იჯარის ხელშეკრულება

თბილისი; 01 ნოემბერი; 2021 წელი

მუხლი 1. ხელშეკრულების მხარეები

1.1.	**მეიჯარე:**	
1.1.1.	სახელწოდება (საფირმო): შპს ა.გ.დ.	
1.1.1.1.	საიდენტიფიკაციო/პირადი ნომერი: 211360720	
1.1.1.2.	იურიდიული მისამართი:	თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, ვახტანგ გორგასლის ქ., №115
1.1.1.3.	საკორესპონდენციო (ფაქტობრივი) მისამართი:	
1.1.1.4.	წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):	
1.1.1.4.1.	სახელი და გვარი:	
1.1.1.4.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	
1.1.1.5.	საკონტაქტო მონაცემები:	
1.1.1.5.1.	საკონტაქტო პირის სახელი და გვარი: გიორგი სვანიძე პ.ნ 01008004570	
1.1.1.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	
1.1.1.5.3.	ტელეფონი: 599403311	
1.1.1.5.4.	საბანკო რეკვიზიტები:	
1.1.1.5.5.	ანგარიშის ნომერი:	

1.2.	**მოიჯარე:**	
1.2.1.	სახელწოდება (საფირმო)/სახელი, გვარი:	შპს „თრეიდლაინ“-ი
1.2.1.1.	საიდენტიფიკაციო/პირადი ნომერი:	203827449
1.2.1.2.	იურიდიული/საცხოვრებელი მისამართი:	თბილისი, გამრეკელის ქ., №19
1.2.1.3.	საკორესპონდენციო (ფაქტობრივი) მისამართი:	
1.2.1.4.	წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):	
1.2.1.4.1.	სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სამხარაძე
1.2.1.4.2.	პირადი ნომერი:	
1,2.1.4.3.	თანამდებობა/სტატუსი:	დირექტორი
1.2.1.5.	საკონტაქტო მონაცემები:	
1.2.1.5.1.	საკონტაქტო პირის სახელი და გვარი:	
1.2.1.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	
1.2.1.5.3.	ტელეფონი:	
1.2.1.5.4.	ფაქსი:	
1.2.1.5.5.	ელფოსტა:	
1.2.1.6.	საბანკო რეკვიზიტები:	
1.2.1.6.1.	ბანკის დასახელება:	
1.2.1.6.2.	ბანკის კოდი:	
1.2.1.6.3.	ანგარიშის კოდი:	

მუხლი 2: ტერმინთა განმარტება:

2.1 თუ მხარეთა დამატებითი შეთანხმებით სხვა რამ არ გაწისაზღვრება ან/და კონტექსტიდან სხვა აზრი არ გამომდინარეობს, წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

2.1.1 ხელშეკრულება---- წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება, ასევე მისი ნებისმიერი დანართი, სხვა სახის დამატებითი შეთანხმება დადებული მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულების ფარგლებში.

2.1.2 მხარე------ მეიჯარე ან/და მოიჯარე (კონტექსტიდან გამომდინარე).

მეიჯარე: _____ მოიჯარე: _____

2.1.3 დანართი---------წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და სხვა ხელშეკრულების (კონტექსტიდან გამომდინარე) ფარგლებში მხარეთა შორის დადებული/მიღწეული დამატებითი შეთანხმება, რომელიც წარმოადგენს შესაბამისი ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

2.1.4 სხვა ხელშეკრულება--------- წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე წარმოშობილ ვალდებულებათა შესრულებასთან დაკავშირებით, რწმუნებულის მიერ მესამე პირებთან დადებული ხელშეკრულებები.

2.1.5 მესამე პირი-------- ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირი, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეებისა.

2.1.6 საბანკო დღე-------სამუშაო დღე საქართველოში მოქმედი კომერციული ბანკებისათვის (გარდა შაბათ-კვირისა და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დასვენების დღეებისა).

2.1.7 ფორს-მაჟორი---------- განსაკუთრებული ვითარება რომლის დროსაც შეუძლებელია მხარ(ეებ)ის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებათა შესრულება, მათ შორის: მასობრივი არეულობები, სტიქიური უბედურობები, დაავადებათა მასობრივი გავრცელება/ეპიდემია, სახელმწიფოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მხარეთათვის გადაულახავი, მათგან დამოუკიდებელი გარემოება, რომელთა გათვალისწინებაც არ შეეძლო მხარეს და რომელიც უშუალო უარყოფით/დამაბრკოლებელ ზემოქმედებას ახდენს ხელშეკრულებით მხარის მიერ ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულებაზე.

2.1.8 ქონება----- ნებისმიერი ნივთი ან/და სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე.

2.1.9 კანონმდებლობა------საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობა, ასევე საერთაშორისო ხელშეკრულებები და შეთანხმებები რომლებიც რატიფიცირებულია საქართველოს მიერ.

2.1.10 საზღაური/ქირა ---- ანაზღაურება/გასამრჯელო რომელსაც იღებს მეიჯარე მოიჯარისაგან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის საგნის გადაცემის სანაცვლოდ.

2.1.11 იჯარის საგანი -- უძრავი ან/და მოძრავი ნივთი, ქონება რომელსაც ხელშეკრულების შესაბამისად მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს მფლობელობა/სარგებლობაში.

2.1.12 იჯარის საგნის გადაცემა --თუ მუხლის შინაარსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს იჯარის საგნის გადაცემა შესაძლებელია განვიხილოთ, როგორც მეიჯარის მიერ, მოიჯარისათვის იჯარის საგნის მფლობელობაში გადაცემა, ასევე მოიჯარის მიერ, იჯარის საგნის მეიჯარისათვის დაბრუნება.

2.1.13 უწაღდო ანგარიშსწორება -- ანგარშსწორება მხარეთა შორის საბანკო გადარიცხვების მეშვეობით.

2.1.14 დეფოლტი -- ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობა ან არასათანადო შესრულება ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ, ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევა, რომლის შედეგადაც მეორე მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულების შეწყვეტის, ზიანის ანაზღაურების ანდა უზრუნველყოფის ღონისძების (პირგასამტეხლო) გამოყენების მოთხოვნის უფლება.

მუხლი 3: პრეამულა/ხელშეკრულების მოქმედების სფერო

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულება წამოადგენს მხარეთა მიერ, ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე, მიღწეულ შეთანხმებას (გარიგებას), რომელიც არეგულირებს მხარეთა კერძო ხასიათის ქონებრივ ურთიერთობებს.

3.2. მოცემული ხელშეკრულების შესაბამისად მხარეები განსაზღვრავენ ურთიერთობის ძირითად პირობებსა და სტანდარტებს, ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში;

3.3. ხელშეკრულების მუხლებით გათვალისწინებულ თითოეული მხარის უფლებას შეესაბამება მეორე მხარის ვალდებულება და პირიქით.

3.4. ხელშეკრულების მუხლებს გააჩნიათ უპირატესი იურიდიული ძალა კანონმდებლობის დისპოზიციურ ნორმებთან მიმართებაში;

მუხლი 4: ხელშეკრულების საგანი

4.1. ხელშეკრულების შესაბამისად, მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს „იჯარის საგანს“, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით, მფლობელობა სარგებლობის უფლებით.

4.2. იჯარის საგნის დეტალური მახასიათებლები მოცემულია ხელშეკრულების V მუხლში.

მეიჯარე: _____

მოიჯარე: _____

4.3. იჯარის საგანთან დაკავშირებით მფლობელეობა სარგებლობის უფლების გადაცემის სანაცვლოდ მეიჯარე მოიჯარის სასარგებლო იხდის საზღაურს ხელშეკრულების XII მუხლით გათვალისწინებული წესისა და პირობების შესაბამისად.

მუხლი 5: იჯარის საგნის მახასიათებლების შესახებ

5.1. იჯარის საგანს წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე:
5.1.1. ზონა: თბილისი --
5.1.2. სექტორი: --
5.1.3. კვარტალი: --
5.1.4. ნაკვეთი: --
5.1.5. კოდი: --
5.1.6. მისამართი: თბილისი, გამზირი პეკინი №7
5.1.7. საკადასტრო კოდი: 01.10.13.029.005.01.510
5.1.8. რეგისტრირებული ფართი: 83,44 კვ.მ

მუხლი 6: იჯარის საგნის გადაცემა

6.1. მხარეთა შეთანხმებით, იჯარის საგნის გადაცემა უნდა განხორციელდეს არაუგვიანეს 2022 წლის 28 თებერვლისა. თუ მეიჯარის ბრალეულობით ვერ მოხერხდა იჯარის საგნის გადაცემა მოიჯარისათვის ხსენებულ თარიღამდე, მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ფართში იჯარის გადასახადის გარეშე ფუნქციონირება იმდენი დღით, რამდენი დღითაც გადაიწევს ფართის ჩაბარება მოიჯარისათვის.

მუხლი 7: იჯარის საგნის მდგომარეობის შესახებ.

7.1. მხარეთა შეთანხმებით გადაცემის დროისათვის იჯარის საგანი უნდა იმყოფებოდეს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.
7.1.1. იჯარის საგანი განიხილება უფლებრივად უნაკლოდ თუ მესამე პირს, არ შეუძლია წაუყენოს მოიჯარეს საფუძვლიანი მოთხოვნა იჯარის საგნის გამო.
7.1.2. იჯარის საგანი განიხილება ნივთობრივად უნაკლოდ, თუ მას გააჩნია მხარეთა შორის შეთანხმებული თვისებები, ამასთან ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულებით გამოყენებისათის.
7.2. იჯარის საგნისათვის, ისეთი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის და რომელიც არ წარმოადგენს მოიჯარის ბრალეული მოქმედების შედეგს, მხარეთა შეთანხმებით მოიჯარეს შეუმცირდება ქირა იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ნაკლის გამო შემცირდება იჯარის საგნის ვარგისიანობა, ამასთან მხარეთა შეთანხმებით უმნიშვნელო ნაკლი მხედველობაში არ მიიღება.
7.3. მოიჯარე კარგავს ნაკლის გამო ქირის შემცირების მოთხოვნის უფლებას, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მისთვის ცნობილი იყო ნაკლის არსებობის შესახებ და მან აღნიშნული საფუძვლით არ განაცხადა პრეტენზია.
7.4. მეიჯარის ბრალით წარმოშობილი ნაკლის გამოსწორების პერიოდისათვის, მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდისაგან;

მუხლი 8: იჯარის საგნის დანიშნულება

8.1 იჯარის საგანს გააჩნია კომერციული (სავჭრო ობიექტი) დანიშნულება, რაც გულისხმობს მის გამოყენებას მხოლოდ აღნიშნული მიზნით.
8.2 იჯარის ფართით სარგებლობის მიზნობრიობის (დანიშნულების) შეცვლა შესაძლებელია მხოლოდ მეიჯარის თანხმობით.

მუხლი 9: რენოვაცია

მეიჯარე: _____

მოიჯარე: _____

9.1 მხარეთა შეთანხმებით, მოიჯარე იჯარის საგანთან დაკავშირებით, საკუთარი შეხედულებით, განახორციელებს სარემონტო სარეკონსტრუქციო სამუშაოებს, მათ შორის მოხსნას და დააყენოს ტიხრები, გაჭრას კარის ღიობები და სხვა..

9.2 გარდა 9.1 მუხლით გათვალისწინებული სარეკონსტრუქციო სამუშაოებისა, მეიჯარისათის ცნობილია რომ მოიჯარე გეგმავს იჯარის საგნის რეკონსტრუქციას იმ გვარად, რომ იგი ფაქტობრივად გააერთიანოს (გახსნას/მოხსნას ტიხარი/კედელი) მომიჯნავედ მდებარე უძრავ ქონებასთან და აცხადებს აღნიშნულტან დაკავშირებით თანხმობას;

9.3 მოიჯარე მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე უფლებამოსილია, როგორც იჯარის საგანში, ასევე მის გარე ფასადზე დაამონტაჟოს, სარეკლამო აბრები, ბანერები და ნებისმიერი სხვა მოწყობილობა, მოიჯარის, მისი სასაქონლო ნიშნების, მის მფლობელობაში არსებული პროდუქციის დასახელების მითითებით;

9.4 იმ შემთხვევაში თუ მსგავსი 8.3 მუხლით გათალისწინებული მოწყობილობის დამონტაჟებას დასჭირდება ნებისმიერი მესამე პირის თანხმობა, მეიჯარე კისრულობს ვალდებეულებას მოიპოვოს მსგავსი სახის თანხმობა, ანდა აღმოუჩინოს მოიჯარეს დახმარება მსგავსი თანხმობის, ნებართვის მოპოვებაში;

9.5 მხარეთა შეთანხმებით, მოიჯარე უფლებამოსილია, 9.4 მუხლით გათალისწინებული თანხმობის მოპოვების მიზნით, შესაბამისი აუცილებლობის არსებობის შემტხვევაში, იმოქმედოს მეიჯარის სახელით;

მუხლი 10: მონიტორინგი

10.1 მეიჯარე უფლებამოსილია, პირადად ან აღნიშნულისათვის სპეციალურად განსაზღვრული პირის მეშვეობით, კალენდარული თვის განმავლობაში ერთხელ, განახორციელოს იჯარის საგნის მდგომარეობის დათვალიერება.

10.2 მოიჯარის საწარმოო პროცესის მიმდინარეობისათვის ხელშეშლის გამორიცხვის მიზნით იჯარის საგნის დათვალიერება, მოიჯარის წინსაწარი ინფორმირებით, უნდა განხორციელდეს კალენდარული თვის ბოლო არასამუშაო დღეს, დღის 12-დან 13-საათამდე პერიოდისათვის.

10.3 მხარეთა შეთანხმებით, რომლისათვისაც არ არის აუცილებელი წერილობითი ფორმის დაცვა, იჯარის საგნის დათვალიერება შესაძლებელია განხორციელდეს 10.2 მუხლით გათვალისწინებული პერიოდისაგან განსხვავებულ დროის მონაკვეთში.

მუხლი 11: კომუნიკაცია.

11.1 მხარეთა შორის კომუნიკაცია შესაძლებელია განხორციელდეს როგორც წერილობითი, ასევე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ შემთხვევებში ზეპირი ფორმით.

11.2 წერილობითი შეტყობინება მხარეს შესაძლებელია მიეწოდოს როგორც დაზღვეული წერილის, ასევე დეპეშის, ფაქსის ან/და ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით.

11.3 შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება მისი ჩაბარების მეორე დღიდან, თუკი მის ჩაბარებას ადასტურებს თვითონ ადრესატი.

11.4 იმ შემთხვევაში როდესაც არ არსებობს ადრესატის დადასტურება, შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება მისი გაგზავნიდან 3 საბანკო დღის შემდეგ.

11.5 მხარეები ურთიერთობას ახორციელებენ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ მისამართებზე, ხოლო მათი შეცვლის შემთხვევაში კისრულობენ ვალდებულებას დაუყოვნებლივ შეატყობინონ ერთმანეთს აღნიშნული ცვლილების შესახებ. მსგავსი წესი მოქმედებს მხარეთა შორის სასამართლოში ან/და ნებისმიერ დავის განმხილველ სხვა ალტერნატიულ დაწესებულებაში მიმდინარე დავისას, კერძოდ მხარისათვის დავასთან დაკავშირებული კორესპონდეცნიის გაგზავნა ხორციელდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მისამართზე, ამასთან გზავნილის მხარის მიერ, ნებისმიერი მიზეზით ჩაუბარებლობის შემთხვევაში, გაზვნილი ჩაბარებულად ჩაითვლება გაგზავნიდან 15 დღის შემდეგ.

მუხლი 12: ანგარიშსწორება, ფინანსური ვალდებულებანი

მეიჯარე: _____ მოიჯარე: _____

12.1 იჯარის საგნის მფლობელობა სარგებლობის უფლების გადაცემასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წარმოიშობა ფინანსური ვალდებულებანი, რომლებიც განისაზღვრება საიჯარო ქირის გადახდის, ზიანის მიყენების შემთხვევაში მისი ანაზღაურებისა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ფულად გადასახდელებთან დაკავშირებული ვალდებულებით.

12.2 ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებით, ანგარიშსწორება მხარეთა შორის ხორციელდება საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, თვის ბოლო დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსისი შესაბამისად.

12.3 ხელშეკრულების გათვალისწინებული იჯარის საგნის მფლობელობა სარგებლობის უფლებით გადაცემის სანაცვლოდ მოიჯარის მიერ, მეიჯარის სასარგებლოდ, გადასახდელი ქირის ოდენობა, შეადგენს 35 აშშ დოლარს ყოველი კვადრატული მეტრისთვის დღე-ს გარეშე;

12.4 გარდა საიჯარო ქირის გადახდისა, მოიჯარე უზრუნველყოფს იჯარის საგნით სარგებლობისას წარმოშობილი კომუნალური გადასახადების დაფარვას;

12.5 საიჯარო ქირა მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა გადასახადს;

12.6 მხარეთა შეთანხმებით მოიჯარე მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 5 სამუშაო დღის განმავლობაში წინასწარ იხდის ორი თვის, პირველი და ბოლო თვის საიჯარო ქირას;

12.7 გარდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამონაკლისისა, საანგარიშო თვის საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ყოველი საანგარიშო 5 რიცხვამდე.

12.8 საიჯარო ქირის გადახდის მიზნებისათვის, საიჯარო ქირის დარიცხვა და დაანგრაშიება იწყება/ხორციელდება მხარეთა შორის იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის დღიდან მქსიმუმ ორი თვის შემდეგ;

12.9 მხარეთა შეთანხმებით მიხედავად გარემოებათა არსებითი ცვლისა, საიჯარო ქირის გადახედვის ინიცირება, საბაზრო პირობების არსებითი ცვლის შემთხვევაში, დასაშვებია, იჯარის ხელშეკრულების დადებიდან სამი წლის შემდეგ, ამასთან არაუმეტეს საიჯარო ქირის 10%-ისა.

12.10 იმ შემთხვევაში, თუ ქვეყანაში, დადგეინდება გადაადგილების ან/და საქმიანობის შეზღუდვა (ე.წ. ლოქდაუნი), მეიჯარის სასარგებლოდ გადასახდელი თანხა, ლოქდაუნის მოქმედების პერიოდისათის მცირდება 60-ით;

12.11 საიჯარო ქირა გადახდილად ითვლება, მოიჯარის მიერ, მომსახურე ბანკისათვის თანხის გადარიცხვასთან დაკავშირებით შესაბამისი დავალების მიცემის შემდეგ;

12.12 მოიჯარე ვალდებულია მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან 5 სამუშაო დღის განმავლობაში მეიჯარეს ჩაურიცხოს 2 (ორი) თვის საიჯარო ქირა, საიდანაც ერთი თვის საიჯარო ქირა ჩაითვლება პირველი თვის საიჯარო გადასახადად, და მეორე თვის საიჯარო თანხა - ბოლო თვის საიჯარო გადასახადად;

მუხლი 13: ქვეიჯარა

13.1 მოიჯარეს უფლება არ აქვს, მეიჯარის თანხმობის გარეშე, იჯარის საგანი სრულად, ან/და ნაწილობრივ გასცეს ქვეიჯარით;

13.2

მუხლი 14: დეფოლტი

14.1 მხარეთა შეთანხმებით დეფოლტად განიხილება, ნებისმიერი ქვემოთ მოცემული შემთხვევა თუ აღნიშნული არ გამოსწორდება მხარის გაფრთხილების 15 დღიანი ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში:

14.1.1 საიჯარო ქირის გადახდის ვადის 45 დღით გადაცილება

მუხლი 15: ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, ხელშეკრულების შეწყვეტა.

15.1 ხელშეკრულება დადებულად ითვლება მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერიდან და მოქმედებს 7 წლის განმავლობაში;

15.2 იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულებით გათალისწინებული ვადის გასვლამდე, მხარეები არ გამოთავქმენ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, ხელშეკრულება, ყოველი ვადის გასვლისას, გაგრძლედება დამატებით ერთი თვის ვადით;

მეიჯარე: _____

მოიჯარე: _____

15.3 ხელშეკრულება წყდება:

15.2.1. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლით, თუ არ განხორციელდება მისი მოქმედების გაგრძელება.

15.2.2. მხარეთა შეთანხმებით.

15.2.3. ცალმხრივად ერთ-ერთი მხარის ინიციატივით მეორე მხარის მხრიდან სადეფოლტო პირობების არსებობის შემთხვევაში.

15.2.4. ცალმხრივად მოიჯარის ინიციატივით, მეორე მხარის სამი თვით ადრე გაფრთხილების შემთხვევაში;

მუხლი 16: მხარეთა პასუხისმგებლობა.

16.1 ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, მხარეები ვალდებულნი არიან აუნაზღაურონ ერთამენთს აღნიშნულით მიყენებული ზაინი, გარდა იმ შემთხვევისა თუ ასეთი შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებით

16.2 მხარეთა შეთანხმებით, იმ შემთხვევაში თუ ფორს-მაჟორული გარემოება პირდაპირ გავლენას ახდენს მოიჯარის მიერ იჯარის საგნით სარგებლობაზე, აღნიშნული პერიოდის განმავლობაში იგი თავისუფლება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისაგან;

16.3 მეიჯარის მიერ, მოიჯარისათვის, იჯარის საგნით სარგებლობის ხელშეშლის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს იჯარის საგანზე გაწეული დანახარჯის (სარემონტო/სარეკონსტრუქციო ხარჯი) ანაზღაურება;

მუხლი 17: კონფიდენციალურობა

17.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ როგორც ხელშეკრულების მოქმედების დროს, ასევე მისი დამთავრების შემდეგ დაიცავენ იმ ინფორმაციის კონფიდენციალურობას , რომელიც მათთვის ცნობილი გახდა სახელშეკრულებო ერთიერთობის შედეგად. (იგულისხმება წინამდებარე ხელშეკრულება)

17.2. კონფიდენციალურად არ შეიძლება ჩაითვალოს ინფორმაცია, რომელიც მხარისათვის ცნობილი გახდა ხელშეკრულების დადებამდე, რომლის გამჟღავნების ვალდებულება გამომდინარეობდა მოქმედი კანონმდებლობიდან ან/ და ინფორმაციის გამჟღავნება აუცილებელი გახდა მხარის მიერ საკუთარი ინტერესების დაცვის მიზნით სასამართლო/საარბიტრაჟო განხილვიდან გამომდინარე.

17.3. კონფიდენციალურობის დაუცველობად არ განიხილება ინფორმაციის მიწოდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნის საფუძველზე სახელმწიფოს უფლებამოსილი ორგანოებისათვის.

მუხლი 18: დავების გადაწყვეტის წესი.

18.1. მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერ დავა რეგულირდება მოლაპარაკების გზით, ხოლო შეთანხმების ვერ მიღწევის შემთხვევაში საქართველოს საერთო სასამართლოთა მიერ, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

მუხლი 19: დასკვნითი დებულებანი

19.1. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის ბათილობა არ იწვევს ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტას, თუ აღნიშნულით მხარეს არ ეკარგება სამართლებრივი ინტერესი მთლიანად ხელშეკრულების მიმართ.

19.2. ხელშეკრულებას ენიჭება უპირატესი იურიდიული ძალა მის ხელმოწერამდე მხარეთა შორის გაფორმებულ ნებისმიერ დოკუმენტზე, შეთანხმებაზე, ან/და ზეპირი მოლაპარეკებით შეთანხმებულ პირობასთან შედარებით.

19.3. მხარის მიერ ხელშეკრულებით მინიჭებული უფლებათა გამოუყენებლობა, ან დროებით არ გამოყენება არ განიმარტება როგორც ამგვარ უფლებაზე უარის თქმა. უფლებებზე უარის თქმა იურიდიული ძალის მქონეა თუ იგი შედგენილია გარკვევით და წერილობითი ფორმით.

მეიჯარე: _____

მოიჯარე: _____

თბილისი; 01 ნოემბერი; 2021 წელი

19.4. ხელშეკრულების ნებისმიერ უცხო ენაზე თარგმნის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება ხელშეკრულების ქართულ ვერსიას, ამასთან ხელშერულების ვერსიებს შორის შეუსაბამობა, ან/და ხელშეკრულების არასათანადოდ გაგება არ ანთავისუფლებს მხარეებს შესაბამისი პასუხისმგებლობისაგან.

19.5. ხელშეკრულებაში შეტანილი ნებისმიერ ცვლილება ძალაში შევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ იგი დადებულია წერილობით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

19.6. ხელშეკრულება შედგენილია სამი თანაბარი იურიდილი ძალის მქონე ეგზემპლარად და ინახება მხარეებთან.

19.7. ნებისმიერი საკითხი, რომელიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მეიჯარე: _____

მოიჯარე: _____

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N220135537
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	10.02.2022 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ირმა შარვაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	თბილისი, ჟ. შარტავას 42
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2238372
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	08954644917922

მე, ნოტარიუსი ირმა შარვაძე რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს: ქ.თბილისი, ჟ.შარტავას #42-ში ვამოწმებ: ლაშა მურვანიძის (დაბ.01.12.1975წ. პ/ნ: 01026006727, მისამართი: ქალაქი თბილისი, ვიქტორ დოლიძის ქუჩა, კორპუსი 25, ბინა 101) და გიორგი სვანაძის (დაბ.11.06.1960წ. პ/ნ: 01008004570, მისამართი: ქალაქი თბილისი, გიორგი შატბერაშვილის ქუჩა, N 4, კორპუსი 7, ბინა 15) ხელმოწერის ნამდვილობას, რომელიც შესრულებულია ჩემი თანდასწრებით. დოკუმენტზე ხელმომწერის პირადობა დადგენილია, ქმედუნარიანობა შემოწმებულია.მე, არ ვადასტურებ დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას, შინაარსზე და სამართლებრივ შედეგებზე პასუხს არ ვაგებ.

გადახდილია საზღაური: დოკუმენტის 3 ეგზემპლარზე შესრულებული 42 ხელმოწერის დამოწმებისთვის 84,00 ლარი; + დღგ 15,12 ლარი რეგისტრაციის საფასური 2.00 ლარი; თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების (29.12.2011წ. #507 „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“) 31-ე და და 39-ე მუხლებისა და საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166 მუხლისა.

ნოტარიუსი_____

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

იჯარის ხელშეკრულება

თბილისი; 01 ნოემბერი; 2021 წელი

მუხლი 1. ხელშეკრულების მხარეები

1.1.	მეიჯარე:	
1.1.1.	სახელწოდება (საფირმო) შპს „კოდა +“	
1.1.1.1.	საიდენტიფიკაციო/პირადი ნომერი: 404864107	
1.1.1.2.	იურიდიული მისამართი:	ქ. თბილისის ვაკე–საბურთალოს რაიონში, პეკინის გამზ.,7, 1-ლი სართული
1.1.1.3.	საკორესპონდენციო (ფაქტობრივი) მისამართი:	
1.1.1.4.	წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):	
1.1.1.4.1.	სახელი და გვარი:	
1.1.1.4.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	
1.1.1.5.	საკონტაქტო მონაცემები:	
1.1.1.5.1.	საკონტაქტო პირის სახელი და გვარი: მარიამ სვანაძე პ.ნ 01007008734	
1.1.1.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	
1.1.1.5.3.	ტელეფონი: 558675433	
1.1.1.5.4.	საბანკო რეკვიზიტები:	
1.1.1.5.5.	ანგარიშის ნომერი:	

1.2.	მოიჯარე:	
1.2.1.	სახელწოდება (საფირმო)/სახელი, გვარი:	შპს „თრეიდლაინ“-ი
1.2.1.1.	საიდენტიფიკაციო/პირადი ნომერი:	203827449
1.2.1.2.	იურიდიული/საცხოვრებელი მისამართი:	თბილისი, გამრეკელის ქ., №19
1.2.1.3.	საკორესპონდენციო (ფაქტობრივი) მისამართი:	
1.2.1.4.	წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):	
1.2.1.4.1.	სახელი და გვარი:	ალექსანდრე სამხარაძე
1.2.1.4.2.	პირადი ნომერი:	
1.2.1.4.3.	თანამდებობა/სტატუსი:	დირექტორი
1.2.1.5.	საკონტაქტო მონაცემები:	
1.2.1.5.1.	საკონტაქტო პირის სახელი და გვარი:	
1.2.1.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	
1.2.1.5.3.	ტელეფონი:	
1.2.1.5.4.	ფაქსი:	
1.2.1.5.5.	ელფოსტა:	
1.2.1.6.	საბანკო რეკვიზიტები:	
1.2.1.6.1.	ბანკის დასახელება:	
1.2.1.6.2.	ბანკის კოდი:	
1.2.1.6.3.	ანგარიშის კოდი:	

მუხლი 2: ტერმინთა განმარტება:

2.1 თუ მხარეთა დამატებითი შეთანხმებით სხვა რამ არ განისაზღვრება ან/და კონტექსტიდან სხვა აზრი არ გამომდინარეობს, წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

2.1.1 ხელშეკრულება---- წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება, ასევე მისი ნებისმიერი დანართი, სხვა სახის დამატებითი შეთანხმება დადებული მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულების ფარგლებში.

მეიჯარე: _____ მოიჯარე: _____

2.1.2 მხარე------ მეიჯარე ან/და მოიჯარე (კონტექსტიდან გამომდინარე).

2.1.3 დანართი---------წინამდებარე ხელშეკრულების ან/და სხვა ხელშეკრულების (კონტექსტიდან გამომდინარე) ფარგლებში მხარეთა შორის დადებული/მიღწეული დამატებითი შეთანხმება, რომელიც წარმოადგენს შესაბამისი ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

2.1.4 სხვა ხელშეკრულება---------- წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე წარმოშობილ ვალდებულებათა შესრულებასთან დაკავშირებით, რწმუნებულის მიერ მესამე პირებთან დადებული ხელშეკრულებები.

2.1.5 მესამე პირი--------- ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირი, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეებისა.

2.1.6 საბანკო დღე-------სამუშაო დღე საქართველოში მოქმედი კომერციული ბანკებისათვის (გარდა შაბათ-კვირისა და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დასვენების დღეებისა).

2.1.7 ფორს-მაჟორი---------- განსაკუთრებული ვითარება რომლის დროსაც შეუძლებელია მხარ(ეებ)ის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებათა შესრულება, მათ შორის: მასობრივი არეულობები, სტიქიური უბედურობები, დაავადებათა მასობრივი გავრცელება/ეპიდემია, სახელმწიფოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მხარეთათვის გადაულახავი, მათგან დამოუკიდებელი გარემოება, რომელთა გათვალისწინებაც არ შეეძლო მხარეს და რომელიც უშუალო უარყოფით/დამაბრკოლებელ ზემოქმედებას ახდენს ხელშეკრულებით მხარის მიერ ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულებაზე.

2.1.8 ქონება----- ნებისმიერი ნივთი ან/და სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე.

2.1.9 კანონმდებლობა------საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობა, ასევე საერთაშორისო ხელშეკრულებები და შეთანხმებები რომლებიც რატიფიცირებულია საქართველოს მიერ.

2.1.10 საზღაური/ქირა ---- ანაზღაურება/გასამრჯელო რომელსაც იღებს მეიჯარე მოიჯარისაგან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის საგნის გადაცემის სანაცვლოდ.

2.1.11 იჯარის საგანი -- უძრავი ან/და მოძრავი ნივთი, ქონება რომელსაც ხელშეკრულების შესაბამისად მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს მფლობელობა/სარგებლობაში.

2.1.12 იჯარის საგნის გადაცემა --თუ მუხლის შინაარსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს იჯარის საგნის გადაცემა შესაძლებელია განვიხილოთ, როგორც მეიჯარის მიერ, მოიჯარისათვის იჯარის საგნის მფლობელობაში გადაცემა, ასევე მოიჯარის მიერ, იჯარის საგნის მეიჯარისათვის დაბრუნება.

2.1.13 უნაღდო ანგარიშსწორება -- ანგარშსწორება მხარეთა შორის საბანკო გადარიცხვების მეშვეობით.

2.1.14 დეფოლტი -- ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობა ან არასათანადო შესრულება ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ, ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევა, რომლის შედეგადაც მეორე მხარეს წარმოეშობა ხელშეკრულების შეწყვეტის, ზიანის ანაზღაურების ანდა უზრუნველყოფის ღონისძების (პირგასამტეხლო) გამოყენების მოთხოვნის უფლება.

მუხლი 3: პრეამულა/ხელშეკრულების მოქმედების სფერო

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულება წამოადგენს მხარეთა მიერ, ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე, მიღწეულ შეთანხმებას (გარიგებას), რომელიც არეგულირებს მხარეთა კერძო ხასიათის ქონებრივ ურთიერთობებს.

3.2. მოცემული ხელშეკრულების შესაბამისად მხარეები განსაზღვრავენ ურთიერთობის ძირითად პირობებსა და სტანდარტებს, ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში;

3.3. ხელშეკრულების მუხლებით გათვალისწინებულ თითოეული მხარის უფლებას შეესაბამება მეორე მხარის ვალდებულება და პირიქით.

3.4. ხელშეკრულების მუხლებს გააჩნიათ უპირატესი იურიდიული ძალა კანონმდებლობის დისპოზიციურ ნორმებთან მიმართებაში;

მუხლი 4: ხელშეკრულების საგანი

4.1. ხელშეკრულების შესაბამისად, მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს „იჯარის საგანს“, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით, მფლობელობა სარგებლობის უფლებით.

4.2. იჯარის საგნის დეტალური მახასიათებლები მოცემულია ხელშეკრულების V მუხლში.

მეიჯარე: _____

მოიჯარე: _____

4.3. იჯარის საგანთან დაკავშირებით მფლობელეობა სარგებლობის უფლების გადაცემის საწაცვლოდ მეიჯარე მოიჯარის სასარგებლო იხდის საზღაურს ხელშეკრულების XII მუხლით გათვალისწინებული წესისა და პირობების შესაბამისად.

მუხლი 5: იჯარის საგნის მახასიათებლების შესახებ

5.1. იჯარის საგანს წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე:
5.1.1. ზონა: თბილისი --
5.1.2. სექტორი: --
5.1.3. კვარტალი: --
5.1.4. ნაკვეთი: --
5.1.5. კოდი: --
5.1.6. მისამართი: თბილისი, გამზირი პეკინი #7
5.1.7. საკადასტრო კოდი: 01.10.13.029.005.01.513
5.1.8. რეგისტრირებული ფართი: 97,96 კვ.მ

მუხლი 6: იჯარის საგნის გადაცემა

6.1. მხარეთა შეთანხმებით, იჯარის საგნის გადაცემა უნდა განხორციელდეს არაუგვიანეს 2022 წლის 28 თებერვლისა. თუ მეიჯარის ბრალეულობით ვერ მოხერხდა იჯარის საგნის გადაცემა მოიჯარისათვის ხსენებულ თარიღამდე, მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ფართში იჯარის გადასახადის გარეშე ფუნქციონირება იმდენი დღით, რამდენი დღითაც გადაიწევს ფართის ჩაბარება მოიჯარისათვის.

მუხლი 7: იჯარის საგნის მდგომარეობის შესახებ.

7.1. მხარეთა შეთანხმებით გადაცემის დროისათვის იჯარის საგანი უნდა იმყოფებოდეს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.
7.1.1. იჯარის საგანი განიხილება უფლებრივად უნაკლოდ თუ მესამე პირს, არ შეუძლია წაუყენოს მოიჯარეს საფუძვლიანი მოთხოვნა იჯარის საგნის გამო.
7.1.2. იჯარის საგანი განიხილება ნივთობრივად უნაკლოდ, თუ მას გააჩნია მხარეთა შორის შეთანხმებული თვისებები, ამასთან ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულებით გამოყენებისათის.
7.2. იჯარის საგნისათვის, ისეთი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის და რომელიც არ წარმოადგენს მოიჯარის ბრალეული მოქმედების შედეგს, მხარეთა შეთანხმებით მოიჯარეს შეუმცირდება ქირა იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ნაკლის გამო შემცირდება იჯარის საგნის ვარგისიანობა, ამასთან მხარეთა შეთანხმებით უმნიშვნელო ნაკლი მხედველობაში არ მიიღება.
7.3. მოიჯარე კარგავს ნაკლის გამო ქირის შემცირების მოთხოვნის უფლებას, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მისთვის ცნობილი იყო ნაკლის არსებობის შესახებ და მან აღნიშნული საფუძვლით არ განაცხადა პრეტენზია.
7.4. მეიჯარის ბრალით წარმოშობილი ნაკლის გამოსწორების პერიოდისათვის, მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდისაგან;

მუხლი 8: იჯარის საგნის დანიშნულება

8.1 იჯარის საგანს გააჩნია კომერციული (სავჭრო ობიექტი) დანიშნულება, რაც გულისხმობს მის გამოყენებას მხოლოდ აღნიშნული მიზნით.
8.2 იჯარის ფართით სარგებლობის მიზნობრიობის (დანიშნულების) შეცვლა შესაძლებელია მხოლოდ მეიჯარის თანხმობით.

მუხლი 9: რენოვაცია

მეიჯარე: _____ მოიჯარე: _____

9.1 მხარეთა შეთანხმებით, მოიჯარე იჯარის საგანთან დაკავშირებით, საკუთარი შეხედულებით, განახორციელებს სარემონტო სარეკონსტრუქციო სამუშაოებს, მათ შორის მოხსნას და დაყენოს ტიხრები, გაჭრას კარის ღიობები და სხვა..

9.2 გარდა 9.1 მუხლით გათვალისწინებული სარეკონსტრუქციო სამუშაოებისა, მეიჯარისათის ცნობილია რომ მოიჯარე გეგმავს იჯარის საგნის რეკონსტრუქციას იმ გვარად, რომ იგი ფაქტობრივად გააერთიანოს (გახსნას/მოხსნას ტიხარი/კედელი) მომიჯნავედ მდებარე უძრავ ქონებასთან და აცხადებს აღნიშნულტან დაკავებრებით თანხმობას;

9.3 მოიჯარე მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე უფლებამოსილია, როგორც იჯარის საგანში, ასევე მის გარე ფასადზე დაამტაჟოს, სარეკლამო აბრები, ბანერები და ნებისმიერი სხვა მოწყობილობა, მოიჯარის, მისი სასაქონლო ნიშნების, მის მფლობელობაში არსებული პროდუქციის დასახელების მითითებით;

9.4 იმ შემთხვევაში თუ მსგავსი 8.3 მუხლით გათალისწინებული მოწყობილობის დამონტაჟებას დასჭირდება ნებისმიერი მესამე პირის თანხმობა, მეიჯარე კისრულობს ვალდებეულებას მოიპოვოს მსგავსი სახის თანხმობა, ანდა ადმოუჩინოს მოიჯარეს დახმარება მსგავსი თანხმობის, ნებართვის მოპოვებაში;

9.5 მხარეთა შეთანხმებით, მოიჯარე უფლებამოსილია, 9.4 მუხლით გათალისწინებული თანხმობის მოპოვების მიზნით, შესაბამისი აუცილებლობის არსებობის შემტხვევაში, იმოქმედოს მეიჯარის სახელით;

მუხლი 10: მონიტორინგი

10.1 მეიჯარე უფლებამოსილია, პირადად ან აღნიშნულისათვის სპეციალურად განსაზღვრული პირის მეშვეობით, კალენდარული თვის განმავლობაში ერთხელ, განახორციელოს იჯარის საგნის მდგომარეობის დათვალიერება.

10.2 მოიჯარის საწარმოო პროცესის მიმდინარეობისათვის ხელშეშლის გამორიცხვის მიზნით იჯარის საგნის დათვალიერება, მოიჯარის წინსაწარი ინფორმირებით, უნდა განხორციელდეს კალენდარული თვის ბოლო არასამუშაო დღეს, დღის 12-დან 13-საათამდე პერიოდისათვის.

10.3 მხარეთა შეთანხმებით, რომლისათვისაც არ არის აუცილებელი წერილობითი ფორმის დაცვა, იჯარის საგნის დათვალიერება შესაძლებლია განხორციელდეს 10.2 მუხლით გათვალისწინებული პერიოდისაგან განსხვავებულ დროის მონაკვეთში.

მუხლი 11: კომუნიკაცია.

11.1 მხარეთა შორის კომუნიკაცია შესაძლებელია განხორციელდეს როგორც წერილობითი, ასევე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ შემთხვევებში ზეპირი ფორმით.

11.2 წერილობითი შეტყობინება მხარეს შესაძლებელია მიეწოდოს როგორც დაზღვეული წერილის, ასევე დეპეშის, ფაქსის ან/და ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით.

11.3 შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება მისი ჩაბარების მეორე დღიდან, თუკი მის ჩაბარებას ადასტურებს თვითონ ადრესატი.

11.4 იმ შემთხვევაში როდესაც არ არსებობს ადრესატის დადასტურება, შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება მისი გაგზავნიდან 3 საბანკო დღის შემდეგ.

11.5 მხარეები ურთიერთობას ახორციელებენ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ მისამართებზე, ხოლო მათი შეცვლის შემთხვევაში კისრულობენ ვალდებულებას დაუყოვნებლივ შეატყობინონ ერთმანეთს აღნიშნული ცვლილების შესახებ. მსგავსი წესი მოქმედებს მხარეთა შორის სასამართლოში ან/და ნებისმიერ დავის განმხილველ სხვა ალტერნატიულ დაწესებულებაში მიმდინარე დავისას, კერძოდ მხარისათვის დავასთან დაკავშირებული კორესპონდეცნიის გაგზავნა ხორციელდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მისამართზე, ამასთან გზავნილის მხარის მიერ, ნებისმიერი მიზეზით ჩაუბარებლობის შემთხვევაში, გაზვნილი ჩაბარებულად ჩაითვლება გაგზავნიდან 15 დღის შემდეგ.

მუხლი 12: ანგარიშსწორება, ფინანსური ვალდებულებანი

მეიჯარე: _____

მოიჯარე: _____

12.1 იჯარის საგნის მფლობელობა სარგებლობის უფლების გადაცემასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის წარმოიშობა ფინანსური ვალდებულებანი, რომლებიც განისაზღვრება საიჯარო ქირის გადახდის, ზიანის მიყენების შემთხვევაში მისი ანაზღაურებისა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ფულად გადასახდელობათან დაკავშირებული ვალდებულებით.

12.2 ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებით, ანგარიშსწორება მხარეთა შორის ხორციელდება საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში, უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, თვის ბოლო დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსისი შესაბამისად.

12.3 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის საგნის მფლობელობა სარგებლობის უფლებით გადაცემის სანაცვლოდ მოიჯარის მიერ, მეიჯარის სასარგებლოდ, გადასახდელი ქირის ოდენობა, შეადგენს 30 აშშ დოლარს ყოველი კვადრატული მეტრისთვის დღგ-ს გარეშე;

12.4 გარდა საიჯარო ქირის გადახდისა, მოიჯარე უზრუნველყოფს იჯარის საგნით სარგებლობისას წარმოშობილი კომუნალური გადასახადების დაფარვას;

12.5 საიჯარო ქირა მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა გადასახადს;

12.6 მხარეთა შეთანხმებით მოიჯარე მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 5 სამუშაო დღის განმავლობაში წინასწარ იხდის ორი თვის, პირველი და ბოლო თვის საიჯარო ქირას;

12.7 გარდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამონაკლისისა, საანაგრიშო თვის საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ყოველი საანგარიშო 5 რიცხვამდე.

12.8 საიჯარო ქირის გადახდის მიზნებისათვის, საიჯარო ქირის დარიცხვა და დაანგრაშიება იწყება/ხორციელდება მხარეთა შორის იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის დღიდან მქსიმუმ ორი თვის შემდეგ;

12.9 მხარეთა შეთანხმებით მიუხედავად გარემოებათა არსებითი ცვლისა, საიჯარო ქირის გადახედვის ინიცირება, საბაზრო პირობების არსებითი ცვლის შემთხვევაში, დასაშვებია, იჯარის ხელშეკრულების დადებიდან სამი წლის შემდეგ, ამასთან არაუმეტეს საიჯარო ქირის 10%-ისა.

12.10 იმ შემთხვევაში, თუ ქვეყანაში, დადგეინდება გადაადგილების ან/და საქმიანობის შეზღუდვა (ე.წ. ლოქდაუნი), მეიჯარის სასარგებლოდ გადასახდელი თანხა, ლოქდაუნის მოქმედების პერიოდისათის მცირდება 60-ით;

12.11 საიჯარო ქირა გადახდილად ითვლება, მოიჯარის მიერ, მომსახურე ბანკისათვის თანხის გადარიცხვასთან დაკავშირებით შესაბამისი დავალების მიცემის შემდეგ;

12.12 მოიჯარე ვალდებულია მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან 5 სამუშაო დღის განმავლობაში მეიჯარეს ჩაურიცხოს 2 (ორი) თვის საიჯარო ქირა, საიდანაც ერთი თვის საიჯარო ქირა ჩაითვლება პირველი თვის საიჯარო გადასახადად, და მეორე თვის საიჯარო თანხა - ბოლო თვის საიჯარო გადასახადად;

მუხლი 13: ქვეიჯარა

13.1 მოიჯარეს უფლება არ აქვს, მეიჯარის თანხმობის გარეშე, იჯარის საგანი სრულად, ან/და ნაწილობრივ გასცეს ქვეიჯარით;

მუხლი 14: დეფოლტი

14.1 მხარეთა შეთანხმებით დეფოლტად განიხილება, ნებისმიერი ქვემოთ მოცემული შემთხვევა თუ აღნიშნული არ გამოსწორდება მხარის გაფრთხილების 15 დღიანი ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში:

14.1.1 საიჯარო ქირის გადახდის ვადის 45 დღით გადაცილება

მუხლი 15: ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, ხელშეკრულების შეწყვეტა.

15.1 ხელშეკრულება დადებულად ითვლება მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერიდან და მოქმედებს 7 წლის განმავლობაში;

15.2 იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულებით გათალისწინებული ვადის გასვლამდე, მხარეები არ გამოთავქმენ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, ხელშეკრულება, ყოველი ვადის გასვლისას, გაგრძლედება დამატებით ერთი თვის ვადით;

მეიჯარე: _____

მოიჯარე: _____

15.3 ხელშეკრულება წყდება:

15.2.1. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლით, თუ არ განხორციელდება მისი მოქმედების გაგრძელება.

15.2.2. მხარეთა შეთანხმებით.

15.2.3. ცალმხრივად ერთ-ერთი მხარის ინიციატივით მეორე მხარის მხრიდან სადეფოლტო პირობების არსებობის შემთხვევაში.

15.2.4. ცალმხრივად მოიჯარის ინიციატივით, მეორე მხარის სამი თვით ადრე გაფრთხილების შემთხვევაში;

მუხლი 16: მხარეთა პასუხისმგებლობა.

16.1 ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, მხარეები ვალდებულნი არიან აუნაზღაურონ ერთამენთს აღნიშნულით მიყენებული ზაინი, გარდა იმ შემთხვევისა თუ ასეთი შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებით

16.2 მხარეთა შეთანხმებით, იმ შემთხვევაში თუ ფორს-მაჟორული გარემოება პირდაპირ გავლენას ახდენს მოიჯარის მიერ იჯარის საგნით სარგებლობაზე, აღნიშნული პერიოდის განმავლობაში იგი თავისუფლება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისაგან;

16.3 მეიჯარის მიერ, მოიჯარისათვის, იჯარის საგნით სარგებლობის ხელშეშლის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს იჯარის საგანზე გაწეული დანახარჯის (სარემონტო/სარეკონსტრუქციო ხარჯი) ანაზღაურება;

მუხლი 17: კონფიდენციალურობა

17.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ როგორც ხელშეკრულების მოქმედების დროს, ასევე მისი დამთავრების შემდეგ დაიცავენ იმ ინფორმაციის კონფიდენციალურობას , რომელიც მათთვის ცნობილი გახდა სახელშეკრულებო ერთიერთობის შედეგად. (იგულისხმება წინამდებარე ხელშეკრულება)

17.2. კონფიდენციალურად არ შეიძლება ჩაითვალოს ინფორმაცია, რომელიც მხარისათვის ცნობილი გახდა ხელშეკრულების დადებამდე, რომლის გამჟღავნების ვალდებულება გამომდინარეობდა მოქმედი კანონმდებლობიდან ან/ და ინფორმაციის გამჟღავნება აუცილებელი გახდა მხარის მიერ საკუთარი ინტერესების დაცვის მიზნით სასამართლო/საარბიტრაჟო განხილვიდან გამომდინარე.

17.3. კონფიდენციალურობის დაუცველობად არ განიხილება ინფორმაციის მიწოდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნის საფუძველზე სახელმწიფოს უფლებამოსილი ორგანოებისათვის.

მუხლი 18: დავების გადაწყვეტის წესი.

18.1. მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერ დავა რეგულირდება მოლაპარაკების გზით, ხოლო შეთანხმების ვერ მიღწევის შემთხვევაში საქართველოს საერთო სასამართლოთა მიერ, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

მუხლი 19: დასკვნითი დებულებანი

19.1. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის გათიშლობა არ იწვევს ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტას, თუ აღნიშნულით მხარეს არ ეკარგება სამართლებრივი ინტერესი მთლიანად ხელშეკრულების მიმართ.

19.2. ხელშეკრულებას ენიჭება უპირატესი იურიდიული ძალა მის ხელმოწერამდე მხარეთა შორის გაფორმებულ ნებისმიერ დოკუმენტზე, შეთანხმებაზე, ან/და ზეპირი მოლაპარეკებით შეთანხმებულ პირობასთან შედარებით.

19.3. მხარის მიერ ხელშეკრულებით მინიჭებული უფლებათა გამოუყენებლობა, ან დროებით არ გამოყენება არ განიმარტება როგორც ამგვარ უფლებაზე უარის თქმა. უფლებებზე უარის თქმა იურიდიული ძალის მქონეა თუ იგი შედგენილია გარკვევით და წერილობითი ფორმით.

მეიჯარე: _____ მოიჯარე: _____

19.4. ხელშეკრულების ნებისმიერ უცხო ენაზე თარგმნის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება ხელშეკრულების ქართულ ვერსიას, ამასთან ხელშერულების ვერსიებს შორის შეუსაბამობა, ან/და ხელშეკრულების არასათანადოდ გაგება არ ანთავისუფლებს მხარეებს შესაბამისი პასუხისმგებლობისაგან.

19.5. ხელშეკრულებაში შეტანილი ნებისმიერ ცვლილება ძალაში შევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ იგი დადებულია წერილობით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

19.6. ხელშეკრულება შედგენილია სამი თანაბარი იურიდილი ძალის მქონე ეგზემპლარად და ინახება მხარეებთან.

19.7. ნებისმიერი საკითხი, რომელიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მეიჯარე:

მოიჯარე:

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N220135521
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	10.02.2022 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ირმა შარვაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	თბილისი, ჟ. შარტავას 42
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2238372
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	68619883466322

მე, ნოტარიუსი ირმა შარვაძე რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს: ქ.თბილისი, ჟ.შარტავას #42-ში ვამოწმებ: ლაშა მურვანიძის (დაბ.01.12.1975წ. პ/ნ: 01026006727, მისამართი: ქალაქი თბილისი, ვიქტორ დოლიძის ქუჩა, კორპუსი 25, ბინა 101) და მარიამ სვანაძის (დაბ.28.08.1982წ. პ/ნ: 01007008734, მისამართი: თბილისი კრწანისის ქ. N 14 კორ. II ბ. 6)ხელმოწერის ნამდვილობას, რომელიც შესრულებულია ჩემი თანდასწრებით. დოკუმენტზე ხელმომწერის პირადობა დადგენილია, ქმედუნარიანობა შემოწმებულია.მე, არ ვადასტურებ დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას, შინაარსზე და სამართლებრივ შედეგებზე პასუხს არ ვაგებ.

გადახდილია საზღაური: დოკუმენტის 3 ეგზემპლარზე შესრულებული 42 ხელმოწერის დამოწმებისთვის 84,00 ლარი; + დღგ 15,12 ლარი რეგისტრაციის საფასური 2.00 ლარი; თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების (29.12.2011წ. #507 „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“) 31-ე და და 39-ე მუხლებისა და საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166 მუხლისა.

ნოტარიუსი_____

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18