უძრავი ქონების იჯარის
ხელშეკრულება #J2-K1

ქ. თბილისი 1 მარტი, 2021 წ

I. ტერმინთა განმარტება:

თუ ხელშეკრულებაში სხვაგვარად არაა მითითებული ან/და კონტექსტიდან ცალსახად სხვაგვარად არ გამომდინარეობს, წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

I. მეიჯარე - **შპს „ჯეი 2“ (ს.კ: 405024995),** მდებარე მისამართზე: ანა პოლიტკოვსკაის 3; წარმოდგენილი დირექტორის დავით საგანელიძის სახით, ტელ: 591 58 99 77; საბანკო რეკვიზიტები: სს ,,თიბისი ბანკი” საბანკო კოდი – TBCBGE 22; მიმღების დასახელება – შპს ჯეი 2; ა/ა GE27TB7662136050100002

II. მოიჯარე - **ინდ.მ ჯაბა ბარათაშვილი (ს.კ. 16001031767)** ; მისამართი: ქ.თბილისი, დიდი დიღომი, პეტრიწის ქ. #14ა; ელ.ფოსტა: jababaratashvili23@gmail.com; ტელეფონის ნომერი: 577 37 37 70 ;

III. ხელშეკრულება - წინამდებარე ხელშეკრულება უძრავი ქონების იჯარის შესახებ.

IV. მხარე - მეიჯარე ან მოიჯარე, კონტექსტის შესაბამისად.

V. მხარეები - მოიჯარე და მოიჯარე ერთად.

VI. იჯარის ობიექტი - უძრავი ქონება, შემდეგი მახასიათებლებით:.; ქ. თბილისი, ა. პოლიტკოვსკაიას #3, კორპ. #1- მიმდებარე კომერციული შენობა, მისამართი: საკადასტრო კოდი: 01.14.05.007.464, საერთო ფართობი: 27 კვ.მ. საიდანაც შიდა ფართი არის 15კვ.მ, ტერასა - 12კვ.მ. იჯარის ობიექტს წარმოადგენს საკადასტრო კოდის მხოლოდ ამ პუნტში მითითებული ნაწილი (15 კვ.მ.-ს +12 კვ.მ.), ხოლო დანარჩენი ნაწილი სრულად რჩება მეიჯარის მფლობელობაში.

VII. ხელშეკრულების ვადა - პერიოდი, როცა მოიჯარეს დროებით მფლობელობაში გადაეცემა იჯარის ობიექტი. წინამდებარე ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრება 2021 წლის 1 მარტიდან 2022 წლის 28 თებერვლამდე.

VIII. დანიშნულება - იჯარის ობიექტის გამოყენების ფუნქცია. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის ობიექტის დანიშნულებას წარმოადგენს კვების **ობიექტი/კაფე,** რაც გულისხმობს მხოლოდ ისეთი საქმიანობას, რომელიც საზოგადოებაში და საბაზრო ურთიერთობებში დამკვიდრებული პრაქტიკით ხორციელდება **კვების ობიექტში/კაფეში,** სადაც გასაყიდი პროდუქტი შეიძლება იყოს: სხვადასხვა სახის დესერტი, მათ შორის ნაყინი, სენდვიჩი, ტოსტი, ჰოთ-დოგი, ცივი და ცხელი არაალკოჰოლური სასმელი.

IX. საიჯარო ქირა - იჯარის ობიექტით სარგებლობისთვის დაწესებული ყოველთვიური ქირა, რაც შეადგენს:

- 2021 წლის 1 მარტიდან 2021 წლის 30 აპრილამდე ჩათვლით 400 (ორთხასი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს, გადახდის დღეს მოქმედი სებ-ის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.
- 2021 წლის 1 მაისიდან 2022 წლის 28 თებერვლამდე 500 (ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს, გადახდის დღეს მოქმედი სებ-ის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

საიჯარო ქირა მოიცავს კანონმდებლობით დადგენილი ყველა გადასახადის ჩათვლით.

X. დღე - კალენდარული დღე, თუ ხელშეკრულებაში სხვაგვარად არაა მითითებული.

„მეიჯარე“ _____

„მოიჯარე“ _____

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების თანახმად მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე დროებით სარგებლობაში იღებს მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ იჯარის ობიექტს გარემონტებული კონდიციით, ხოლო მოიჯარე კისრულობს ვალდებულებას გადაიხადოს საიჯარო ქირა ხელშეკრულებით დადგენილი წესით და პირობებით.

2. საიჯარო ქირის გადახდის პირობები

2.1. საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება წინასწარი გადახდებით, უნაღდო ანგარიშსწორებით, ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის 05 რიცხვისა.

2.2. მოიჯარე ასევე ვალდებულია გადაიხადოს იჯარის ობიექტის შენახვისა და მოვლა-პატრონობის ხარჯები, რისთვისაც იგი ვალდებულია ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში ხელშეკრულების ვადის მთელ პერიოდზე აბონენტად დარეგისტრირდეს შესაბამისი კომუნალური მომსახურების გამწევ ორგანიზაციებში (ელ. ენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალმომარაგება, დასუფთავება).

3. მხარეთა ვალდებულებები და განცხადებები

3.1. მოიჯარე" ვალდებულია:

3.1.1. გამოიყენოს იჯარის ობიექტი მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულების შესაბამისად და არც ერთი დღით არ დაუშვას იჯარის ობიექტი ფუნქციის შეცვლა მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე. ორაზროვნების გამოსარიცხად მხარეები განმარტავენ, რომ მეიჯარეს ეკრძალება იჯარის ობიექტის სხვა დანიშნულებით გამოყენება, როგორც ერთჯერადად, ასევე არაერთჯერადად.;

3.1.2. მოუაროს იჯარის ობიექტს, მკაცრად დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები, სანიტარული მოთხოვნები, შენობაში არსებული მოწყობილობების და ინვენტარის, აგრეთვე არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლოატაციის წესები;

3.1.3. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა იჯარის ობიექტი დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ მეიჯარეს და მისი მითითების შესაბამისად აღმოფხვრას დაზიანება თავისი ხარჯებით;

3.1.4. ითმინოს ყველა სახის ზემოქმედება, რომელიც ნებადართულია მეიჯარის მიერ და აუცილებელია იჯარის ობიექტი შესანახად ან/და მისი მდგომარეობის გასაუმჯობესებლად, ხორციელდება მოიჯარის ინტერესების გათვალისწინებითაც და არსებითად არ აფერხებს მის მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობას;

3.1.5. დაუბრკოლებელად შეუშვას მეიჯარე ან მისი წარმომადგენელი საიჯარო ობიექტზე წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესრულების, სანიტარული და ტექნიკური პიროებების კონტროლის და შემოწმების მიზნით;

3.1.6. მეიჯარესთან შეთანხმებით და თავისი ხარჯებით საჭიროების შემთხვევაში, ჩაუტაროს საიჯარო ობიექტს მიმდინარე რემონტი და გაუმჯობესებანი, მისი ნორმალური ექსპლოატაციის უზრუნველსაყოფად, ამასთან რემონტის და გაუმჯობესებების ხარჯები მოიჯარეს არ აუნაზღაურდება და არ ჩაეთვლება საიჯარო ქირაში;

3.1.7. დროულად გადაიხადოს დაკავებული ფართის კომუნალური გადასახდელები არსებული ტარიფებით;

3.1.8. მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რაც გამოიწვევს საიჯარო ობიექტის მნიშვნელოვან ცვლილებას, მათ შორის კაპიტალური რემონტი, მნიშვნელოვანი რეკონსტრუქცია, ფასადის იერსახის შეცვლა, და სხვა.

„მეიჯარე“ _____

„მოიჯარე“ _____

3.1.9. აუნაზღაუროს მეიჯარეს ყოველგვარი ზიანი, რომელიც მიადგება საიჯარო ქონებას მოიჯარის არამართლზომიერი ქმედების შედეგად.

3.1.10. ხელშეკრულების ნებისმიერი საფუძვლით შეწყვეტისას (მათ შორის მეიჯარის ბრალით შეწყვეტისას) უკან დააბრუნოს იჯარის ობიექტი. ამასთან, ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ მოიჯარეს უფლება აქვს იჯარის ობიექტიდან წაიღოს მხოლოდ ის ნივთები, რომელიც გამოიყენება მხოლოდ მისი საქმიანობის სპეციფიკისთვის. (მაგ: ღუმელი - საცხობის შემთხვევაში) საოფისე ინვენტარი და ავეჯი, (გარდა იმ ავეჯისა, რომლის იჯარის ობიექტიდან მოშორება შეუძლებელია სასაქონლო ღირებულების დაკარგვის ან არსებითი შემცირების გარეშე. (მაგ: ჩაშენებული კარადა.) იჯარის ობიექტში არსებული ყველა სხვა ნივთი რჩება მეიჯარეს.

3.1.11. მეიჯარის თანხმობის გარეშე არ გასცეს იჯარის ობიექტი მესამე პირებზე ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით.

3.1.12. უზრუნველყოს იჯარის ობიექტზე ვიდეოკამერების დაყენება, გარე პერიმეტრის მონიტორინგის მიზნით. (ვიდეო კამერების ადგილმდებარეობა უნდა შეთანხმდეს მეიჯარესთან). იჯარის ობიექტზე დაყენებული კამერებით დაფიქსირებული ფოტო ან/და ვიდეო მასალა ლაივ რეჟიმში უნდა მიეწოდებოდეს ტერიტორიის დაცვის სამსახურს. ამასთან, აღნიშნული არ გულისხმობს მეიჯარის მხრიდან ობიექტის დაცვაზე და უსაფრთხოებაზე რაიმე პასუხისმგებლობის აღებას.

3.1.13. იჯარის ობიექტის ფასადის ვიტრაჟი/შუშა არ უნდა იყოს დაბურული და არ უნდა იყოს დაფარული ნებისმიერი გაუმჭვირვალე მასალით,რაც შეზღუდავს იჯარის ობიექტის შიდა ინტერიერის გარედან დანახვას.

3.1.14. არ დააზიანოს და მეიჯარესთან შეთანხების გარეშე იჯარის ობიექტიდან არ გაიტანოს ნებისმიერი ნივთი, რომელიც მოიჯარეს დახვდება იჯარის ობიექტით სარგებლობის დაწყებისას.

3.1.15. სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) არ განახორციელოს შაბათ-კვირას და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ უქმე და დასვენების დღეებში, ხოლო სამუშაო დღეებში განახორციელოს 10:00-21:00 შუალედში.

3.1.16. მოიჯარისთვის ცნობილი და მისაღებია, რომ იჯარის ობიექტის ირგვლივ არსებული ტერიტორია, მათ შორის საპარკინგე ადგილები, სრულად წარმოადგენს კერძო საკუთრებას, რომელზეც ამ ეტაპზე ხდება თავისუფალი პარკირება, თუმცა სამომავლოდ აღნიშნული ტერიტორიის მესაკუთრეს შეუძლია ნებისმიერ დროს, ერთპიროვნულად და წინასწარი გაფრთხილების გარეშემიიღოს გადაწყვეტილება საპარკინგე ადგილების თავისუფალი გამოყენების შეწყვეტის, რის შემდეგაც ტერიტორიაზე არსებულ საპარკინგე ადგილზე მანქანების დგომა და გაჩერება შეწყდება.

3.1.17. მოიჯარისთვის ცნობილი და მისაღებია, რომ საცხოვრებელ კომპლექსში „შენი სახლი ჯიქიაზე“ მანქანის ან/და სხვა ავტოსატრანსპორტო საშუალების დგომა და გაჩერება დაშვებულია მხოლოდ საპარკინგე ადგილზე და აკრძალულია ნებისმიერ სხვა ადგილზე, მათ შორის სამანქანო გზის მეორე ზოლში.

3.1.18. მოიჯარისთვის ცნობილი და მისაღებია, რომ საქართველოს კანონმდებლობით აკრძალული ნებისმიერი ქმედების განხორციელება, ამავდროულად წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევას და საქართველოს კანონმდებლობით აკრძალული რომელიმე ქმედების განხორციელების შემთხვევაში მეიჯარეს უფლება აქვს დაუყოვნებლივ და დამატებითი ვადის გაფრთხილების გარეშე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

3.1.19. საიჯარო ვადის გასვლამდე ბოლო 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში, მეიჯარის მინიმუმ 1 (ერთი) სამუშაო დღით ადრე გაფრთხილების შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია სამუშაო საათებში იჯარის ობიექტში დაუშვას მეიჯარე და მისი თანხმლები პირი, რომელიც შესაძლოა წარმოადგენდეს იჯარის ობიექტის მომავალ დამქირავებელს. ამასთან მეიჯარისა და თანხმლები პირის ობიექტზე დაშვება უნდა მოხდეს, ისე რომ საფრთხე არ შეექმნას ობიექტის ნორმალურ ფუნქციონირებას.

3.1.20. მოიჯარე აცხადებს უპირობო და გამოუხმობად თანხმობას მასზედ, რომ იჯარის ობიექტში განთავსებულ ან/და მომავალში განსათავსებელ ყველა მოძრავ ნივთზე, ასევე იჯარიდან მიღებულ შემოსავალზე

„მეიჯარე“ _____

„მოიჯარე“ _____

გავრცელდეს მეიჯარის გირავნობის უფლება და მოიჯარის მიერ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარემ აღნიშნული ნივთების საბაზრო ღირებულების (რაც იქნება რეალიზაციის მომენტში) არანაკლებ 80 %-ის ფასად რეალიზაციით დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა.

3.1.21. მეიჯარე ვალდებულია შეასრულოს კომუნალური მომსახურების გამწევ პირთან გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. აღნიშნული ხელშეკრულების დარღვევა, ამავდროულად, წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევასაც და მეიჯარეს წარმოეშობა იგივე უფლებები, რაც წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევის შემთხვევაში.

3.1.22. უზრუნველყოს იჯარის ობიექტის გამოყენება იმგვარად, რომ არ შელახოს იჯარის ობიექტის მიმდებარედ მაცხოვრებელები პირების ინტერესები. კერძოდ, არ დაუშვას იჯარის ობიექტში იმგვარი ხმაური, საკვების სუნი ან ნებისმიერი სხვა გარემოება, რომელიც დაარღვევს იჯარის ობიექტის მიმდებარედ მაცხოვრებელი პირების ინტერესებს.

3.1.23. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.2. მეიჯარე ვალდებულია:

3.2.1. ხელი არ შეუშალოს მოიჯარეს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში;

3.2.2. მეიჯარე არაა ვალდებული უზრუნველყოს მოიჯარე ან/და იჯარის ობიექტი საპარკინგე ადგილით.

3.2.3. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები;

4. პასუხისმგებლობა

4.1. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, ხელშეკრულების პირობების დამრღვმა მხარემ უნდა აუზღაურებს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი.

4.2. მოიჯარე პასუხს აგებს საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადახდაზე.

4.3. მხარეები ვალდებულებას იღებენ დაუყონებლივ მიაწოდონ ერთმანეთს ყოველგვარი მნიშვნელოვანი ინფორმაცია, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს აღნიშნულ საიჯარო ურთიერთობებზე, კერძოდ აცნობონ ერთმანეთს ნებისმიერი უფლებრივი თუ სხვა სახის რისკების შესახებ, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს ქონების განადგურება, დაზიანება, სანივთო ან/და სხვა უფლებებით დატვირთვა, გასხვისება ან/და სხვაგვარი შედეგი რაც შეუძლებელს გახდის ან/და გაართულებს იჯარის ობიექტით სარგებლობას.

4.4. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოიჯარეს პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვადამოსული დავალიანების 0.5%-ის ოდენობით.

4.5. ხელშეკრულების შეწყვეტისას, თუ აღნიშნული ხდება რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების უხეში ან არაერთგზის დარღვევის გამო, ბრალეულ მხარეს მეორე მხარის მოთხოვნით დაეკისრება პირგასამტეხლო 1 (ერთი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

4.6. ხელშეკრულების 3.1.1. პუნქტის დარღვევისთვის მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო ყოველთვიური საიჯარო ქირის ხუთმაგი ოდენობით.

4.7. მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია, დამატებითი ვადის დაწესების ან გაფრთხილების გარეშე, არ დაუშვას მოიჯარის (ან/და მოიჯარის თანამშრომლის ან/და კლიენტის) ფართში შესვლა და მოიჯარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე განახორციელოს კანონით დაშვებული ნებისმიერი ქმედება, მათ შორის შეცვალოს კარის საკეტები. აღნიშნული ქმედება არ ჩაითვლება იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტად ან/და იჯარის ობიექტის გამოთავისუფლებად და მოიჯარე არ

„მეიჯარე“ _____

„მოიჯარე“ _____

თავისუფლდება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისგან, მათ შორის იჯარის ობიექტის დაკეტვის პერიოდში საიჯარო ქირის გადახდისგან.

4.8. თუ 4.7. პუნქტით განსაზღვრული იჯარის ობიექტის დაკეტვიდან 30 დღის განმავლობაში მოიჯარემ არ აღადგინა ვალდებულების დარღვევამდე არსებული მდგომარეობა ან/და არ გადაიხადა ვალდებულების დარღვევის გამო დარიცხული პირგასამტეხლო ან ზიანი, მაშინ მეიჯარის უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება, იჯარის ობიექტიდან გაიტანოს და სხვაგან შეინახოს მოიჯარის კუთვნილი ნივთები. ხოლო მეიჯარე მოიჯარეს დაუბრუნებს მის კუთვნილი ნივთებისა მას შემდეგ რაც მოიჯარე შეასრულებს მეიჯარის მიმართ არსებულ ყველა ფინანსურ და სხვა სახის ვალდებულებას, მათ შორის საიჯარო ობიექტის დაცლამდე ფაქტობრივად დარიცხული იჯარის ქირის და პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას, ასევე იჯარის ობიექტის დაცლისა და მოიჯარის კუთვნილი ნივთების შენახვის ხარჯებს.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულება იჯარის ვადის ნაწილში მოქმედებს ხელშეკრულების I.VII პუნქტით განსაზღვრული ვადით, ხოლო მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესრულების ნაწილში, ამ ვალდებულებების შესრულებამდე.

5.2. მეიჯარეს შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

5.2.1. თუ მოიჯარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ან კანონმდებლობით რომელიმე ვალდებულებას, მათ შორის და არამხოლოდ საიჯარო ქირის გადახდისა და იჯარის ობიექტის მხოლოდ დანიშნულებისამებრ გამოყენების ვალდებულებას.;

5.2.2. თუ მოიჯარე" განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს იჯარის ობიექტის" მდგომარეობას, რითაც ზიანი ადგება მეიჯარეს"

5.2.3. შეატყობინებს რა ხელშეკრულების მოშლის შესახებ მოიჯარეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით ადრე.

5.3. მოიჯარეს" შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში. კერძოდ, თუ მეიჯარე დაარღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და უშედეგოდ გავა მოიჯარის მიერ დამატებითი შესრულებისთვის დაწესებული გონივრული ვადა.

5.4. ხელშეკრულება აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა შეთანხმების შედეგად.

5.5. ხელშეკრულების შეწყვეტისას, თუ აღნიშნული ხდება რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების უხეში ან არაერთგზის დარღვევის გამო, დამრღვევმა მხარემ სრულად უნდა აანაზღაუროს ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებული ტექნიკური ხარჯები (ოფისის დაცლა, იჯარის შეწყვეტის რეგისტრაცია და სხვა მსგავსი ხარჯები).

5.6. ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში, "მოიჯარე" ვალდებულია გადაიხადოს ამ დღისთვის არსებული ყველა გადასახადი და საიჯაროქირა, იგი ასევე ვალდებულია დაცალოს-გაათავისუფლოს საიჯარო ობიექტი, რის შემდეგაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში უნდა გაფორმდეს იჯარის ობიექტის მიღება-ჩაბარების აქტი.

5.7. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ მოიჯარე 5 კალენდარული დღის ვადაში არ დაცლის იჯარის ობიექტს და არ ჩააბარებს მას მეიჯარეს , მოიჯარეს დაეკისრება ვალდებულება გადაიხადოს საიჯარო ქირის 150 % იჯარის ობიექტის ფაქტობრივად ფლობის მთელ პერიოდზე, ამასთან, მეიჯარე უფლებამოსილია აღიდგინოს მფლობელობა იჯარის ობიექტზე და მოიჯარის გაფრთხილებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში დაცალოს ობიექტი მოიჯარის კუთვნილი ნივთებისაგან.

„მეიჯარე“ _____

„მოიჯარე“ _____

5.8. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობა ფაქტობრივად გაგრძელდა, რისი წინააღმდეგიც არ არის მეიჯარე , ხელშეკრულება ყოველ ასეთ ჯერზე გაგრძელებულად ჩაითვლება ერთი თვის ვადით, იმავე პირობებით.

5.9. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ახორციელებს იჯარის ობიექტში შემავალი ორი ქონების ფაქტობრივ გაერთიანებას, იჯარის ხელშეკრულების ნებისმიერი საფუძვლით შეწყვეტიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში, მოიჯარე ვალდებულია აღადგინოს ფაქტობრივ გაერთიანებამდე არსებული მდგომარეობა. აღნიშნული ვადის დარღვევის შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლო, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო ქირის 0.05 %-ის ოდენობით. პირგასამტეხლოს დარიცხვა და გადახდა არ ათავისუფლებს მოიჯარეს ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისგან.

6. ფორს მაჟორი.

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, ომი და სხვა) ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება აღემატება მხარეთას გონივრულ კონტროლს და შესაძლებლობებს. დაუძლეველ ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება ისეთ მოვლენებს, რომლთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს არ შეუძლიათ ზეგავლენის მოხდენა (ფორს-მაჟორი).

6.2. დაუძლეველ ძალას არ მიეკუთვნება ისეთი გარემოებები, რომელთაც პირდაპირი და უშუალო კავშირი არ აქვთ ვალდებულების შეუსრულებლობასთან. მაგალითად, ეკონომიკური კრიზისის ან სხვა მიზეზის გამო შემოსავლის შემცირება არ წარმოადგენს ფორს-მაჟორს, ხოლო საკანონმდებლო აკრძალვის გამო მიმდინარე რემონტის გაკეთების შეუძლებლობა - წარმოადგენს.

6.3. მხარე, რომელსაც მიზეზად დაუძლეველი ძალის მოვლენები მოჰყავს, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს წერილობით ასეთი მოვლენების დადგომის თაობაზე. ამასთან, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, უნდა წარმოადგინოს დაუძლეველი ძალის მოვლენების არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ის საყოველთაოდ აღიარებული არ არის. თუ ასეთი მოვლენები გაგრძელდა 30 (ოცდაათი) დღეზე მეტი ვადით მხარეები უფლებამოსილნი არიან მოშალონ ხელშეკრულება.

7. მხარეთა შორის კომუნიკაცია

7.1. მხარეთა შორის კომუნიკაცია შეიძლება განხორციელდეს ზეპირად ან წერილობით.

7.2. წერილობითი კომუნიკაცია უნდა განხორციელდეს ელექტრონული ან მატერიალური ფორმით.

7.3. წერილობითი შეტყობინება, ელექტრონული ან მატერიალური ფორმით, უნდა გაიგზავნოს ამ ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართებზე.

7.4. ელექტრონული ფორმით გაგზავნილი შეტყობინება ადრესატის მიერ მიღებულად ჩაითვლება დადასტურებისთანავე, ან გაგზავნიდან 48 საათის შემდეგ, თუ დადასტურება მანამდე არ მოხდა.

7.5. მხარეები ვალდებულნი არიან ერთმანეთს შეატყობინონ ელექტრონული ფოსტის მისამართის ან/და ფაქტობრივი მისამართის შეცვლის შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში ითვლება, რომ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მისამართები არის მოქმედი და იქ გაგზავნილი შეტყობინებები წარმოშობს ხელშეკრულებით და კანონით განსაზღვრულ შედეგებს.

7.6. ზეპირად, წერილობით ელექტრონული წესით და წერილობით მატერიალური წესით განხორციელებულ კომუნიკაციას აქვთ თანაბარი იურიდიული ძალა, თუ კანონმდებლობით სხვაგვარი მოთხოვნა არ იქნა დაწესებული.

„მეიჯარე“ _____

„მოიჯარე“ _____

8. სხვა პირობები

8.1. მხარის მხრიდან ნებისმიერი მოთხოვნის უფლებით, ვალდებულებით ან უფლებამოსილებით სარგებლობის გადადება ან მისით არ სარგებლობა, რომელიც მხარეს წარმოეშობა მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების, პირობების, შეთანხმების დარღვევის ან შეუსრულებლობის საფუძველზე, არ გულისხმობს მხარის უარს ასეთი უფლების, ვალდებულების ან უფლებამოსილების განხორციელებაზე (აღსრულებაზე) მეორე მხარის წინააღმდეგ.

8.2. თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პირობა გახდა ბათილი, ეს არ გამოიწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვაპირობების ბათილობას. ბათილი პირობის ნაცვლად მოქმედებს წესი რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ პირობით დასახული მიზანი.

8.3. ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე.

8.4. მხარეები ვადასტურებთ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია გონივრული განსჯის შედეგად და მასზე ხელმომწერ პირებს აქვთ სათანადო უფლებამოსილება.

8.5. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის დავაზე პირველი ინსტანციით განსჯად სასამართლოს წარმოადგენსიჯარის ობიექტის მდებარეობის მიხედვით არებულ სასამართლო.

8.6. წინამდებარე ხელშეკრულება შეიცავს მხარეებს შორის არსებულ ყველა წინასწარ შეთანხმებას. ყოველი დამატება, ცვლილება ან შესწორება მოკლებულია იურიდიულ ძალას, თუ არ არის შედგენილი წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ.

8.7. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.8. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე ორ ეგზემპლარად. თითეულ მხარეს გადაეცა თითო ეგზემპლარი.

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს ჯეი2	ინდ.მ ჯაბა ბარათაშვილი
ს.კ.: 405024995	ს.კ.: 404573546
იურ. მისამართი: ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. 1	იურ. მისამართი: დუშეთი, სტალინის ქ. 88,კორპ.4, ბ.15
ფაქტობრივი მისამართი: ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ.3	ფაქტ. მისამართი: ქ.თბილისი, პეტრიწის ქ. #14
ელ. ფოსტა: jikiabusiness@gmail.com	ელ. ფოსტა: jababaratashvili23@@gmail.com
საბანკო რეკვიზიტები: სს „თიბისი ბანკი” საბანკო კოდი – TBCBGE 22; მიმღების დასახელება – შპს ჯეი 2; ა/ა GE27TB7662136050100002	საბანკო რეკვიზიტები:
ხელმომწერი პირი:	ხელმომწერი პირი:

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“

შენი სახლი ჯიქიაზე
თბილისი 0186, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ.3
ტელ: (+995 591) 90 90 70
ელ-ფოსტა: jiqiahouse@gmail.com

№01/03-21
01.03.2021წ

თ ა ნ ხ მ ო ბ ა

საჭიროებისამებრ წარსადგენად

2021 წლის 1 მარტს, შპს „ჯეი 2“ (ს/კ: 405024995) წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავით საგანელიძის მიერ, **ვაცხადებ თანხმობას,** მასზედ, რომ ინდ.მ ჯაბა ბარათაშვილმა (პ/ნ:16001031767) მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების (მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ჯიქია, N 10 / სანდრო ეულის ქ. N 5; (ნაკვეთი N7/31); ანნა პოლიტკოვსკაია ქ. 1, საკადასტრო კოდი: 01.14.05.007.464, 15კვ.მ შენობა ნაგებობა) ფასადზე, რომელიც ასევე წარმოადგენს ჩემი, შპს „ჯეი2“-ს საკუთრებას, მოახდინოს საკუთარი სარეკლამო აბრების მოწყობა წინამდებარე თანხმობაზე თანდართული ფოტომონტაჟის შესაბამისად.

დანართი: 4 გვერდი

შპს „ჯეი 2“-ის დირექტორი

დავით საგანელიძე ----------