იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

22 ივნისი 2022 წელი

1.	**მხარეები:**	
1.1.	**მოიჯარე:**	**შპს ავერსი-ფარმა**
1.1.1.	საიდენტიფიკაციო ნომერი:	211386695
1.1.2.	საკორესპონდენციო მისამართი:	ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის გამზ. #148
1.1.3.	ტელეფონი:	(032) 2 900 800
1.1.4.	ელ.ფოსტა:	info@aversi.ge
1.1.5.	წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):	ნათია ქაადე
1.1.5.1.	საიდენტიფიკაციო/პირადი ნომერი:	01011073083
1.1.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	იურისტი, მინდობილი პირი
1.2.	**მეიჯარე:**	**შპს კლინიკური ონკოლოგიის ინსტიტუტი**
1.2.1.	საიდენტიფიკაციო ნომერი:	404905821
1.2.2.	საკორესპონდენციო მისამართი:	ქ. თბილისი, ლუბლიანას ქ. N5, მე-3 სართ.
1.2.3.	ტელეფონი:	(032) 2 516 800
1.2.4.	ელ.ფოსტა:	info@ico.ge
1.2.5	წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):	ლერი მსხვილიძე
1.2.5.1.	საიდენტიფიკაციო/პირადი ნომერი:	09001002090
1.2.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	დირექტორი
2.	**იჯარის საგანი:**	
2.1.	მისამართი:	ქ. თბილისი, მირიან მეფეს ქუჩა, N 11გ II ბლოკი კომერციული ფართი N5
2.2.	საკადასტრო კოდი:	01.10.06.014.116.01.02.005
2.4.	იჯარის საგნის დანიშნულება:	კომერციული ფართი
2.5.	იჯარის საგნის გადაცემის პირობა:	აფთიაქის მოწყობის ან/და კანონით ნებადართული ნებისმიერი საქმიანობის მიზნით
3.	**იჯარის ვადა:**	ფართის გადაცემის შესახებ გაფორმებული მიღება-ჩაბარების ხელმოწერიდან 8 წელი. თუ ვადის ამოწურვამდე 2 (ორი) თვით ადრე არც ერთი მხარე გამოთქვამს სურვილს ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე, წინამდებარე ხელშეკრულება ჩაითვლება ავტომატურად გაგრძელებულად 1 (ერთი) წლის ვადით.
4.	**ხელშეკრულების (ვადამდე) შეწყვეტის პირობა:**	ა) მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე. ბ) მოიჯარის მიერ მეიჯარის წინასწარ 3 (სამი) თვით ადრე გაგზავნილი წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ, დანარჩენ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისა და სანაცვლო მოიჯარის შეთავაზების ვალდებულების გარეშე. გ) მეიჯარის მიერ მოიჯარის წინასწარ 6 (ექვსი) თვით ადრე წერილობითი ფორმით შეტყობინების შემთხვევაში.

5. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ მათთვის ცნობილია **იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები**, რომელიც მხარეთა შეთანხმებით არ რეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, თუმცა წარმოადგენს მხარეთა მიერ შეთანხმებულ პირობებს და რაიმე სახის პრეტენზია/ბუნდოვანება მის/მათ შინაარსთან დაკავშირებით მხარეებს არ გააჩნიათ. იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები წარმოადგენს იჯარის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

6. წინამდებარე დოკუმენტი **იჯარის ხელშეკრულების დამატებით პირობებთან** და მის დანართებთან ერთობლიობაში წარმოადგენს იჯარის ხელშეკრულებას.

7. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მხარეები თანხმდებიან, რომ იჯარის ხელშეკრულებაში ნებისმიერი სახის ცვლილება, გარდა იჯარის საგნის ფართობის ცვლილებისა და იჯარის ხელშეკრულების ხანგრძლივობისა, განხორციელდება მხარეთა ორმხრივი ხელმოწერის შედეგად და ამგვარი ცვლილებები არ ექვემდებარება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციას. იჯარის საგნის ფართობისა და იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადასთან დაკავშირებული ცვლილებები რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, კანონით დადგენილი წესით.

8. მოიჯარეს უფლება აქვს, მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე: ფართის/შენობა–ნაგებობის ფასადზე, საკუთარი ფინანსური, მატე-რიალური და ტექნიკური საშუალებებით, საიჯარო ვადის განმავლობაში, განათავსოს რეკლამა (აბრა/ბანერი, პლაკატი); განახორციელოს კაპიტალური და მიმდინარე რემონტი; ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონება. წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული უფლებამოსილებების შესრულების მიზნით, მოიჯარეს უფლება აქვს, მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე:შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოებთან შეათანხმოს საიჯარო ქონებაზე არქიტექტურულ-სამშენებლო სამუშაოები და მიიღოს შესაბამისი ნებართვები. მეიჯარე ვალდებულია მიიღოს და წარუდგინოს მოიჯარეს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მოთხოვნილი ყველა საჭირო დოკუმენტი/ინფორმაცია; გააფორმოს საიჯარო ფართზე ნებისმიერი სახის კომუნალური მომსახურებით ან/და კავშირგაბმულობით სარგებლობის ხელშეკრულება და ამგვარი მომსახურების მისაღებად დარეგისტრირდეს აბონენტად/ქვეაბონენტად; განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია იჯარის ხელშეკრულების/იჯარის მიზნების შესრულებასა და მოიჯარის კომერციულ საქმიანობასთან.

9. მხარეები თანხმდებიან, რომ იჯარის ხელშეკრულების ან/და იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობების ცვლილებები, რომლებიც განხორციელებულია მხარეთა შეთანხმებითა და ხელმოწერების გზით, ატარებენ სრულ იურიდიულ ძალას. ხელშეკრულების თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს, ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრაციისთვის.

10. მხარეთა ხელმოწერები და საბანკო რეკვიზიტები

მოიჯარე
ს.ს. "საქართველოს ბანკი"
ა.ა. GE49BG0000000610088800
ბ.კ. BAGAGE22

მეიჯარე
ს.ს. „პროკრედიტ ბანკი"
ა.ა. GE67PC0203600100020549
ბ.კ. MIBGGE22

ხელშეკრულებაზე პასუხისმგებელი პირი	
შესაბამისი სამსახურის უფროსი	
იურიდიული სამსახურის უფროსი	
იურისტი	
მთავარი/უფროსი ბუღალტერი	
ფინანსური დირექტორი	

იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები

მხარეთა შორის 2022 წლის 22 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებაზე

ქ. თბილისი 22 ივნისი 2022 წელი

1. **დეფინიციები**

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

1.1 **იჯარის საგანი/ფართი** – 2022 წლის 22 ივნისს გაფორმებული **იჯარის ხელშეკრულების მე-2 პუნქტით** განსაზღვრული **მოძრავი** ან/და **უძრავი ნივთი** (კონტექსტის შესაბამისად) და მისი **არსებითი შემადგენელი ნაწილი;**

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

1.3 **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 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;

1.4 **საკუთვნებელი – მოძრავი ნივთი**, რომელიც არ არის **იჯარის საგნის არსებითი შემადგენელი ნაწილი**, თუმცა სივრცობრივ კავშირშია **იჯარის საგანთან** და დაკავშირებულია მასთან თავისი დანიშნულებით;

1.5 **ინვენტარი – იჯარის საგნის ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობის უზრუნველსაყოფად საჭირო **მოძრავი ნივთი** ან **მოძრავი ნივთების** ერთობლიობა;

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

1.7 **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;

1.8 **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;

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

1.10 **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;

1.11 **მესამე პირი** – ნებისმიერი **პირი** გარდა **მეიჯარის** და **მოიჯარისა;**

1.12 **განცხადებები და გარანტიები – იჯარის ხელშეკრულების დამატებით პირობებში** მოცემული **მეიჯარის** განცხადებები და გარანტიები;

1.13 **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;

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

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

1.16 **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;**

1.17 **იჯარის ხელშეკრულება – მხარეთა** შორის 2022 წლის 22 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება ქ. თბილისში, მირიან მეფეს ქუჩა, N 11გ II ბლოკში მდებარე უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.10.06.014.116.01.02.005) გადაცემასთან დაკავშირებით; ასევე ნებისმიერი დამატებითი **დანართი** (ასეთის არსებობისას), რომელიც დაიდო/დაიდება მომავალში **მხარეთა** მიერ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებასთან მიმართებაში, ამგვარ დოკუმენტებში პერიოდულად შეტანილი ცვლილებების და დამატებების ჩათვლით;

1.18 **დამატებითი პირობები** - წინამდებარე დოკუმენტი, რომლითა განისაზღვრება **იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები;**

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

1.20 **ფორს-მაჟორი** – სტიქიური კატასტროფა, ხანძარი, საომარი მოქმედება 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. **მხარეთა უფლებები და მოვალეობები**

2.1. მეიჯარის უფლებები და მოვალეობები:

2.1.1. მეიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების ორმხრივად ხელმოწერის თარიღიდან არაუმეტეს 30 კალენდარული დღის ვადაში შეასრულოს იჯარის საგანის საფასადო ვიტრაჟების, ასევე შიდა სივრცეში არსებული ანტრესოლისა და ტიხრების დემონტაჟის სამუშაოები და შემდეგ გადასცეს იგი მოიჯარეს. იჯარის საგნის გადაცემასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის გაფორმდება მიღება–ჩაბარების აქტი. მეიჯარე უფლებამოსილია წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოები დაასრულოს ვადაზე ადრე და მოიჯარეს მოსთხოვოს მიიღოს/ჩაიბაროს იჯარის საგანი შესაბამისი აქტის გაფორმებით.

2.1.2. მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს წინამდებარე **იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობებით** გათვალისწინებული საიჯარო ქირის დროული გადახდა.

2.1.3. **იჯარის ხელშეკრულების** მოქმედების პერიოდში მეიჯარე ვალდებულია აცნობოს მოიჯარეს ყველა სახის ცვლილების შესახებ რაც დაკავშირებულია იჯარის წესით გაცემულ ფართთან ან მეიჯარის სამართლებრივ/საგადასახადო სტატუსთან (მათ შორის ინფორმაცია მეიჯარის სამართლებრივი სტატუსის შეცვლის, რეკვიზიტებში ცვლილების განხორციელების და ა.შ. შესახებ) კონკრეტული ცვლილების განხორციელებამდე ან ცვლილების განხორციელებისთანავე დაუყოვნებლივ. იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი ცვლილებების შესახებ შეუტყობინებლობის ან არადროულად შეტყობინების შედეგად მოიჯარეს მიადგება მატერიალური ზიანი/ზარალი, მოიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს, ხოლო ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მოიჯარეს მიყენებული ზარალი/ზიანი სრული მოცულობით.

2.1.4. მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს ფართში ელ. ენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლის და წყალარინების სისტემისა მიწოდება და გამართული ფუნქციონირება იჯარის საგნის გარე პერიმეტრზე. წინამდებარე ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მიზნით, მოიჯარის წერილობითი შეტყობინების შემდეგ მეიჯარემ დაუყოვნებლივ უნდა მიმართოს ყველა აუცილებელ ღონისძიებას გაუმართაობის სრულად აღმოსაფხვრელად. იმ შემთხვევაში, თუ გაუმართაობა გამოწვეულია მოიჯარის ბრალეული მოქმედებით ან უმოქმედობით, მისი ლიკვიდაციის ხარჯი დაეკისრება მოიჯარეს, ყველა სხვა შემთხვევაში გაუმართაობის აღმოფხვრის ხარჯს გაიღებს მეიჯარე. იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარე, მოიჯარის წერილობითი მოთხოვნის მიუხედავად არ განახორციელებს ხარვეზის/გაუმართაობის გამოსწორებას, მოიჯარეს წარმოეშობა უფლება, თვითონ უზრუნველყოს ხარვეზის/გაუმართაობის გამოსწორება და გამოუქვითოს მეიჯარეს ხარვეზის/გაუმართაობის გამოსწორებისთვის გაწეული ხარჯი საიჯარო ქირიდან, რაც არ საჭიროებს მეიჯარის თანხმობას;

2.1.5. მეიჯარე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იჯარის საგანი არ არის დაყადაღებული, მასთან დაკავშირებით არ არის მიღებული რაიმე სახის სასამართლოს გადაწყვეტილება ან/და არ მიმდინარეობს რაიმე სასამართლო ან/და საარბიტრაჟო დავა, რამაც შეიძლება ხელი შეუშალოს მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებითა და წინამდებარე დამატებითი პირობებით გათვალისწინებულ უფლება-მოვალეობების განხორციელებაში.

2.1.6. მეიჯარე აცხადებს და ადასტურებს, რომ შესრულებულია ყველა ქმედება და მიღებულია ყველა აუცილებელი გადაწყვეტილება/თანხმობა იჯარის ხელშეკრულებისა და წინამდებარე დამატებითი პირობების ხელმოწერისა და ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისთვის.

2.1.7. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებითა და წინამდებარე დამატებითი პირობებით გათვალისწინებული მეიჯარის განცხადებები ან/და გარანტიები აღმოჩნდება არასწორი/არაზუსტი ან/და გაუქმდება, მაშინ მოიჯარეს წარმოეშობა უფლება ვადამდე, წინასწარი შეტყობინების/გაფრთხილების ვადის დაცვის გარეშე დაუყოვნებლივ შეწყვიტოს ხელშეკრულება ან/და მოსთხოვოს მეიჯარეს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება სრული ოდენობით მოიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მოიჯარეს ზიანი, მოთხოვნიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში.

2.2. მოიჯარის უფლებები და მოვალეობები:

2.2.1. მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს ქირა წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობებით განსაზღვრულ ვადებში და წესით.

2.2.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1.1. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულების თაობაზე მეიჯარის მხრიდან შეტყობინების მიღების შემდეგ, სუბიექტური დაყოვნების გარეშე მიიღოს/ჩაიბაროს იჯარის საგანი და მეიჯარესთან გააფორმოს შესაბამისი აქტი.

2.2.3. მოიჯარე ვალდებულია გაუფრთხილდეს და მოუაროს ქონებას, დაიცვას მისი ექსპლუატაციის წესები.

2.2.4. მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს ყველა მიმდინარე კომუნალური გადასახადი რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნის ექსპლუატაციასთან.

2.2.5. მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში საიჯარო ფართი მეიჯარეს დაუბრუნოს ხელშეკრულების 2.2.6. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების შემდგომ მოყვანილ დგომარეობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

2.2.6. მოიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვის, მისი ვადამდე შეწყვეტის, იჯარის საგნით სარგებლობის საბოლოოდ შეწყვეტის შემდეგ, არაუმეტეს 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში განახორციელოს ფართის/შენობა–ნაგებობის ფასადზე განთავსებული რეკლამის (აბრა/ბანერი, პლაკატი) დემონტაჟი.

2.2.7. წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1.1. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ მოიჯარე უფლებამოსილია განახორციელოს იჯარის საგნის სარემონტო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, ისე რომ იგი გამოსადეგი გახდეს შეთანხმებული დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად.

2.2.8. მოიჯარეს აქვს ფართის დაქირავების, იჯარით აღების და შესყიდვის უპირატესი უფლება.

2.2.9. მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს საიჯარო ფართში ტელე, ვიდეო, აუდიო (მათ შორის თანამგზავრული კავშირის გამოყენება) დაკვირვება/ტრანსლაცია და აღნიშნული მიზნით დაამონტაჟოს/განათავსოს საიჯარო ფართში აუცილებელი მოწყობილობები, რაზეც მეიჯარე აცხადებს თანხმობას.

2.2.10. მოიჯარის სარგებლობაში არსებული ფართის/შენობა–ნაგებობის ფასადზე, საკუთარი ფინანსური, მატერიალური და ტექნიკური საშუალებებით, საიჯარო ვადის განმავლობაში განათავსოს რეკლამა (აბრა/ბანერი, პლაკატი), ასევე საჭიროებისას უზრუნველყოს მისი შეთანხმება შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოსთან, რასთან დაკავშირებითაც არ არის საჭირო მეიჯარის თანხმობა, იმ პირობით, რომ მოიჯარე ჯეროვნად შეასრულებს ხელშეკრულების 2.2.5. ქვეპუნქტით ნაკისრ ვალდებულებას

2.2.11. არსებული ნორმების დაცვით დაამონტაჟოს იჯარით გადაცემულ ქონებაში ყველა აუცილებელი ტექნიკური და სხვაგვარი მოწყობილობა, რაც იჯარით გადაცემული ქონების მიზნობრივად გამოყენების მიზნით მის საქმიანობასთან არის დაკავშირებული.

3. საიჯარო ქირა

3.1. ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრება შემდეგი ოდენობით:

3.1.1. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 3.3. პუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების წარმოშობის მომენტიდან მომდევნო 3 (სამი) თვის განმავლობაში ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრება თვეში **1672,65 (ერთიათასექვსასსამოცდათორმეტი აშშ დოლარი და 65 ცენტი) აშშ დოლარის** ოდენობით საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის მათ შორის დღგ-ს ჩათვლით (gross).

3.1.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1.1. პუნქტით გათვალისწინებული 3 (სამი) თვიანი ვადის ამოწურვის მომენტიდან, ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრება თვეში **3345,30- (სამიათასსამასორმოცდახუთი აშშ დოლარი და 30 ცენტი) აშშ დოლარის** ოდენობით საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის მათ შორის დღგ-ს ჩათვლით (gross).;

3.2. ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, ეროვნულ ვალუტაში - ლარში გადახდის თარიღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.3. ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება მოიჯარეს წარმოეშობა წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1.1. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღიდან 2 თვის გასვლის შემდეგ.

3.4. ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება ყოველი თვის ბოლო დღეს. თუ გადახდის დღე ემთხვევა უქმე დღეს, გადახდა უნდა შესრულდეს პირველსავე მომდევნო საბანკო დღეს.

4. განცხადებები და გარანტიები

4.1. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების დამატებით პირობებზე ხელმოწერით მეიჯარე აცხადებს თანხმობას, მოიჯარის მიერ იჯარის წესით აღებული ფართის მთლიანად ან ნაწილობრივ ნებისმიერ მესამე პირზე ქვეიჯარის წესით გაცემაზე, შემდეგ პირობათა დაცვით:

4.1.1. ქვეიჯარის ხელშეკრულების გაფორმებამდე არაუმცირეს 10 (ათი) სამუშაო დღით ადრე აღნიშნულის თაობაზე მოიჯარემ უნდა აცნობოს მეიჯარეს.

4.1.2. ქვეიჯარის ფარგლებში იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნობრიობა მნიშვნელოვნად არ უნდა განსხვავდებოდეს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნობრიობისგან.

4.1.3. ქვეიჯარის ხელშეკრულების გაფორმება მოიჯარეს არ ათავისუფლებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებებისგან. ქვეიჯარის სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან წარმომდგარი ხდომილებების გამო მეიჯარის წინაშე პასუხს აგებს მოიჯარე.

4.2. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების დამატებით პირობებზე ხელმოწერით მეიჯარე აცხადებს თანხმობას ფართში ან/და ფართის ფასადზე მოიჯარის მიერ ყველა სახის სარემონტო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარებაზე.

4.3. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მოიჯარე უფლებამოსილია დაკიდოს და გამოაკრას აბრები ხსენებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართის გარე და შიდა კედლებზე.

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1. ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის მხარეები პასუხს აგებენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

5.2. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1.2. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მომენტის დადგომიდან 4 (ოთხი) წლის განმავლობაში ხელშეკრულება ვადამდე შეწყდება მეიჯარის ინიციატივით, ან ხელშეკრულება შეწყდება მოიჯარის ინიციატივით წინამდებარე **იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობების** 6.5. პუნქტის საფუძველზე, მოიჯარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს მეიჯარეს, ხოლო ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს, მოიჯარის მიერ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართზე გაწეული ხარჯი, რაც დადასტურდება მოიჯარის მიერ წარდგენილი ხარჯთაღრიცხვით. მოიჯარე უფლებამოსილია წინამდებარე პუნქტის საფუძველზე გათვალისწინებული თანხა (ან მისი ნაწილი) გამოქვითოს ბოლო თვეების საიჯარო ქირიდან, რაც წერილობითი ფორმით უნდა აცნობოს მეიჯარეს. იმ შემთხვევაში თუ გამოქვითვით სრულად არ დაიფარება ასანაზღაურებელი თანხა, მაშინ დარჩენილი ნაწილის ანაზღაურება მეიჯარემ უნდა განახორციელოს მოიჯარის წერილობითი მოთხოვნიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში;

5.3. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას, რომ არც თავად და არც მესამე პირის საშუალებით (მათ შორის ფართის იჯარით გაცემის, გაქირავების, უზუფრუქტით, თხოვების ან/ და სხვა გზით) იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ფართში, ფართთან, მის მიმდებარედ მეიჯარის საკუთრებაში/თანასაკუთრებაში არსებულ სხვა ფართებში არ გახსნის აფთიაქ(ებ)ს, მოიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე. იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარე დაარღვევს აღნიშნულ ვალდებულებას მოიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს მეიჯარისაგან ჯარიმის გადახდა ხოლო ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მოიჯარეს ჯარიმა 10 000.00 (ათი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით (ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში), მოიჯარის წერილობითი მოთხოვნიდან 1 (ერთი) კვირის ვადაში.

5.4. იმ შემთხვევაში თუ მხარე განახორციელებს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტას იჯარის ხელშეკრულების მე-4 და იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 6.3 პუნქტით გათვალისწინებული პირობების დაცვის გარეშე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლამდე მეორე მხარეს წარმოეშობა უფლებამოსილება მოითხოვოს დამრღვევი მხარისგან პირგასამტეხლო, ხოლო ასეთ შემთხვევაში დამრღვევი მხარე ვალდებულია გადაუხადოს მეორე მხარეს პირგასამტეხლო 3 (სამი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

5.5. იმ შემთხვევაში თუ ერთ–ერთი მხარის ქმედებით ან უმოქმედობით მეორე მხარეს მიადგება რაიმე სახის ზიანი/ზარალი, მეორე მხარეს წარმოეშობა უფლება მოსთხოვოს დამრღვევ მხარეს, ხოლო ასეთ შემთხვევაში დამრღვევი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს მიყენებული ზიანი/ზარალი სრული მოცულობით.

6. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და მისი შეწყვეტის წესი

6.1. იჯარის ხელშეკრულება და წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები ძალაში შედის იჯარის ხელშეკრულების მხარეთა მიერ ორმხრივად ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართის გადაცემაზე მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმების მომენტიდან 8 (რვა) წლის განმავლობაში.

6.2. იმ შემთხვევაში თუ იჯარის ხელშეკრულების მე-3 და იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 6.1 პუნქტში გათვალისწინებული ვადის ამოწურვამდე 2 (ორი) თვით ადრე არც ერთი მხარე არ გამოთქვამს სურვილს საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის თაობაზე, იჯარის ხელშეკრულება ჩაითვლება ავტომატურად გაგრძელებულად 1(ერთი) წლის ვადით.

6.3. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედება ვადამდე შეწყდება შემდეგ შემთხვევებში:

ა) მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.

ბ) მოიჯარის მიერ მეიჯარის წინასწარ 3 (სამი) თვით ადრე გაგზავნილი წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ. ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყდება ხელშეკრულება დანარჩენ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისა და ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დარჩენილ პერიოდზე სხვა, სანაცვლო მოიჯარის შეთავაზების ვალდებულების გარეშე.

დ) მეიჯარის მიერ მოიჯარის წინასწარ 6 (ექვსი) თვით ადრე წერილობითი ფორმით შეტყობინების შემთხვევაში.

6.4. მხარეები სრულად ეთანხმება იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 6.3. პუნქტს, როგორც განსაკუთრებულ პირობას.

6.5. იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე მხარე უხეშად და/ან რეგულარულად არღვევს იჯარის ხელშეკრულებითა და წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, მეორე მხარე უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება. შეწყვეტის მიზნით იგი მეორე მხარეს გადასცემს წერილობითი შეტყობინებას და განუსაზღვრავს ვადას, არაუმცირეს 3 (სამი) სამუშაო დღის ოდენობით, რომლის განმავლობაში დამრღვევმა მხარემ უნდა წარადგინოს ახსნა-განმარტება. თუ აღნიშნული ვადა უშედეგოდ ამოიწურა, ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად. ახსნა-განმარტების მიღების შემთხვევაში, შეწყვეტის ინიციატორი (დაზარალებული) მხარე იმოქმედებს საკუთარი შეხედულებისამებრ, მაგრამ ხელშეკრულების შეწყვეტის დასადასტურებლად აუცილებლად დამატებით აცნობებს დამრღვევ მხარეს. წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შეწყვეტის ინიციატორი თავისუფლდება ყოველგვარი პირგასამტეხლოს/ჯარიმის სანაცვლო მოიჯარის შეთავაზების ან და სხვა ნებისმიერი სახის ანაზღაურების ვალდებულებისგან.

7. კონფიდენციალობა

7.1. მხარეები ვალდებულნი არიან გაუფრთხილდნენ ერთმანეთის საკუთრებას, არ გახადონ მესამე პირთათვის ცნობილი ყველა ის ინფორმაცია, რომელიც მხარეთათვის ცნობილი გახდა იჯარის ხელშეკრულებისა და წინამდებარე დამატებითი პირობების შესრულებისას.

7.2. ვალდებულება კონფიდენციალობის დაცვის შესახებ ძალაში რჩება ხელშეკრულების დამთავრების/შეწყვეტის შემდეგაც განუსაზღვრელი ვადით.

7.3. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობების მე-7 მუხლით გათვალისწინებული კონფიდენციალობის დაცვის ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მხარეს წარმოეშობა უფლება მოითხოვოს დამრღვევი მხარისაგან ზიანის ანაზღაურება შესაბამისი მიზეზ-შედეგობრივი კავშირის გათვალისწინებით.ასეთ შემთხვევაში დამრღვევი მხარე ვალდებულია სრულად აუნაზღაუროს მას მიყენებული ზიანი/ზარალი.

7.4. თითოეული მხარე უფლებამოსილია გადასცეს იჯარის ხელშეკრულება და წინამდებარე დამატებითი პირობები ნებისმიერ აუდიტორულ კომპანიას.

8. ფორსმაჟორი.

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

8.2. დაუძლეველი ძალის ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, ამგვარი გარემოებები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგი გარემოებებით: წყალდიდობა, მიწისძვრა, ხანძარი, ქარიშხალი, ომი და საომარი მოქმედებები, საგანგებო ვითარებები, ეპიდემია სამთავრობო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების

მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს.

8.3. თუ ნებისმიერი ზემოთხსენებული გარემოება უშუალოდ იმოქმედებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროს თანაბარზომიერად გაიზრდება.

8.4. მხარე, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი გახდა ვალდებულებების შესრულება ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ არაუგვიანეს 5 (ხუთი) დღისა, ამ გარემოებების დადგომიდან და დასრულებიდან, წერილობით აცნობოს ამის შესახებ მეორე მხარეს.

8.5. შეუტყობინებლობა და/ან დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში იგი კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს.

8.6. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებულ უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტები ცნობილია საზოგადოდ.

8.7. თუ იჯარის ხელშეკრულებისა და წინამდებარე დამატებითი პირობების დადების შემდეგ გარემოებები ისე შეიცვალა, რომ მხარეები არ დადებდნენ ამ ხელშეკრულებას/დამატებით პირობებს ან დადებდნენ სხვა შინაარსით ეს ცვლილებები რომ გაეთვალისწინებინათ, მაშინ მხარე, რომელსაც ადგება ზიანი ან ეკარგება ინტერესი, უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების/დამატებითი პირობების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი. ასეთ შემთხვევაში, მეორე მხარეს უფლება არა აქვს მოითხოვოს ხელშეკრულების/დამატებითი პირობების უცვლელი პირობების მკაცრად დაცვა. მხარეები ჯერ უნდა შეეცადონ, რომ ხელშეკრულება მიუსადაგონ შეცვლილ გარემოებებს. თუკი შეუძლებელია ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი, ან მეორე მხარე ამას არ ეთანხმება, მაშინ იმ მხარეს, რომლის ინტერესებიც დაირღვა, შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე.

9. სხვა პირობები

9.1. ყველა შეტყობინება მხარეთა შორის უნდა განხორციელდეს წერილობით. შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება რეკვიზიტებში მითითებულ მისამართებზე ჩაბარების შემთხვევაში, პირადად ან დაზღვეული წერილის მეშვეობით.

9.2. ყველა დავა, წარმოშობილი იჯარის ხელშეკრულებიდან და წინამდებარე დამატებითი პირობებიდან წყდება მოლაპარაკების გზით. შეთანხმების მიუღწევლობისას დავა განსახილველად გადაეცემა სასამართლოს, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

9.3. ყველა იმ შემთხვევაში, რაც პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებითა და წინამდებარე დამატებითი პირობებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

9.4. ყველა ცვლილება, დამატება ხელშეკრულებასა და წინამდებარე დამატებით პირობებში ხორციელდება წერილობით, ძალაში შედის მხარეთა ხელმოწერის შემდეგ და წარმოადგენს იჯარის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

9.5. წინამდებარე დამატებითი პირობების მუხლების დასათაურებები მხოლოდ ტექსტის აღქმის გაადვილების მიზნითაა მოცემული და არ ახდენს ზეგავლენას ხელშეკრულების განმარტებაზე. აგრეთვე, ხელშეკრულებაში გამოყენებული მხოლობითი რიცხვი მოიცავს მრავლობით რიცხვს და პირიქით, ხელშეკრულების კონტექსტისა და შინაარსიდან გამომდინარე.

9.6. ხელშეკრულებისა და წინამდებარე დამატებითი პირობების რომელიმე მოთხოვნის ან პირობის ნებისმიერ დროს ძალადაკარგულად, ბათილად, არაკანონიერად ან განუხორციელებლად ჩათვლა არ იქონიებს გავლენას ხელშეკრულებისა და წინამდებარე დამატებითი პირობების დანარჩენი პირობებისა და მოთხოვნების იურიდიულ ძალაზე, კანონიერებასა და განხორციელებადობაზე, თუ ამგვარი გავლენა არ არის პირდაპირი სამართლებრივი და/ან ლოგიკური თვალსაზრისით. ასევე, შეთანხმებულია, რომ მხარეები ყოველ შესაძლო ზომას მიიღებენ, რათა ამგვარ ძალადაკარგულ დებულებაში შეტანილ იქნას ცვლილება ან შეიცვალოს იურიდიული ძალის მქონე მსგავსი შინაარსის დებულებით, რათა შესაძლებელი იყოს ხელშეკრულების მიზნის შენარჩუნება.

9.7. მეიჯარე ადასტურებს, რომ უფლებამოსილია დადოს იჯარის ხელშეკრულება და წინამდებარე დამატებითი პირობები, მოპოვებული აქვს ყველა უფლება და არ არსებობს არავითარი ხელშემშლელი გარემოება.

9.8. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები შედგენილია 2 (ორი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს.

10. მხარეთა რეკვიზიტები, ხელმოწერები

“მოიჯარე”
შპს “ავერსი-ფარმა”
მის: ქ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის გამზ. N148
ს.ნ. 211386695
ტელ: 032 2 987860
ს.ს. “საქართველოს ბანკი”
ა.ა. GE49BG0000000610088800
ბ.კ. BAGAGE22
მინდობილი პირი:

_____/ნ. ქაადე/

“მეიჯარე”
შპს „კლინიკური ონკოლოგიის ინსტიტუტი“
მის: ქ. თბილისი, ლუბლიანას ქ. N5 III სართ.
ს.ნ. 404905821
ტელ: 0322516800
ს.ს. „პროკრედიტ ბანკი“
ა.ა. GE67PC0203600100020549
ბ.კ. MIBGGE22
დირექტორი:

_____ /ლ. მსხვილიძე/

ხელშეკრულებაზე პასუხისმგებელი პირი _____

შესაბამისი სამსახურის უფროსი _____

იურიდიული სამსახურის უფროსი _____

იურისტი _____

მთავარი/უფროსი ბუღალტერი _____

ფინანსური დირექტორი _____