იჯარის არსებითი პირობები

მეიჯარე	შპს ლაქი დეველოპმენტი
მოიჯარე	შპს ბრედბარ
საიჯარო ქონების საერთო ფართი:	65 კვადრატული მეტრი
საიჯარო ქონების მისამართი:	ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#21, ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#23, ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#23 მიმდებარედ
საიჯარო ქონების საკადასტრო კოდი	01.20.01.022.017
იჯარის დანიშნულება:	კომერციული
იჯარის ვადა:	10 (ათი) წელი
ქირა გადასახადი:	1180 (ათას ას ოთხმოცი) აშშ დოლარი. იჯარის საფასური მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ გადასახადებს, მათ შორის, დღგ-ს.
საიჯარო ფართის ნახაზი:	დასართი #1

ქ. თბილისი

23 აგვისტო 2022 წელი

ერთი მხრივ **შპს ლაჟი დეველოპმენტი** (ს/კ 405321619; შემდგომში - მეიჯარე) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ზურაბ ლუარსაბიშვილის მიერ და

მეორე მხრივ **შპს ბრეთ ბარ** (ს/კ 405006773; შემდგომში - მოიჯარე) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლანა გოცირიძის მიერ,

ცალ-ცალკე წოდებული როგორც მხარე, ხოლო ერთობლივად მხარეები, საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობისა და ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას ქვემოთ მოცემულზე:

1.	**ხელშეკრულების საგანი**
	ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, 65კვ.მ საიჯარო ქონების მდებარე ძისაძართ'ხე: ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#21, ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ #23, ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ #23 მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი 01.20.01.022.017, საიჯარო უფლებით, დროებით სარგებლობაში გადაცემა.
2.	**იჯარის ვადა**
2.1.	მეიჯარე იჯარის უფლებით გადასცემს მოიჯარეს სააჯარო ქონება 10 (ათი) წლის ვადით. საიჯარო ვადის ათვლის დინება იწყება საიჯარო ქონების გადაცემის და მხარეებს შორის გაფორმებული შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან. მიღება ჩაბარების აქტი გაფორმდება მას შემდეგ, რაც მოიჯარე საიჯარო ქონებაში დაიწყებს კომერციულ საქმიანობას, მაგრამ არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ოქტომბრისა.
2.2.	იჯარის ვადის, საიჯარო ქონებით სარგებლობისათვის ქირის გადახდა იწყება საიჯარო ქონების გადაცემის თარიღიდან თუ ცალსახად არ არის გაკეთებული სხვაგვარი დათქმა.
2.3	თუ მოიჯარეს სურს, გააგრძელოს იჯარის ვადა, მან უნდა შეატყობინოს მეიჯარეს ამგვარი განზრახვის შესახებ წერილობით სულ მცირე 2 (ორი) კალენდარული თვით ადრე მოქმედების დასრულების თარიღამდე. თუ მოქმედების დასრულების თარიღამდე სულ მცირე 1 (ერთი) კალენდარული თვით ადრე მეიჯარე და მოიჯარე ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას ხელშეკრულების ახალ პირობებთან დაკავშირებით, ხელშეკრულება შეწყდება, როგორც გათვალისწინებულია წინამდებარით.
3.	**საიჯარო ქირა და გადახდის პირობები**
3.1.	მხარეები თანხმდებიან, რომ ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს 1180 (ათას ას ოთხმოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით.
3.2.	საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.3.	საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ყოველთვიურად არაუგვიანეს საანგარიშო თვის 5 (ხუთი) რიცხვისა *(მაგ., ოქტომბრის თვის საიჯარო ქირის გადახდა განორციელდება არაუგვიანეს 5 ოქტომბრისა).*
3.4.	წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში დეპოზიტის სახით გადაესადის იჯარით სარგებლობის ბოლო თვის ქირა.
3.5.	დეპოზიტი უბრუნდება მოიჯარეს ხელშეკრულების ვადის გასვლიდან 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის განმავლობაში ან გაიქვითება 3.6 პუნქტში მითითებული ხარჯებში.
3.6.	მეიჯარე უფლებამოსილია დეპოზიტიდან აანაზღაუროს ხარჯები, ზიანი, ჯარიმები რასაც ითვალისწინებს ეს ხელშეკრულება და დაუბრუნოს დეპოზიტი მეიჯარეს ასეთი ანაზღაურებული თანხების გამოკლებით. მსგავსი ანაზღაურება არ ზღუდავს მეიჯარის ზემოთმოყვანილ სხვა მოთხოვნას რაც შეიძლება აღემატებოდეს ამ ანაზღაურებას და წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულების შედეგად.
3.7.	წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი და ყველა გადახდა განხორციელდება იმ საბანკო ანგარიშებზე, რომელთა შესახებ მეიჯარე დროდადრო მოაწვდის მოიჯარეს წერილობით შეტყობინების ან მიღებიდან ხუთი სამუშაო დღის განმავლობაში. გადახდები განხორციელებულად ჩაითვლება, როდესაც თანხები განთავსდება მეიჯარის ანგარიშებზე. მოიჯარეს ეკისრება საბანკო გადარიცხვის ხარჯები და მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე უნდა ჩაირიცხოს ინვოისებზე მითითებული სრული ოდენობა.
3.8.	მოიჯარე გადაუხდის მეიჯარეს ყველა ხარჯს, რომელიც მეიჯარემ სათანადოდ გასწია საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი ვალდებულების დარღვევის აღმოფხვრასთან დაკავშირებით.
3.9.	წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა გადახდა განხორციელდება გადახდის თარიღზე რაიმე შემცირების, დაკლების, გაქვითვის, კრედიტორთმოთხოვნის, დეპოზიტის ან გამოკლების გარეშე.
3.10	საიჯარო ქირის საფასური ექვემდებარება გადახედვას (გაზრდას ან შემცირებას), თუკი საიჯარო ქონების მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებითად შეიცვალა (გაიზარდა ან შემცირდა) იჯარის საბაზრო ღირებულება ან სახელმწიფოში ზოგადი ეკონომიკური მდგომარეობა/პოლიტიკა.
4.	**კომუნალური გადასახადები, რემონტი.**
4.1	მოიჯარე დარეგისტრირდება საიჯარო ქონებაზე ქვე-აბონენტად და გადაიფორმებს საკუთარ სახელზე კომუნალურ გადასახადებს შუქსუნებისდაგვარად უმოკლეს დროში და პასუხიმგებელი იქნება ამ გადასახადების სრულად დაფარვაში. იმ პერიოდში სარგებლობის ხარჯი, როდესაც კომუნალურები არ არის გადაფორმებული მოჯარეზე სრულად აუნაზღაურდება მეიჯარეს მოთხოვნისთანავე.
4.1.1.	ამ ხელშეკრულების ვადით ან ვადაზე ადრე შეწყვეტისთანავე ყველა კომუნალური გადასახადი ისევ გადაფორმდება მეიჯარის სახელზე, რისთვის აუცილებელ წერილობით ნებართვებს, თუ ეს აუცილებელია, მოიჯარე გასცემს დაყოვნების გარეშე.

4.2.	მოიჯარე გასწევს ხარჯს საიჯარო ქონების ექსპლუატაციის და ძისი საქძიახობისათვის საჭირო რემონტის ხარჯების.
4.3.	მოიჯარე აცხადებს რომ გაეცნო საიჯარო ქონებას და პასუხისმგებელია რომ საიჯარო ქონება აკმაყოფილებს მოიჯარის საქმიანობისათვის საჭირო მოთხოვნებს და მას პრეტენზია არ ექნება მეიჯარესთან.
5.	მეიჯარის უფლებები და მოვალეობები
5.1.	წინამდებარე ხელშეკრულების სხვა ნაწილებში მითითებული ვალდებულებების გარდა, მეიჯარე იღებს ვალდებულებას:
5.1.1.	ნებისმიერ დროს, როდესაც მოიჯარე იხდის ყველა გადასახდელ თანხას და ასრულებს თავის ვალდებულებებს წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების გამოყენება რაიმე შეფერხების გარეშე;
5.1.2.	მეიჯარე შეაკეთებს საიჯარო ფართის კუთვნილ ნივთებს თუ მეიჯარემ დაადგინა ხარვეზი ჩაბარების თარიღიდან 1 (ერთი) თვის განმავლობაში და რაც არ არის გამოწვეული მოიჯარის მიერ.
5.1.3.	მეიჯარე არის პასუხიმგებელი ისეთ მეიჯარისთვის განკუთვნილ ხარჯებზე რომელიც დაკავშირებულია შენობის ამხანაგობის ან მობინადრეების მიერ გადაწყვეტილ გასაღებ ხარჯებზე რაც დაკავშირებულია შენობის ვარგისიანობასთან, დასუფთავების ხარჯის გარდა რაც მოიჯარის პასუხიმგებლობა იქნება.
5.2.	მეიჯარე იტოვებს შემდეგ უფლებებს:
5.2.1.	შევიდეს საიჯარო ქონებაში, რათა, შეამოწმოს საიჯარო ქონების ნებისმიერი სხვა ხაწილის მდგომარეობა და გააკეთოს ჩახაწერები;
6.	მოიჯარის უფლებები და მოვალეობები
6.1.	წინამდებარე ხელშეკრულების სხვა ნაწილებში განსაზღვრული ვალდებულებების გარდა, მოიჯარე იღებს ვალდებულებას:
6.1.1.	გადაიხადოს ქირა, კომუნალური გადასახადი და განახორციელოს სხვა გადახდები წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად სათანადო თარიღებზე და ხელშეკრულებაში განსაზღვრული ფორმით, რაიმე გამოკლების ან გამოქვითვის გარეშე;
6.1.2.	დაემორჩილოს ყველა შესაბამის კანონსა და ყველა სამთავრობო და მუნიციპალური ორგანოს გადაწყვეტილებას. კერძოდ, მოიჯარე მოიპოვებს ყველა ნებართვას, რომელიც აუცილებელია შესაბამისი ბიზნესის საწარმოებლად, რის განსახორციელებლადაც საჭიროების შემთხვევაში მეიჯარე უზრუნველყოფს შესაბამისი დახმარების გაწევას და საჭირო თანხმობების გაცემას. დააკმაყოფილებს ჯანმრთელობისა და უსაფრთხოების, მათ შორის, სახანძრო და შრომის უსაფრთხოების, დაცვის ყველა ეროვნულ სტანდარტს. მოიჯარე დაიცავს ყველა რეგულაციას ნარჩენებსა და საფრთხის შემცველ ნარჩენებთან, მათთან მოპყრობასა და

	ძალ ძოძოროებასთან დაკავშირებით არსებული საკანონძდებლო ძოთხოვნების შესაბამისად. მოიჯარე პასუხისმგებელია და აუნაზღაურებს მეიჯარეს ყველა შესაძლო ზიანს, დაბინძურებისთვის, რომელიც გამოწვეულ ან დაშვებულ იქნა მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებაში ან/და საკაჭრო ცენტრში. მოიჯარის პასუხისმგებლობა გარემოსდაცვით საკითხებთან დაკავშირებით გაგრძელდება წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღის შემდეგაც;
6.2.	მოიჯარე ერთპიროვნულად პასუხისმგებელია ნებისმიერ ზიანზე, რომელიც მიადგება მეიჯარეს ან/და მესამე პირს მოიჯარის ყველა სარემონტო სამუშაოსა და საიჯარო ფართში მისი ყველა საქმიანობის შედეგად, ისევე როგორც - მისი კონტრაქტორებისა და თანამშრომლების ყველა ძოქმედებისა და უძოქმედობის შედეგად.
6.3.	მოიჯარე ვალდებულია დაიცვას ხესრიგი და სისუფთავე საჯარო სივრცეებში და ძის გარე ტერიტორიაზე, ასევე, საიჯარო ფართის მიმდებარე ტერიტორიაზე.
7.	**ნებადართული სარგებლობა საიჯარო ქონებით**
7.1.	მოიჯარე იღებს ვალდებულებას:
7.1.1.	საიჯარო ქონებაში აწარმოოს კანონიერი საქმიანობა. მოიჯარე არ გამოიყენებს საიჯარო ქონებას რაიმე სხვა მიზნით, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებაში დაზუსტებულისა;
7.1.2.	ნება დართოს მეიჯარეს, შევიდეს საიჯარო ქონებაში მისი მდგომარეობის შემოწმების, ინვენტარიზაციისა და ნებისმიერი სხვა უფლების განხორციელების მიზნით, რომელიც მეიჯარეს აქვს წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად;
7.1.3.	გამართულ მდგომარეობაში მიღებული საიჯარო ქონება და ყველა ინვენტარი და აპარატურა შეინარჩუნოს, გამოცვალოს და გაარემონტოს საკუთარი ხარჯით;
7.1.4.	შეატყობინოს მეიჯარეს, რაიმე გაჭიანურების გარეშე, ნებისმიერი ზიანის შესახებ, რომელიც მიადგა საიჯარო ქონებას, და მიიღოს ყველა გონივრული და აუცილებელი ზომა საიჯარო ქონების დაზიანების პრევენციის შესამცირებლად;
8.	**განსაკუთრებული პირობა**
8.1.	დაუშვებელია საიჯარო ქონების ქვეიჯარით, გაცემა მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე. ნებისმიერი დამტკიცებული ქვეიჯარა არ შეამცირებს მოიჯარის რაიმე ვალდებულებას ხელშეკრულების შესაბამისად. მოიჯარე არ გააკეთებს რეკლამას საიჯარო ქონების რაიმე ნაწილის ქვეიჯარით გაცემასთან დაკავშირებით.
8.2.	მოიჯარე არ არის უფლებამოსილი გადასცეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თავისი უფლებები ან ვალდებულებები მეიჯარის ხინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.
8.3.	მოიჯარის დირექტორი და დამფუძნებლები სოლიდარულად და პირადად არიან პასუხისმგებელი წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოიჯარის ვალდებულებებისთვის. მეიჯარე უფლებამოსილია წინამდებარე ხელშეკრულებით

	გათვალისწინებული ვალდებულებები თანაბრად, სრულად და სოლიდარულად დააკისროს მოიჯარის დირექტორს ან/და დამფუძნებელ პარტნიორებს. დირექტორის ან/და დამფუძნებელი პარტნიორის პასუხისმგებლობა არ შემოიფარგლება კონკრეტული თანხით და ის ვრცელდება მოიჯარის ვალდებულებებზე სრულად.
9.	იჯარის შეწყვეტა
9.1.	წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სხვა ვალდებულებებისათვის ზიანის მიყენების გარეშე, საიჯარო ურთიერთობა მხარეებს შორის დაუყოვნებლივ შეწყდება მოქმედების დასრულების თარიღზე.
9.2.	ხელშეკრულების შეწყვეტა ასევე დასაშვებია მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.
9.3.	მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის წინასწარი წერილობითი შეტყობინების მიწოდებით, რომლის შესაბამისად მოიჯარე ვალდებულია აღმოფხვრას წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი არსებითი დარღვევა (შემდგომში "არსებითი დარღვევები"), მეიჯარე უფლებამოსილია, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება მოიჯარისათვის შეწყვეტის შესახებ წინასწარი წერილობითი შეტყობინების მიწოდებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღით ადრე (შემდგომში "შეწყვეტის შეტყობინება") არსებითი დარღვევების გამო, რაც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგით:
9.3.1.	მოიჯარე არღვევს ქირის გადახდის ვალდებულებას იჯარის ვადის 2 (ორი) თვის განმავლობაში ზედიზედ. შეწყვეტის შეტყობინებით შესაძლებელია მოიჯარისათვის საბოლოო 1 (ერთ) თვიანი ვადის მიცემა ვადაგადაცილებული გადახდების განსახორციელებლად;
9.3.2.	მოიჯარე არ ასრულებს ნებისმიერ გადახდის ვალდებულებას წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, რაც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება კომუნალური გადასახადით, სახელშეკრულებო ჯარიმასთან ერთად, და ამგვარი არსებითი დარღვევა არ გამოსწორდება მოიჯარის მიერ მეიჯარისგან წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის ვადაში;
9.3.3.	მოიჯარე არღვევს საიჯარო ქონების ნებადართული სარგებლობის პირობების თანახმად ექსპლუატაციის წესს მეიჯარის თანხმობის გარეშე, ან თუ მოიჯარემ მიატოვა ან დაცალა საიჯარო ქონება;
9.3.4.	მოიჯარემ განახორციელა რაიმე ცვლილება საიჯარო ქონებაში მეიჯარის თანხმობის გარეშე, რომლის ნამდვილობისათვის აუცილებელია წერილობითი ფორმა;
9.3.5.	მოიჯარე არღვევს გადაცემასა და ქვეიჯარით გაცემასთან, გადაკეთებასთან ან საიჯარო ქონების, წებადართული სარგებლობის შეცვლასთან, ან წინამდებარე ხელშეკრულების აკრძალულ გადაცემასთან დაკავშირებულ შეზღუდვებს;
9.3.6.	მოიჯარე იწყებს ლიკვიდაციას (სავალდებულო წესით ან ნებაყოფლობით);
9.3.7.	მოიჯარე არღვევს თავის ნებისმიერ სხვა არსებით ვალდებულებას წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად და ამგვარი დარღვევა გრძელდება მოიჯარის მიერ

	ძეიჯარის წერილობითი შეტყობინების ძიღებიდან 15 (თხუთძეტი) საძუძაო დღის განმავლობაში;
9.4.	მეიჯარის მიერ 10-ე მუხლის შესაბამისად სახელშეკრულებო ჯარიმის გამოყენების უფლებისათვის ზიანის მიყენების გარეშე, არსებითი დარღვევის დადგომისას მეიჯარე უფლებამოსილია, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება მოიჯარისათვის შეწყვეტის შეტყობინების მიწოდებით, რომელიც გაგზავნილ უნდა იქნეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეტყობინებების გაგზავნის ერთ-ერთი საშუალების გამოყენებით და წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება ავტომატურად მოიჯარის მიერ შეწყვეტის შეტყობინების მიღებისთანავე რაიმე დამატებითი ფორმალობის ან სასამართლო წარმოების გარეშე.
9.5.	წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე საიჯარო ქონებას დაცლის და დაუბრუნებს მეიჯარეს 11-ე მუხლის შესაბამისად შეწყვიტის თარიღიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში.
9.6.	წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების გათვალისწინებით, მოიჯარე უფლებამოსილია, შეწყვიტოს ხელშეკრულება შემდეგი წესით:
9.6.1.	მოიჯარე უფლებამოსილია ხელშეკრულება შეწყვიტოს ცალმხრივად, მეიჯარისათვის წინასწარ 6 (ექვსი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს გადაუხადოს იჯარით სარგებლობისათვის გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო თანხა. ამასთან, მოიჯარეს არ დაუბრუნდება გადახდილი დეპოზიტი, რომელსაც ის კარგავს და მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს სარგებლობის ბოლო თვის საიჯარო ქირაც.
9.6.2.	მოიჯარე უფლებამოსილია ხელშეკრულება შეწყვიტოს ცალმხრივად, მეიჯარისათვის წინასწარ გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, თუკი ის გადაიხდის 6 (ექვსი) თვის საიჯარო თანხას ერთდროულად. ამასთან, მოიჯარეს არ დაუბრუნდება გადახდილი დეპოზიტი, რომელსაც ის კარგავს.
9.7.	მეიჯარე უფლებამოსილია ხელშეკრულება შეწყვიტოს ცალმხრივად, მოიჯარისათვის წინასწარ 6 (ექვსი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს გადაუხადოს იჯარით სარგებლობისათვის გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო თანხა. ამასთან, მოიჯარის მიერ გადახდილი დეპოზიტის თანხა გათვალისწინებული იქნება ბოლო თვის საიჯარო თანხაში და დამატებით, მოიჯარე არ გადაიხდის ერთი თვის საიჯარო ქირას.
9.8.	თუ მოქმედების დასრულების თარიღის ან შეწყვეტის თარიღის შემდეგ მოიჯარე აგრძელებს საიჯარო ქონებით სარგებლობას, აღნიშნული განიმარტება, როგორც უკანონო სარგებლობა.
9.9.	მოიჯარე ასევე გადაიხდის 10 მუხლით გათვალისწინებულ სახელშეკრულებო ჯარიმას, თუ მოიჯარე არ დაცლის საიჯარო ქონებას და არ დაუბრუნებს მას მეიჯარეს 11 მუხლის შესაბამისად შეწყვეტის თარიღის შემდეგ.
10.	**სახელშეკრულებო ჯარიმა**

10.1.	მოიჯარე ვალდებულია, გადაიხადოს სახელშეკრულებო ჯარიმა წინამდებარე ხელშეკრულების შემდეგი დარღვევებისათვის: ქირის 1% ოდენობით თითოეული დამდგარი ვადაგადაცილებული დღისათვის, მათ შორის მოიჯარე აჭიანურებს საიჯარო ქონების დაცლას შეწყვეტის თარიღის შემდეგ 11. მუხლების შესაბამისად (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოიჯარე საიჯარო ქონებით სარგებლობას აგრძელებს მეიჯარესთან წინასწარი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე) მეიჯარის იმ უფლებისათვის ზიანის მიყენების გარეშე, რომ იძულებით გაიყვანოს (გაასახლოს) მოიჯარე საიჯარო ქონებიდან და მოითხოვოს იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც აჭარბებს სახელშეკრულებო ჯარიმის ოდენობას. ამგვარი სახელშეკრულებო ჯარიმა გადაიხდება საიჯარო ქონებით არაუფლებამოსილი სარგებლობის თითოეული დღის პროპორციულად იმ დრომდე, სანამ მოიჯარე ფაქტობრივად არ დაცლის საიჯარო ქონებას. სახელშეკრულებო ჯარიმა გადაიხდება არაუგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში მეიჯარისგან გადახდის მოთხოვნის მიღებიდან, მაგრამ არაუგვიანეს საიჯარო ქონების დაცლის თარიღისა;
10.2.	მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში იმ მიზეზით, რომელზეც პასუხისმგებელია მოიჯარე, მოიჯარე ვალდებულია, გადაიხადოს სახელშეკრულებო ჯარიმა საიჯარო ქირის 2 (ორი) თვის ოდენობით.
10.3.	წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად სახელშეკრულებო ჯარიმა გადაიხდება არაუგვიანეს მეიჯარის გადახდის მოთხოვნის მიღებიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში, თუ ხელშეკრულებით სხვაგვარად არ არის გათვალისწინებული.
10.4.	მეიჯარე უფლებამოსილია დამატებით მოითხოვოს იჯარის განმავლობაში მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, რომლის ოდენობა აჭარბებს სახელშეკრულებო ჯარიმის შესაბამის ოდენობას.
11.	**საიჯარო ქონების დაბრუნება**
11.1.	ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღზე ან მოქმედების დასრულების თარიღზე, რომელიც დადგება უფრო ადრე (შემდგომში "შეწყვეტის თარიღი"), მოიჯარე მეიჯარეს დაუბრუნებს საიჯარო ქონებას, დაცლილს, მისი კუთვნილებისა და სარგებლობისაგან თავისუფალს, გაწმენდილს, ნარჩენებისგან გასუფთავებულს, სამუშაოდ და საექსპლუატაციოდვარგის მდგომარეობაში, და თუ მეიჯარისგან არ იქნება მიღებული ინსტრუქცია შემდეგის მოშორებასთან დაკავშირებით, დასრულებულს ყველა ინვენტარით, აპარატურითა და სხვა ნივთებით (რაც შეზღუდვის გარეშე მოიცავს დამატებებსა და გაუმჯობესებებს, დამონტაჟებულ აპარატურას, საიჯარო ქონების ფასადს). მოიჯარე უფლებამოსილია, საიჯარო ქონებიდან წაიღოს მხოლოდ მოიჯარის კუთვნილი მოძრავი ქონება. მოიჯარე სათანადო და პროფესიონალურ დონეზე გაარემონტებს და აღადგენს ნებისმიერ ზიანს, რომელიც მიადგა საიჯარო ქონებას მოიჯარის ქონების ამგვარი გატანის შედეგად. შეწყვეტის თარიღის შემდეგ მოიჯარე არ არის უფლებამოსილი დაიკავოს საიჯარო ქონება წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად. მეიჯარე არ აუნაზღაურებს მოიჯარეს მოიჯარის კუთვნილი რაიმე მოძრავი ქონების ან საიჯარო ქონებაში განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულებას.

11.2.	საიჯარო ქონების ყველა გასაღები გადაეცემა მეიჯარეს ძალაში შესვლის თარიღზე. თუ გასაღებები ამგვარ თარიღზე მეიჯარეს არ გადაეცემა, მეიჯარე უფლებამოსილია, გააღოს საიჯარო ქონება და შეცვალოს საიჯარო ქონების გასაღებები მოიჯარის ხარჯზე.
11.3.	თუ მოიჯარე არ გაიტანს თავის საკუთრებას, მეიჯარე უფლებამოსილია, გაიტანოს და შესანახად გადაიტანოს ამგვარი ქონება საწყობში მოიჯარის ხარჯით. მეიჯარე დაუყოვნებლივ შეატყობინებს მოიჯარეს გატანისა და საწყობში შენახვის (ყოველდღიური) ხარჯის, ისევე როგორც მისი ადგილმდებარეობის შესახებ. მეიჯარე არ დააკისრებს მოიჯარეს რაიმე დამატებით ან სხვა გადასახადს ამგვარი წესით საწყობში შენახვის ხარჯების გარდა. გატანამდე, მეიჯარე შეადგენს მოიჯარის ქონების ინვენტარიზაციას. მეიჯარე არ არის პასუხისმგებელი ნებისმიერი ზიანისათვის, რომელიც გამოწვეულია ამგვარი გატანით ან შენახვით.
11.4.	თუ მოიჯარე არ მიიყვანს საიჯარო ქონებას მეიჯარისთვის მისაღებ მდგომარეობაში, მეიჯარე უფლებამოსილია, აღნიშნული თავად განახორციელოს და ამგვარი სამუშაოების ხარჯი დააკისროს მოიჯარეს.
12.	**შეტყობინებების მიწოდება**
12.1.	თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით კონკრეტულად სხვაგვარად არ არის გათვალისწინებული, ხელშეკრულების შესაბამისად გაკეთებული ყველა შეტყობინება და სხვა კომუნიკაცია უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით და ჩაითვლება სათანადო წესით მიწოდებულად, თუ შესრულებულია წერილობით და მიწოდებულია პირადად ან გაგზავნილია სათანადო რეპუტაციის მქონე კურიერის მეშვეობით, დაზღვეული ან შეკვეთილი ფოსტის (გაგზავნის ხარჯების წინასწარ დაფარვითა და ჩაბარების დასტურის მიღებით), ფაქსის ან ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით მხარეების შემდეგ მისამართებზე:
	მეიჯარის შემთხვევაში: მის: თბილისი, ჯანაშვილის ქუჩა 5-7, ბინა N18 ელ-ფოსტა: z.luarsabishvili@lc.ge
	მოიჯარის შემთხვევაში: მის: ყიფშიძის 28 ელ-ფოსტა: lana.gots@gmail.com მოიჯარის საკონტაქტო ტელეფონის ნომერი: 577 43 00 00 დამატებითი საკონტაქტო პიროვნება: ნათია ბუცხრიკიძე (მენეჯერი)
12.2.	მხარეები დაუყოვნებლივ შეატყობინებენ ერთმანეთს მისამართის რაიმე ცვლილების შესახებ. იმ დრომდე, სანამ არ მოხდება მისამართის ცვლილების შესახებ სათანადო წესით შეტყობინება, წინა მისამართზე მიწოდებული შეტყობინებები ითვლება

	ძირითადებულად ჩვეული საქმიანობის ფარგლებში.
13.	**მეიჯარის პასუხისმგებლობის შეზღუდვა**
13.1.	მეიჯარე არ არის პასუხისმგებელი მოიჯარისათვის, მოიჯარის ბინხესისათვის ან ნებისმიერი სხვა მხარისათვის მიყენებულ რაიმე ზიანზე ხილული და ფარული ხარვეზების გამო საიჯარო ქონებაში, ან რომელიც გამოწვეულია ფორს-მაჟორული მოვლენით, ან საიჯარო ქონებაზე წვდომის შეუძლებლობისათვის, ან გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის, გათბობის, ვენტილაციის მიწოდების შეჩერებისათვის, ან ჰაერის მიწოდებაში პრობლემებისათვის, ან რაიმე დამონტაჟებული მოწყობილობის შეფერხებისათვის, ან ხანძრისათვის, ავტოქმედისათვის, ან ნებისმიერი სხვა მოვლენისათვის, რაც ხელს უშლის საიჯარო ქონების მშვიდად გამოყენებას, ან ნებისმიერი სხვა შეფერხებისათვის რაიმე ძოშსახურების მიწოდებაში.
13.2.	მეიჯარე პასუხს არ აგებს მოიჯარისათვის მიყენებულ რაიმე ზიანზე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის გამო.
13.3.	მეიჯარე პასუხს არ აგებს მოიჯარისათვის ან ნებისმიერი მესამე პირისათვის მიყენებულ რაიმე ზიანზე.
14.	**მხარეთა შორის დავა**
	მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა და უთანხმოება წყდება მოლაპარაკების გზით. მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, ნებისმიერი დავა რომელიც წარმოიშობა ან დაკავშირებულია ამ შეთანხმებასთან, მის დარღვევასთან, შეწყვეტასთან ან ბათილად ცნობასთან, უნდა გადაეცეს საქართველოს საერთაშორისო საარბიტრაჟო ცენტრს. არბიტრაჟის ეზით საბოლოო გადაწყვეტილების გამოტანის მიზნით, საქართველოს საერთაშორისო საარბიტრაჟო ცენტრის წესების მიხედვით, ამ წესების შესაბამისად დანიშნული ერთი არბიტრის მიერ. საარბიტრაჟო განხილვის ადგილად განისაზღვროს თბილისი, საქართველო. საარბიტრაჟო განხილვა წარიმართოს ქართულ ენაზე.
15.	**კონფიდენციალურობა**
	გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც აუცილებელია დროდადრო ძალაში მყოფი იმ შესაბამისი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვის მიზნით, რომელიც გავლენას ახდენს მხარეებზე, და გარდა იმ შემთხვევებისა, რომლებიც ნებადართულია წინამდებარე ხელშეკრულებით, არც ერთი მხარე არ გაამჟღავნებს ან გადასცემს ნებისმიერ პირს (გარდა აღნიშნულის ტოლნაზე შესაბამისი უფლებამოსილი პირებისა), ან არ გამოიყენებს რაიმე მიზნით ნებისმიერ კონფიდენციალურ ცოდნას ან ინფორმაციას, და ისარგებლებს ძალისხმევის ყველა გონივრულ ზომას, რათა შეუშალოს მათთან დაკავშირებულ ყველა პირსა და კომპანიას ამგვარი გამჟღავნების ან გადაცემისგან. წინამდებარე შეზღუდვა გააგრძელებს მოქმედებას წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემდეგაც, რაიმე დროითი შეზღუდვის გარეშე, მაგრამ შეწყვეტს მოქმედებას იმ ინფორმაციასთან ან ცოდნასთან მიმართებით, რომელიც შესაძლოა სათანადო წესით გახდეს საჯარო, ამგვარად შეზღუდული მხარის რაიმე ბრალის გარეშე.

16.	ფორს-მაჟორი
16.1.	მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების გამო, თუ ამგვარი შეუსრულებლობა ან არასათანადო შესრულება გამოწვეულია ფორს-მაჟორული მოვლენით. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის, ფორს-მაჟორული მოვლენა წარმოადგენს ნებისმიერ გარემოებას ან მოვლენას, რომელიც არ ექცევა მეიჯარის ან მოიჯარის კონტროლის ქვეშ და რომლის ლალგომაც იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობას, რაც შეზღუდვის გარეშე მოიცავს: ომს, ამბოხებას, სამოქალაქო დაუმორჩილებლობას, მიწისძვრას, ხანძარს, აფეთქებას, ჭექა-ქუხილს, საჰაერო ხომალდებთან დაკავშირებულ უბედურ შემთხვევას (ავარიას), გრუნტის წყლების დაწევას, გრუნტის წყლების ქმედებას, წყალდიდობას, ქარიშხალს, საკანონმდებლო აქტებს, ნებისმიერი სახელმწიფო ორგანოს ქმედებებს ან სხვა შემთხვევებს, რომლებმაც შესაძლოა გამოიწვიონ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა. მხარეები გარკვევით და სპეციალურად თანხმდებიან, რომ ფორს მაჟორული მოვლენა მოიცავს ნებისმიერ ვითარებას, რომელიც არ ექვემდებარება მეიჯარის კონტროლს, მათ შორის - საჭირო მუშახელის (გაფიცვებისა და მუშათა ძოძრაობასთან დაკავშირებული არეულობების გამო) და მასალის არარსებობა.
16.2.	ფორს-მაჟორის არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულების მხარეების მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების ვადა გაიზრდება ფორს მაჟორული მოვლენის ხანგრძლივობის პროპორციულად.
16.3.	ვადის ათვლა უნდა განახლდეს მას შემდეგ, რაც დასრულდება ის ფორს მაჟორული მოვლენა, რომელიც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენდა. იჯარის ვადის დარჩენილი ნაწილი გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად
17.	სხვადასხვა
17.1.	წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები და დებულებები რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
17.2.	მოიჯარე ადასტურებს, რომ მან წინამდებარე ხელშეკრულების დადების გადაწყვეტილება მიიღო დამოუკიდებლად განსჯის საფუძველზე და იგი არ არის უფლებამოსილი, დააყენოს რაიმე მოთხოვნა კომერციული წარმატების რისკთან დაკავშირებით; კერძოდ, მას ეკისრება სრული პასუხისმგებლობა საიჯარო ქონებაში ბიზნესის წარმოების კომერციულ რისკთან დაკავშირებით წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად. მოიჯარე აცხადებს, რომ მას მეიჯარისგან მიღებული აქვს ყველა ინფორმაცია, რაც მიიჩნევა საჭიროდ მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების დასადებად.
17.3.	მხარეებზე მითითება მოიცავს მითითებას წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეებსა და დროდადრო მათ ნებისმიერ უფლებამოსილ წარმომადგენელზე, სამართალმემკვიდრეზე ან/და უფლებამონაცვლეზე.

17.4.	წინამდებარე ხელშეკრულება დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. მხარეები მიიღებენ ნებისმიერ და ყველა გონივრულ ზომას, რათა უზრუნველყონ ხელშეკრულების სათანადო და დროული რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.
17.5.	ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია, ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს იჯარის რეგისტრაციის გაუქმება ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლებთან ან მიზეზებთან დაკავშირებით რაიმე დოკუმენტის ან მტკიცებულების წარდგენის გარეშე. მოიჯარე წინამდებარეთ უფლებამოსილებას ანიჭებს მეიჯარეს, მიმართოს მისი სახელით საჯარო რეესტრს ზემოძითითებული მიზნით და მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მხარეების ერთობლივ მიმართვას (განაცხადს) საჯარო რეესტრისადმი და მეიჯარეს არ მოეთხოვება რაიმე სხვა შეთანხმება, განაცხადი ან სხვა ორიენტირებული დოკუმენტი იჯარის რეგისტრაციის განსახორციელებლად. მეიჯარე ცალმხრივი განცხადების საფუძველზე მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტას, რაც საკმარისი საფუძველი იქნება საჯარო რეესტრისთვის ამ ხელშეკრულების მეიჯარის მოთხოვნით ცალმხრივად შეწყვეტისათვის. აღნიშნული პირობა წარმოადგენს ხელშეკრულების არსებით პირობას და მხარეები სრულად ეთანხმებიან მას, როგორც ხელშეკრულების განსაკუთრებულ პირობას, რომლის გარეშეც არ გაფორმდებოდა წინამდებარე ხელშეკრულება.
17.6.	ნებისმიერი ცვლილება წინამდებარე ხელშეკრულებასა და მის დანართებში განხორციელდება წერილობით და შეადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.
17.7.	თუ ხელშეკრულების რომელიმე დებულება დაკარგავს იურიდიულ ძალას ან გახდება არააღსრულებადი საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, იურიდიული ძალის ამგვარი დაკარგვა ან არააღსრულებადობა არ მოახდენს გავლენას მთლიანად ხელშეკრულების ან მისი ნებისმიერი სხვა დებულების იურიდიულ ძალაზე.
17.8.	წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მთლიან შეთანხმებასა და ურთიერთგაგებას მხარეებს შორის და იგი ანაცვლებს მხარეებს შორის ყველა სხვა წინარე წერილობით და ზეპირ შეთანხმებას და გაფორმებულებას წინამდებარე ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით.
17.9.	წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) იდენტურ ეგზემპლარად. თითოეული მხარე მიიღებს ხელშეკრულების 1 (ერთი) ეგზემპლარს და ხელშეკრულების 1 (ერთი) ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს იჯარის დასარეგისტრირებლად.

მეიჯარე	**მოიჯარე**

შპს ლაქი დეველოპმენტი ს/კ 405321619 მის: თბილისი, ჯანაშვილის ქუჩა 5-7, ბინა N18 ელ.ფოსტა: z.luarsabishvili@lc.ge საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები: GE88TB7817836080100009 (GEL) /----------	შპს ბრედ ბარ ს/კ 405006773 მის: ყიფშიძის 28 ელ.ფოსტა: lana.gvis@gmail.com /----------

მოიჯარის ვალდებულებებზე სოლიდარულად პასუხისმგებელი პირები:

დირექტორი და დამფუძნებელი პარტნიორი: ლანა გოცირიძე

დანართი #1

საიჯარო ფართის ნახაზი



შპს დაქი დეველოპმენტი
ს/კ 405321619
საქართველო, ქ. თბილისი,
ჯანაშვილის ქ. N5-7, N18

14.11.2022

განცხადება

გაცნობებთ, რომ შპს დაქი დეველოპმენტი (საიდენტიფიკაციო კოდი: 405321619) მის კუთვნილ შენობაში/ზე მდებარე: ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#21, ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#23, ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#23 მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.022.017),

აძლევს უფლებას მის მოიჯარეს შპს ბრედ ბარ -ს (საიდენტიფიკაციო კოდი: 405006773) მოიჯარის მიერ ნაქირავებ კომერციულ ფართის ფასადზე განათავსოს სარეკლამო აბრა/ბანერი/სტიკერი, ქვემოთ მოცემული სურათის, დიზაინისა და პარამეტრების შესაბამისად.



შპს დაქი დეველოპმენტის დირექტორი

ზურაბ ღუარსაბიშვილი _____