიჯარო ქირა 6.5. მუხლში მითითებული გარემოების დადგომიდან 1 (თვის) ვადაში (საიჯარო ქირის გაზრდის მოთხოვნა უნდა წარედგინოს მოიჯარეს წერილობითი ფორმით). იმ შემთხვევაში, თუ **საიჯარო ქირის** გაზრდის მოთხოვნის მიღებიდან 7 (შვიდი) კალენდარულ დღის ვადაში **მოიჯარე** არ დაეთანხმება გაზრდილი **საიჯარო ქირის** გადახდაზე (ვერ მოხდება შეთანხმება მხარეებს შორის), **მეიჯარე** უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს **ხელშეკრულების** მოქმედება და მოითხოვოს **იჯარის საგნის** მისთვის დაბრუნება.

7. განცხადებები და გარანტიები

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

7.1.1. **ხელშეკრულების** დადების/ხელმოწერის დროისათვის არის/იქნება ქმედუნარიანი (მათ შორის, შექმნილი **კანონმდებლობით** დადგენილი წესით);

7.1.2. **ხელშეკრულების** დადების/ხელმოწერისა და შესრულებისათვის საჭირო უფლებამოსილების მიზნით მის მიერ მოპოვებულია ყველა აუცილებელი თანხმობა, ნებართვა თუ მინდობილობა;

7.1.3. მომავალში **დანართის** დადების/ხელმოწერისა და შესრულებისათვის საჭირო უფლებამოსილების მიზნით მის მიერ მოპოვებული იქნება ყველა აუცილებელი თანხმობა, ნებართვა თუ მინდობილობა;

7.1.4. **ხელშეკრულება** იდება/დაიდება მის მიერ ნებაყოფლობით, **მეიჯარის** ან **მესამე პირის** მხრიდან მის მიმართ ძალადობის, მუქარის, მოტყუების, შეცდომის ან/და რაიმე სხვა გარემოების გამოყენების გარეშე;

7.1.5. **ხელშეკრულების** დადება და შესრულება არ იწვევს/გამოიწვევს იმ სახელშეკრულებო, სასამართლო (მათ შორის, საარბიტრაჟო სასამართლო), **საკანონმდებლო** ან/და სხვა ვალდებულებების დარღვევას, რომელთა დაცვაზეც ის პასუხისმგებელია;

7.1.6. **ხელშეკრულების** დადების/ხელმოწერის მომენტისათვის, ის არ მონაწილეობს არც ერთ დავაში (მოსარჩელის, მოპასუხის, მესამე პირის ან სხვა სახით), რითაც საფრთხე ექმნება მის აქტივებს/ქონებას ან/და მის მიერ **ხელშეკრულების** პირობების შესრულებას;

7.1.7. **ხელშეკრულების** დადების/ხელმოწერისა და მოქმედების მთელი პერიოდისათვის მისი საქმიანობა ან/და ქმედება შესაბამისობაში არის/იქნება საკუთარ წესდებასთან ან/და სხვა მარეგულირებელ დოკუმენტთან და ადგილობრივ ან/და საერთაშორისო კანონმდებლობასთან;

7.1.8. **ხელშეკრულების** დადების/ხელმოწერისა და მოქმედების მთელი პერიოდისათვის იგი იცავს და დაიცავს ნებისმიერი **ხელშეკრულების** ან/და სხვა გარიგების პირობებს, ან/და სხვა ვალდებულებებს, რომელთა შეუსრულებლობამაც შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს **მოიჯარის** მიერ **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე;

7.1.9. მისი ქმედება არ არის/იქნება მიმართული **მეიჯარის** მოტყუებისაკენ. აღნიშნული პრინციპის გათვალისწინებით **ხელშეკრულების** დასადებად ან მის საფუძველზე და შესასრულებლად, მის მიერ **მეიჯარისათვის** წარდგენილი დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია მისი წარმოდგენის მომენტისათვის ასევე არის/იქნება უტყუარი, ზუსტი და სრული. ამასთანავე, მისთვის ცნობილია, რომ ყალბი დოკუმენტების ან/და ინფორმაციის მიწოდება **კანონმდებლობის** შესაბამისად წარმოადგენს დასჯად ქმედებას;

7.2. **მოიჯარის** აღნიშნული **განცხადებები და გარანტიები** ძალაშია **მხარეთა** მიერ **ხელშეკრულების** საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე, მიუხედავად **ხელშეკრულების** სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტისა.

7.3. **მოიჯარე** დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობებს **მეიჯარეს** ყველა იმ გარემოებ(ებ)ის შესახებ, რომელიც შეიძლება წინააღმდეგობაში მოვიდეს მის აღნიშნულ **განცხადებებთან და გარანტიებთან** ან/და გამოიწვიოს მათი დარღვევა; ასევე, ნებისმიერი ისეთი გარემოების დაწყების ან დადგომის შესახებ, რითაც საფრთხე შეექმნება **მოიჯარის** მიერ **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებას.

7.4. **მხარეები** აცხადებენ და აცნობიერებენ, რომ **მეიჯარე** მხოლოდ **მოიჯარის** ზემოაღნიშნული **განცხადებების და გარანტიების** საფუძველზე და მათზე დაყრდნობით დებს/დადებს და შეასრულებს **ხელშეკრულებას**.

8. მხარეთა პასუხისმგებლობა

8.1. თუ **ხელშეკრულებით** სხვა რამ არ არის განსაზღვრული:

8.1.1. **მოიჯარე** იღებს ვალდებულებას, რომ მის მიერ **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულების დარღვევისათვის გადაუხადოს **მეიჯარეს** ყოველდღიური პირგასამტეხლო თითოეული შესაბამისი ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის (სრული ან არასრული), გადასახდელი თანხის 0.2%-ის ოდენობით;

8.1.2. **მხარეები** იღებენ ვალდებულებას აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ **ხელშეკრულების** სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი (ზარალი) **კანონმდებლობით** ან/და **ხელშეკრულებით** დადგენილი წესით, ხოლო ზიანის (ზარალის) ანაზღაურება **მხარეებს** არ ათავისუფლებს **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან (გადახდისაგან).

8.2. **ფორს-მაჟორის** მოქმედების განმავლობაში არც ერთი **მხარე** არ აგებს პასუხს **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

8.3. **მხარე**, რომელსაც დაუდგა **ფორს-მაჟორი**, ვალდებულია გონივრულ ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს 5 (ხუთი) **სამუშაო დღისა**, აცნობოს მეორე **მხარეს** შესაბამისი **ფორს-მაჟორული** გარემოებ(ებ)ის და მისი/მათი სავარაუდო ხანგრძლივობის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს **ფორს-მაჟორის** არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს.

8.4. შეტყობინებაში მითითებული **ფორს-მაჟორული** გარემოებ(ებ)ი, თუ ისინი არ წარმოადგენენ საყოველთაოდ აღიარებულ ფაქტებს (გარემოებებს) ან მეორე **მხარეს** ეჭვი შეაქვს მათ ნამდვილობაში, შესაბამისი **მხარის** მიერ **ფორს-მაჟორული** გარემოებ(ებ)ის თაობაზე ცნობის მიღებიდან ან შესაბამისი **მხარის** მიერ **ფორს-მაჟორული** გარემოებ(ებ)ის არსებობაზე ეჭვის გამოთქმის თაობაზე შეტყობინების მეორე **მხარისათვის** გაგზავნიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში **ფორს-მაჟორული** გარემოებ(ებ)ის არსებობა უნდა დადასტურდეს **კანონმდებლობით** განსაზღვრული უფლებამოსილი ორგანოს მიერ.

8.5. თუ **ფორს-მაჟორის** მოქმედება, შესაბამისი **მხარის** მიერ **ფორს-მაჟორული** გარემოებ(ებ)ის თაობაზე ცნობის ან **ფორს-მაჟორული** გარემოებ(ებ)ის არსებობის დადასტურების თაობაზე სათანადო ორგანოს დასკვნის მიღების თარიღიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს გრძელდება, აღნიშნული 30 (ოცდაათი) კალენდარულ დღიანი ვადის გასვლიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარულ დღის ვადაში **მხარეებმა** უნდა

გადაწყვიტონ **ხელშეკრულების** ბედი, წინააღმდეგ შემთხვევაში **ხელშეკრულება** ძალადაკარგულად ჩაითვლება.

9. **კომუნიკაცია მხარეთა შორის**

9.1. **მხარეთა** შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას. **მხარისათვის** გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად ან გაეგზავნოს კურიერის (მათ შორის, საერთაშორისო კურიერის) ან საფოსტო გზავნილის (მათ შორის, დაზღვეული წერილის) საშუალებით. ოპერატიულობის მიზნით და ქვემოთ მოცემული დებულებების გათვალისწინებით, დასაშვებია მეორე **მხარისათვის** შეტყობინების მიწოდება დეპეშის, ტელექსის, ფაქსის ან ელექტრონული ფოსტის ან **მეიჯარის** მიერ დადგენილი ნებისმიერი სხვა ოპერატიული საშუალებით გაგზავნის გზით.

9.2. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ (მათ შორის, ელექტრონული დოკუმენტით, ქვითრით, შეტყობინების შესაბამისი სხვა საშუალებით და ა.შ.). თუ შეტყობინების მიღება არ არის დადასტურებული ადრესატის მიერ, ნებისმიერი ასეთი შეტყობინება მიიჩნევა სათანადო წესის შესაბამისად გაგზავნილად და მიღებულად:

9.2.1. კურიერის ან დაზღვეული საფოსტო გზავნილის მეშვეობით წერილობითი შეტყობინების ან დეპეშის გაგზავნის შემთხვევაში – (ა) თუ შეტყობინება გაგზავნილია **ერთ ერთი მხარის** მიერ, გაგზავნიდან 3 (სამი) კალენდარულ დღეში, ან ჩაბარების დადასტურების თარიღის დღეს (რომელსაც უფრო ადრე ექნება ადგილი); (ბ) თუ შეტყობინება გაგზავნილია **ერთი მხარის** მიერ, **მეორე მხარის** კანცელარიაში შეტყობინების დარეგისტრირების მომდევნო **სამუშაო დღეს**;

9.2.2. ფაქსის, ტელექსის, ელექტრონული ფოსტის ან/და სხვა ელექტრონული საშუალებით გაგზავნის შემთხვევაში – (ა) თუ შეტყობინება გაგზავნილია **ერთი მხარის** მიერ, გაგზავნის თარიღიდან მეორე **სამუშაო დღეს**; (ბ) თუ შეტყობინება გაგზავნილია **ერთი მხარის** მიერ, **მეორე მხარის** მიერ შესაბამისი შეტყობინების მიღების დადასტურების თარიღიდან, ან შესაბამისი ქმედების განხორციელებით შეტყობინების მიღების დადასტურების თარიღიდან.

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

9.4. **მხარეები** ურთიერთობას განახორციელებენ **ხელშეკრულებით** განსაზღვრულ მისამართებზე/საკონტაქტო მონაცემებზე (ან სხვა ნებისმიერ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემზე, რომელსაც ერთი **მხარე** აცნობებს მეორეს წერილობით). **მხარე** ვალდებულია აღნიშნული მისამართ(ებ)ის ან მათი რომელიმე მონაცემის ცვლილების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე **მხარეს**, წინააღმდეგ შემთხვევაში, **მხარის** მიერ აღნიშნულ მისამართზე განხორციელებული ურთიერთობა (შეტყობინების გაგზავნა და სხვა) ჩაითვლება ჯეროვნად შესრულებულად.

9.5. **ხელშეკრულებით** შეიძლება გათვალისწინებული იყოს შეტყობინების განხორციელება **ხელშეკრულების 9.1. პუნქტით** გათვალისწინებული კომუნიკაციის კონკრეტულად ერთ–ერთი საშუალებით, ან განსხვავებული ფორმით.

10. **პრეტენზიები და დავები**

10.1. **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე პრეტენზიები **მხარეებმა** შეიძლება ერთმანეთს წაუყენონ წერილობით ან/და ზეპირად. პრეტენზიის მიმღები **მხარე** ვალდებულია პრეტენზიის მიღებიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში მთლიანად ან ნაწილობრივ დააკმაყოფილოს წამოყენებული პრეტენზია, ან წერილობით ან/და ზეპირად აცნობოს მეორე **მხარეს** მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

10.2. **ხელშეკრულების** ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა (მათ შორის, **ხელშეკრულების** არსებობასთან, ინტერპრეტაციასთან, შესრულებასთან და აღსრულებასთან დაკავშირებით) წყდება მოლაპარაკებით. დავის მოუგვარებლობის შემთხვევაში, **მხარეები** მიმართავენ სასამართლოს.

11. **ხელშეკრულების მოქმედება და შეწყვეტა**

11.1. **ხელშეკრულება** ძალაში შედის **მხარეების** მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს მათ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

11.2. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ საიჯარო ურთიერთობის დაწყება ან/და დამთავრება, შესაბამისად **საიჯარო ქირის** გადახდის ვალდებულება, დაკავშირებული იქნება **იჯარის საგნის მოიჯარის** მიერ ფაქტობრივად ფლობის დაწყებით ან/და დამთავრებით, რის თაობაზეც მხარეებს შორის გაფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტები.

11.3. **ხელშეკრულებაში** ნებისმიერი ცვლილება და/ან დამატება შეიძლება შეტანილი იქნეს მხარეების მიერ მხოლოდ წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ ეტაპზე.

11.4. **ხელშეკრულების** ვადამდე მოშლა შესაძლებელია მხოლოდ:

11.4.1. **მხარეთა** ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

11.4.2. ერთ-ერთი მხარის მიერ ცალმხივად, **ხელშეკრულების** ვადამდე მოშლის ინიციატორმა მხარემ 2 (ორი) კალენდარული თვით ადრე წერილობითი შეტყობინებით უნდა მიმართოს მეორე მხარეს. ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით, **მხარეები** ადასტურებენ, რომ შეტყობინების გაგზავნიდან 6 თვის განმავლობაში იჯარა ძალაშია და **მხარეები** ვალდებულნი არიან შეასრულონ სრულად **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებები. **მხარეები** ასევე თანხმდებიან, რომ **მოიჯარის** ინიციატივით **ხელშეკრულების** ვადამდე მოშლის და **იჯარის საგნის** უკან დაბრუნების შემთხვევაში, **მოიჯარეს** დაერიცხება ერთჯერადი ჯარიმა იმ დროს არსებული **საიჯარო ქირის** 2 (ორი) თვის ოდენობით.

11.4.3. **მეიჯარის** ინიციატივით, თუ:

11.4.3.1. **მოიჯარე მეიჯარის** გაფრთხილების მიუხედავად მნიშვნელოვნად აზიანებს **იჯარის საგანს** ან ქმნის მის მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას;

11.4.3.2. **მოიჯარე** არღვევს თავის სახელშეკრულებო ვალდებულებებს და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება **მეიჯარის** წერილობითი შეტყობინებიდან 7 (შვიდი) კალენდარული დღის ვადაში.

11.4.3.3. **მოიჯარე** უარს ამბობს გადაიხადოს **მეიჯარის** მიერ **ხელშეკრულებით** დადგენილი წესით გაზრდილი **საიჯარო ქირა**;

11.5. **მეიჯარე** უფლებამოსილია **ხელშეკრულების 11.4.3. ქვეპუნქტით** გათვალისწინებული პირობების არსებობისას ან/და 11.4.2. მუხლით დადგენილი წესით ცალმხრივად, ზიანის (ზარალის) ანაზღაურების გარეშე, სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვიტოს **იჯარა, ხელშეკრულება მოიჯარისათვის** წერილობითი შეტყობინების გაგზავნით. **ხელშეკრულება** გაუქმებულად ჩაითვლება **მოიჯარისათვის** ამგვარი შეტყობინების ჩაბარებისთანავე და **მოიჯარე** ვალდებული იქნება 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში დაცალოს და თავისუფალ მდგომარეობაში დაუბრუნოს **მეიჯარეს იჯარის საგანი.**

11.6. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **მეიჯარის** მიერ **11.4.3. ქვეპუნქტით** გათვალისწინებული რომელიმე საფუძვლით ან/და **მოიჯარის** მიერ ცალმხრივად, **ხელშეკრულების** ვადამდე გაუქმების შემთხვევაში, **მოიჯარეს** დაერიცხება ერთჯერადი ჯარიმა იმ დროს არსებული **საიჯარო ქირის** 3 (სამი) თვის ოდენობით.

11.7. რეგისტრირებული **იჯარის** შემთხვევაში, თუ **მეიჯარემ** ცალმხრივად, სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვიტა **იჯარა** ან/და **ხელშეკრულება**:

11.7.1. **იჯარიდან** გამომდინარე **მეიჯარის** ვალდებულებები შესაბამისად სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტილად ჩაითვლება **ხელშეკრულებით იჯარის** ცალმხრივად შეწყვეტისათვის განსაზღვრული ვადის გასვლისთანავე მიუხედავად იმისა ზემოაღნიშნული შეწყვეტა რეგისტრირებულია თუ არა **რეესტრში**;

11.7.2. **მოიჯარე** ვალდებულია **იჯარის** ან/და **ხელშეკრულების** სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში წერილობით დაუდასტუროს **რეესტრს** თანხმობა **იჯარის** ან/და **ხელშეკრულების** სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტაზე, წინააღმდეგ შემთხვევაში **იჯარის** ან/და **ხელშეკრულების** სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტაზე თანხმობა გაცემულად ჩაითვლება **მოიჯარის** მიერ და **მეიჯარე** უფლებამოსილი იქნება **მოიჯარის** დამატებითი თანხმობისა თუ აქცეპტის გარეშე მოითხოვოს **იჯარის** ან/და **ხელშეკრულების** სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტის რეგისტრაცია **რეესტრში.**

11.8. **იჯარის, ხელშეკრულების** სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტა არ ათავისუფლებს **მოიჯარეს ხელშეკრულებით** ან/და **კანონმდებლობით** დადგენილი დარჩენილი ვალდებულებებისა და პასუხისმგებლობის სრულად და ჯეროვნად შესრულებისაგან (გადახდისაგან) ამგვარი ვალდებულებების და პასუხისმგებლობის იძულებითი ან ნებაყოფლობითი შესრულების მომენტამდე.

12. სხვა პირობები

12.1. **მხარეები** ადასტურებენ, რომ **ხელშეკრულების** შინაარსი ზუსტად გამოხატავს **მხარეთა** ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა **ხელშეკრულების** შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.

12.2. **ხელშეკრულების** რომელიმე მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად **ხელშეკრულების** ან/და მათი სხვა მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა **ხელშეკრულებით** (მათ შორის ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

12.3. **ხელშეკრულებაში** მხოლობით რიცხვში გამოყენებული ტერმინები გულისხმობს მრავლობითს და პირიქით.

12.4. **ხელშეკრულების** მუხლ(ებ)ი, პუნქტ(ებ)ი ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ი დანომრილია და დასათაურებულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და ამ ფაქტს **ხელშეკრულების** ინტერპრეტაციისათვის მნიშვნელობა არ ენიჭება.

12.5. **ხელშეკრულებაში** გამუქებული ტექსტი მოყვანილია განმარტებულ ტერმინთა გამოსაყოფად, მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და ამ ფაქტს **ხელშეკრულების** ინტერპრეტაციისათვის მნიშვნელობა არ ენიჭება.

12.6. **ხელშეკრულების დანართზე** სრულად ვრცელდება **ხელშეკრულების** მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის და ქვეპუნქტ(ებ)ის მოქმედება.

მოიჯარის ხელმოწერა /

12.7. **ხელშეკრულება** მისი ვალდებულებებითა და სარგოებით ვრცელდება და სავალდებულოა **მხარეთა** უფლებამონაცვლეების, თუ მემკვიდრეებისათვის/სამართალმემკვიდრეებისათვის, თუ **ხელშეკრულების** ან/და მისი/მათი მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის და ქვეპუნქტ(ებ)ის შინაარსის გათვალისწინებით **კანონმდებლობა** სხვა რამეს არ ითვალისწინებს.

12.8. **მოიჯარეს** უფლება არა აქვს **მეიჯარის** წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე **მესამე პირს** გადასცეს ან გადააბაროს მასზე **ხელშეკრულებით** (მათ შორის, მათი **დანართით**) ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულება ან მინიჭებული უფლება. **მეიჯარის** უარი გამორიცხავს ნებისმიერი ზემოაღნიშნული ქმედების ან/და გარიგების განხორციელების შესაძლებლობას და შესაბამისად ამ წესის დარღვევით განხორციელებული ქმედება ან/და გარიგება ბათილია და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს, გარდა **კანონმდებლობით** ცალსახად განსაზღვრული შემთხვევებისა. ამასთან, ეს დებულება არ გულისხმობს დათქმას, რომ **მოიჯარემ** პირადად უნდა შეასრულოს ვალდებულებები არ გამორიცხავს **მეიჯარის** უფლებას მიიღოს **მესამე პირისაგან** შემოთავაზებული შესრულება, მიუხედავად იმისა თანახმაა თუ არა **მოიჯარე**.

12.9. **ხელშეკრულება** განიმარტება და რეგულირდება **კანონმდებლობის** შესაბამისად. იმ შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული **ხელშეკრულებით**, **მხარეები** იხელმძღვანელებენ **კანონმდებლობით** დადგენილი შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებით ან/და დამატებით შეთანხმებული პირობებით.

12.10. **ხელშეკრულება** შედგენილია ქართულ ენაზე. თუ რომელიმე **მხარემ** არ იცის ქართული ენა ან/და მისი დამწერლობა, ან **მხარეებს** ან ერთ-ერთ **მხარეს** სურს, მაშინ **ხელშეკრულება** შესაძლოა შედგეს და დაიდოს ასევე **მხარეთათვის** მისაღებ სხვა ენაზეც. **ხელშეკრულების** ინტერპრეტაციისას უპირატესობა ენიჭება ქართულ ენაზე შედგენილ ტექსტს. აღნიშნული ნორმები ვრცელდება, ასევე, **მხარეთა** შორის ურთიერთობაზე ან/და **ხელშეკრულების** თუ ნებისმიერი სხვა დოკუმენტის შედგენასა თუ ინტერპრეტაციაზე.

12.11. **ხელშეკრულების** თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემა **მხარეებს**.

მხარეთა ხელმოწერები

მეიჯარე

/ _____ /

ანი დვალი (ს.ნ. 01001070010)
უძრავი ქონების მენეჯერი

შპს საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი
405263101
Georgia Property Management Group LLC

მოიჯარე

/ _____ /

საქართველოს სახალხო
დამცველი
ნინო ლომჯარია

იჯარის ხელშეკრულების
დანართი N ა (უძრავი ნივთი) -

04 დეკემბერი 2020წ

იჯარის ხელშეკრულების:
ნომერი:
დადების თარიღი:

1. **იჯარის საგანი:**
საკადასტრო კოდი: 01.16.05.011.019.01.506
მისამართი: ქ.თბილისი, აღმაშენებლის N 80 , ფართი 880.29 კვ.მ.

იჯარის საგნის დანიშნულება:

მიწოდების ვადა ან/და პირობები: **იჯარის საგნის** გადაცემა მოხდება მხარეებს შორის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებით;

იჯარის ვადა: **მხარეების** მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 12 თვე

საიჯარო ქირა:
პერიოდულობა და მოცულობა: თვეში 10560 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ფიქსირებული ოფიციალური კურსის შესაბამისად;

დამატებული ღირებულების გადასახადი: **საიჯარო ქირა** მოიცავს **კანონმდებლობით** გათვალისწინებულ დამატებული ღირებულების გადასახადს;

სხვა გადასახადი: **საიჯარო ქირა** მოიცავს **კანონმდებლობით** გათვალისწინებულ ყველა სხვა სახის გადასახადსა და გადასახდელს

იჯარის საგნის, ინვენტარის, საკუთვნებელის ან/და მათთან დაკავშირებული საბუთების ან მისი/მათი ნაწილის **მიღება–ჩაბარება:** **იჯარის საგნის, ინვენტარის, საკუთვნებელის** ან/და მათთან დაკავშირებული საბუთების ან მისი/მათი ნაწილის **მიღება–ჩაბარება** საჭიროებს **მიღება–ჩაბარების** აქტით დადასტურებას;

მხარეთა ხელმოწერები

მეიჯარე

შპს საქართველოს ქონებების მართვის ჯგუფი
405263101
Georgia Property Management Group LLC

მოიჯარე

მოიჯარის ხელმოწერა /_____/

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.16.05.011.019.01.506**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882021070455 - 04/02/2021 11:23:39

მომზადების თარიღი
10/02/2021 16:08:08

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	კოდი
თბილისი	ჩუღურეთი			
01	**16**	**05**	**011/019**	**01/506**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , გამზირი დავით აღმაშენებელი , N 80 , (ნაკვ. 11/19)

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **თანასაკუთრება**
ნაკვეთის ფუნქცია: **არასასოფლო სამეურნეო**
დაზუსტებული ფართობი:**1795.00** კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **11/3;01.16.05.011.003;**
შენობა-ნაგებობები: **N1-დან N16-ის ჩათვლით**

მესაკუთრეები

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 902018045347 , თარიღი 03/12/2018 11:29:15
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 03/12/2018

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ხელშეკრულება უძრავი ქონების (არაფულადი შენატანის) საწესდებო კაპიტალში გადაცემის შესახებ N181461053 , დამოწმების თარიღი:30/11/2018 ,ნოტარიუსი ი. შარვაძე

მესაკუთრეები:
შპს "საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი", ID ნომერი:405263101

მესაკუთრე:	საკუთრების ტიპი:	საკუთრება:	ფართი:	წილი:
შპს "საქართველოს ქონების მართვის ჯგუფი"	საკუთრება	არასაცხოვრებელი ფართი	571.49 კვ.მ.	
	საკუთრება	მანსარდა	308.80 კვ.მ.	

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882021070455 თარიღი 04/02/2021 11:23:39

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 10/02/2021

მოიჯარე: საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატი203860679;

საგანი:არასაცხოვრებელი ფართი 571.49 კვ.მ.,მანსარდა 308.80 კვ.მ. ;

ვადა:12 თვე;

იჯარის ხელშეკრულება N04/12/2020-003, დამოწმების თარიღი04/02/2021, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge