იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი

11.01.2024წ

ერთი მხრივ **ფ.პ ანი მეტრეველი** პ/ნ 01001089212 (შემდგომში - მეიჯარე1) წარმოდგენილი თავად ანი მეტრეველის სახით და ფ/პ ლილი მურაჩაშვილი (პ/ნ 01019020441) წარმოდგენილი თავად ლილი მურაჩაშვილის მიერ (შემდგომში მეიჯარე 2)

და მეორე მხრივ, შპს „ქერო-მარტი" ს/კ 405555830, წარმოდგენილი მისი დირექტორის მინდია მაშუჩარაშვილის სახით, (შემდგომში - მოიჯარე).

მეიჯარე 1 მეიჯარე 2 და **მოიჯარე** ცალ-ცალკე წოდებული როგორც - **მხარე**, ხოლო ერთობლივად **მხარეები**.

მხარეები ვმოქმედებთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში - ხელშეკრულება) შემდეგზე:

მუხლი 1. ტერმინთა განმარტებები

1.1.თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული ან/და მისი კონტექსტიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს, ქვემოთმოცემულ ტერმინებს ექნებათ შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1.1.ანგარიშსწორება - სხვადასხვა სამუალებებით (მათ შორის საბანკო დანესებულების მეშვეობით) გადამხდელი პირის მიერ ფულადი სახსრების მიმღები პირისათვის გადაცემის შესრულების პროცესი;

1.1.2.განცხადებები და გარანტიები - ხელშეკრულების მე-6 მუხლში მოცემული განცხადებები და გარანტიები;

1.1.3.დანართი - მხარეთა მიერ ხელმოწერილი ნებისმიერი დამატებითი დანართი(ები), რომელიც აზუსტებს, ცვლის ან/და ავსებს ხელშეკრულებას ან/და მის პირობებს და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს;

1.1.4.კანონმდებლობა - საქართველოს მოქმედი საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების, აგრეთვე საქართველოს ნორმატიული აქტთა სისტემაში მოქცეული საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებების და შეთანხმებების ერთობლიობა;

1.1.5.კაპიტალური სარემონტო სამუშაოები - ყველა სახის სამშენებლო, სარემონტო სამუშაოები, რომლის წარმოების შედეგად იზრდება იჯარის საგნის ღირებულება და რომელიც არ არის განკუთვნილი იჯარის საგნის აღდგენა-შენარჩუნების მიზნით.

1.1.6.კონფიდენციალური ინფორმაცია - თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, ხელშეკრულების ხელმოწერის ან/და მისი შესრულების შედეგად ერთ-ერთი მხარის მიერ მეორე მხარის შესახებ მიღებული, დამუშავებული, შექმნილი ან/და გაგზავნილი ნებისმიერი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია (მათ შორის ინფორმაცია/დოკუმენტაცია მხარის პერსონალური, წილობრივი, ფინანსური მონაცემების, მხარის მფლობელი/მმართველი/ურთიერთდაკავშირებული პირ(ებ)ის, მესამე პირ(ებ)თან არსებული გარიგებ(ებ)ის, მფლობელობაში არსებული მოძრავი ან/და უძრავი ობიექტ(ებ)ის, ბიზნეს პროცესის/პროცედურების, მარკეტინგული სტრატეგიის, პროექტ(ებ)ის ან/და სხვა სახის მონაცემების შესახებ) ან/და სხვა მნიშვნელოვანი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია;

1.1.7.მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები - ყველა სახის სარემონტო სამუშაოები, რომელიც გაწევს იჯარის საგნის შენახვა/მოვლის, აღდგენის და შენარჩუნების მიზნით.

1.1.8.მესამე პირ(ებ)ი - ნებისმიერი პირი, რომელიც არ წარმოადგენს ხელშეკრულების მხარეს;

1.1.9.იჯარის ხელშეკრულება - მხარეთა შორის დადებული წინამდებარე გარიგება;

1.1.10.უძრავი ქონება - იჯარის საგნის ის ნაწილი, რომელიც წარმოადგენს კომერციული საქმიანობის მიზნებისთვის მეიჯარეების საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს და მასზე შენობა-ნაგებობ(ებ)ას,

მეიჯარე 1 ა. მეტრეველი

მეიჯარე 2 _____

მოიჯარე _____

ასევე შენობანაგებობაში განთავსებულ ინვენტარს, რომელიც განსაზღვრულია ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლით და წინამდებარე ხელშეკრულების დანართით.;

1.1.11.მატერიალურ ტექნიკური ბაზა/ინვენტარი - ოჯარის საგნის ის ნაწილი, რომელიც წარმოადგენს კომერციული საქმიანობისთვის საჭირო სპეციალურ მოძრავ ნივთთა ერთობლიობას და დეტალური აღწერა განსაზღვრულია ხელშეკრულების **დანარი N1-ის შესაბამისად.**

1.1.12.მოძრავი ნივთი - ნებისმიერი ნივთ(ებ)ი (მათ შორის და არამხოლოდ ოჯარის საგნის საკუთრებელი), რომელიც კანონმდებლობის მიხედვით არ არის უძრავი ნივთ(ებ)ი;

1.1.13.მხარე/მხარეები - მეიჯარე 1 ან მეიჯარე 2 ან/და მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად;

1.1.14.ნივთობრივად უნაკლო - ოჯარის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეესაბამება შეთანხმებულ პირობებს; ხოლო, თუ ეს პირობები შეთანხმებული არ არის, მაშინ ოჯარის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა, თუკი ის ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის. ამასთან, ნივთობრივ ნაკლს უთანაბრდება, თუ მეიჯარე მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადასცემს ნივთის მხოლოდ ნაწილს, სულ სხვა ნივთს, მცირე რაოდენობით ან, თუ ნივთის ერთი ნაწილი ნაკლის მქონეა;

1.1.15.პირგასამტეხლო (ჯარიმა) – ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომლის გადახდის ვალდებულებაც შესაბამის მხარეს წარმოეშვება მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან/და არაჯეროვანი შესრულების შედეგად;

1.1.16.პირი/პირები - ფიზიკური პირ(ებ)ი, იურიდიული პირ(ებ)ი (მათ შორის საჯარო სამართლის იურიდიული პირ(ებ)ი), არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირ(ებ)ი ან/და კანონმდებლობის საფუძველზე შექმნილი სხვა ორგანიზაციული/არარეგისტრირებული წარმონაქმნ(ებ)ი;

1.1.17.საანგარიშო თვე - 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღე;

1.1.18.საანგარიშო წელი - 365 (სამას სამოცდახუთი) კალენდარული დღე;

1.1.19.სამუშაო დღე - კანონმდებლობით დადგენილი სამუშაო დღე;

1.1.20.უფლებრივად უნაკლო - ოჯარის საგანი, რომლის მიმართ მესამე პირ(ებ)ს არ შეუძლიათ გამოიყენონ რაიმე სახის უფლებები მოიჯარის წინააღმდეგ ან/და წარუდგინონ მოიჯარეს პრეტენზია აღნიშნული უფლებების გამო;

1.1.21.ფორს-მაჟორი/ფორს-მაჟორული გარემოება(ებ)ი - ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ წარმოშობილი დაუძლეველი ძალის გარემოებები, სტიქიური მოვლენები, კატაკლიზმები, ომი, სამოქალაქო არეულობა, გაფიცვა, ლოკაუტი, კარანტინი, საკანონმდებლო, აღმასრულებელი ხელისუფლების ან/და თვითმმართველობის ორგანოების, საერთაშორისო საგადამხდელო სისტემების გადაწყვეტილებები და ა.შ. რომელიც: (ა) არ არის დაკავშირებული მხარეთა ქმედებასთან ან/და უმოქმედობასთან; და (ბ) შეუძლებელს ხდის მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვადაბოლოილი ვალდებულება(ებ)ის სრულ და ჯეროვან შესრულებას;

1.1.22.ხელშეკრულება - მხარეთა შორის გაფორმებული: (ა) ოჯარის ხელშეკრულება; ან/და (ბ) ნებისმიერი დამატებითი დანართი, რომელიც დაიდო/დაიდება ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1.წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად მეიჯარე 1 და მეიჯარე 2 გადასცემს, ხოლო მოიჯარე დროებით სარგებლობაში იღებს მეიჯარე1 და მეიჯარე 2-ს საკუთრებაში არსებულ ხელშეკრულების „2.2." პუნქტით განსაზღვრულ უძრავ ქონებას/კომერციულ ფართს (შემდგომში - ოჯარის ობიექტი), ხოლო მოიჯარე კისრულობს ვალდებულებას გადაიხადოს ამ ხელშეკრულების მე-3 მუხლით დადგენილი საოჯარო ქირა.

2.2. ოჯარის ობიექტის მეიჯარე 1-ს შემთხვევაში მახასიათებლებია:

- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- მისამართი : ქ. თბილისი, მირიან მეფის ქუჩა N102

მეიჯარე 1 ა. მეცხვეური

მეიჯარე 2 _____

მოიჯარე _____

- საკადასტრო კოდი: 01.72.14.040.004.01.04.002
- საოჯარო ფართი 143.95 კვ.მ

მეოჯარე 2 -ს შემთხვევაში
მესაკუთრე: ლილი მურაზაშვილი (პ/ნ 01019020441)
მისამართი: ქალაქი თბილისი, მირიან მეფის ქუჩა N 102
საკადასტრო კოდი: 01.72.14.040.004.01.04.003
საოჯარო ფართი: 143.95 კვ.მ

მხარეები ადასტურებენ, რომ საოჯარო ქონება წარმოადგენს ფაქტობრივად ერთიან სივრცეს. ამავდროულად მოიჯარეს მეოჯარე 1 სარგებლობაში გადასცემს საოჯარო ფართში განთავსებულ მაცივრებს, დახლმაცივრებს, თაროებს, სტელაჟებს და სხვა დამხმარე მოძრავ ნივთებს, რომელთა ზუსტი ჩამონათვალი ან მათი ფოტოსურათები სდ- დისკის სახით დაერთვება წინამდებარე ხელშეკრულებას.

2.3. საოჯარო ურთიერთობა ძალაში შედის ოჯარის ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერის დღიდან და მოქმედებს **ერთი წლის ვადით. საოჯარო ხელშეკრულება გაგრძელდება 4 წლის ვადით, თუ მხარეები ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე 2 კვირით ადრე არ განაცხადებენ ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე.**
2.4. ოჯარის საგნის მოიჯარისთვის გადაცემა ხდება ხელშეკრულებაზე და ხელშეკრულების დანართიN1-ით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერისთანავე.
2.5. ოჯარის ობიექტი გამოიყენება საცალო-სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირების მიზნით. ფუნქციონირების მიზნის ცვლილების შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია მეოჯარესთან შეათანხმოს საოჯარო ფართის ექსპლუატაციის საკითხი.

მუხლი 3. ოჯარის ფასი და გადახდის პირობები

3.1.ოჯარის ობიექტით სარგებლობისთვის მოიჯარეს მიერ მეოჯარე 1-ს სასარგებლოდ გადასახდელი ყოველთვიური საფასური შეადგენს 2000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, ხოლო მეოჯარე 2-ს სასარგებლოდ გადასახდელი საოჯარო ქირა შეადგენს 2000 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს(შემდგომში - საოჯარო ქირა), გადახდის დღეს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, რომელიც არ მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ყველა სახის გადასახადს. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარე გადასახადის ადმინისტრირებას და მეოჯარეების სასარგებლოდ გადახდას უზრუნველყოფს თავად. ამავდროულად თუ საოჯარო ურთიერთობის რომელიმე ეტაპზე მეოჯარეები ვალდებულნი იქნებიან დარეგისტრირდნენ დღგ-ს გადამხდელად მეოჯარეები ვალდებულნი არიან მოახდინონ ამგვარი რეგისტრაცია , წინააღმდეგ შემთხვევაში საოჯარო ქირა მცირდება დღგ-ს თანხით.
3.2. ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით მხარეები ვთანხმდებით,რომ საოჯარო ქირის დარიცხვა და მეოჯარეებზე გადახდა დაიწყება **2024 წლის 01 მარტიდან** (მოსამზადებელი პერიოდის გასვლის/დასრულების შემდგომ).
3.3.საოჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება უსაღდო ანგარიშსწორების გზით, ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე ყოველთვიურად, არაუგვიანეს ყოველი **საანგარიშო თვის 05** (ხუთის) რიცხვისა.

მეოჯარე 1 ა. მელხეველი
მეოჯარე 2 _____

მოიჯარე _____

მუხლი 4. ხელშეკრულების მოქმედების ფარგლები

4.1.მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება შედგება შემდეგი დოკუმენტებისაგან: (ა) წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება ან/და (ბ) ნებისმიერი დამატებითი დანართი. ამასთან:

4.1.1.იჯარის ხელშეკრულების პირობებსა და დანართ(ებ)ის პირობებს შორის წინააღმდეგობის არსებობისას უპირატესობა მიენიჭება დანართ (ებ)ის პირობებს;

4.1.2.იჯარის ხელშეკრულების მე-2 ან/და მე-3 მუხლების პირობებსა და იჯარის ხელშეკრულების სხვა პირობებს შორის წინააღმდეგობის არსებობისას უპირატესობა მიენიჭება ხელშეკრულების მე-2 და მე-3 მუხლებით განსაზღვრულ პირობებს;

4.4. დანართ(ებ)ის პირობებს შორის წინააღმდეგობის არსებობისას უპირატესობა მიენიჭება იმ დანართის პირობებს, რომელიც ადგენს უფრო სპეციალურ პირობებს და განკუთვნილია კონკრეტული სამართალურთიერთობის მოსაწესრიგებლად.

მუხლი 5. მხარეთა ვალდებულებები

5.1. მოიჯარე ვალდებულია:

5.1.1.გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით;

5.1.2.გაუფრთხილდეს იჯარის ობიექტს, მკაცრად დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები, სანიტარული მოთხოვნები, აგრეთვე არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლოატაციის წესები;

5.1.3. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა იჯარის ობიექტის დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად

5.1.4.გადაიხადოს იჯარის ობიექტის შენახვისა და მოვლა-პატრონობის ხარჯები, რისთვისაც იგი ვალდებულია იჯარის მოქმედების მთელ პერიოდზე აბონენტად დარეგისტრირდეს შესაბამისი კომუნალური მომსახურების გამწევ ორგანიზაციებში:

5.1.4.1. ელ. ენერგია;

5.1.4.2. ბუნებრივი აირი;

5.1.4.3. წყალმომარაგება;

5.1.4.4. დასუფთავება;

5.1.5.გადაიხადოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ყველა გადასახადი.

5.1.6.დროულად გადაიხადოს დაკავებული ფართის კომუნალური გადასახდელები არსებული ტარიფებით;

5.1.7. ყველა სახის გაუმჯობესება და რემონტი წინასწარ შეათანხმოს მეიჯარესთან და მხოლოდ მისი თანხმობის შემთხვევაში განახორციელოს იგი;

5.1.8.ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან მოშლის შემთხვევაში, ყველა სახის გაუმჯობესება და რემონტი ობიექტზე, რომლის მოცილებაც შეუძლებელია დაზიანების გარეშე და წინასწარ იყო შეთანხმებული მეიჯარესთან, რჩება მეიჯარეს. მეიჯარე არ არის ვალდებული გადაუხადოს მოიჯარეს ამ გაუმჯობესების საფასური;

5.1.9. გამოიყენოს იჯარის ობიექტი მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნით;

5.1.10. აუნაზღაუროს მეიჯარეს ყოველგვარი ზიანი, რომელიც მიადგება იჯარის ობიექტს მოიჯარის ბრალეული ქმედების შედეგად;

5.1.11. ხელშეკრულების მოშლის ან შეწყვეტისას უკან დაუბრუნოს იჯარის ობიექტი იმ მდგომარეობაში, რაც მას გადაცემის მომენტში ჰქონდა, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;

მეიჯარე 1 ა. მეტრეველი

მეიჯარე 2 ____________

მოიჯარე ____________

5.1.12. ხელშეკრულების მოშლის ან შეწყვეტისას უკან დაუბრუნოს მეიჯარის მიერ იჯარის ობიექტში დატოვებული ნივთები დანარჩენი 61-ით გათვალისწინებული (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) იმ მდგომარეობაში, რაც მას გადაცემის მომენტში ჰქონდა, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;

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

5.1.14.ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის თაობაზე 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით ადრე ეცნობოს მეიჯარეს;

5.1.15. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები;

5.1.16. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე დაარღვევს საიჯარო ქირის დროული გადახდის პირობას, აგრეთვე დაარღვევს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების დროული შესრულების პირობას, მეიჯარე უფლებამოსილია, ვალდებულების შეუსრულებლობის ყოველ დღეზე დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო, გადასახდელი საიჯარო ქირის 0.05% ოდენობით (საიჯარო ქირის დროული გადახდის პირობის დარღვევის შემთხვევაში), მაგრამ არაუმეტეს 1 (ერთი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობისა. რაც არ ართმევს მეიჯარეს უფლებას ამავე დროს მოითხოვოს მიყენებული ზიანის სრული ანაზღაურება.

5.2.მეიჯარე ვალდებულია:

5.2.1.უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ობიექტით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში (ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში წარმოშობილი წინააღმდეგობები და შეზღუდვები, რამაც შეიძლება ხელი შეუშალოს სუპერმარკეტის ფუნქციონირებას);

5.2.2.ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა საჭირო დოკუმენტის მიღებაში, რისი საჭიროებაც მას წარმოეშობა იჯარით აღებული ქონების სარგებლობისას.

5.2.3.არ ჩაერიოს მოიჯარის საქმიანობაში და უზრუნველყოს მის მიერ საიჯარო ქონების შეუფერხებელი სარგებლობა.

5.2.4.აცნობოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების ყველა ნაკლის შესახებ, რამაც შეიძლება ხელი შეუშალოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების მართლზომიერად სარგებლობისთვის და უზრუნველყოს აღნიშნული ნაკლის გამოსწორება.

5.2.5. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები;

5.2.6.იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქონების ნაწილობრივი ან უფლებრივი ნაკლის გამო მოიჯარეს წაერთვა ან შეეზღუდა საიჯარო ქონებით სარგებლობის საშუალება, მას შეუმცირდება საიჯარო ქირა, თუ საიჯარო ქონებას აღმოაჩნდება ნაკლი, მაშინ მოიჯარეს საიჯარო ქირა შეუმცირდება იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც შემცირდა იჯარის ობიექტის ვარგისიანობა. ნაკლის გამოსწორებისას ეს უფლება კარგავს ძალას.

5.2.7.თუ ნაკლის გამო მოიჯარე დაკარგავს იჯარის ობიექტით სარგებლობის შესაძლებლობას, იგი განთავისუფლდება საიჯარო ქირის გადასახადის ვალდებულებისაგან იმ პერიოდის განმავლობაში, რა პერიოდშიც მას არ აქვს იჯარის ობიექტით სარგებლობის შესაძლებლობა.

5.2.8.მეიჯარის მხრიდან იჯარის ობიექტით სარგებლობის ხელშეშლის შემთხვევაში მეიჯარე ჯარიმის სახით მოიჯარეს უხდის საიჯარო ქირის 0,05 (ნული მთელი ხუთი მეასედი) %-ს ხელშეშლის ყოველ დღეზე, მანამ სანამ არ აღმოიფხვრება იჯარის ობიექტით სარგებლობის ხელშეშლა.

მეიჯარე 1 ა. მეცხვეური

მეიჯარე 2 _____

მოიჯარე _____

მუხლი 6. განცხადებები და გარანტიები

6.1.თითოეული მხარე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:
6.1.1.წარმოადგენს უფლებაუნარიან და ქმედუნარიან პირს, რომელსაც ხელშეკრულების დადების მიზნით მოპოვებული აქვს ყველა საჭირო თანხმობა, ნებართვა ან/და დავალება (მინდობილობა);
6.1.2.იღვარის საგანს არ გააჩნია უფლებრივი ან/და ნივთობრივი ნაკლი;
6.1.3.მის მიერ ხელშეკრულების დადება ან/და შესრულება არ მოდის წინააღმდეგობაში კანონმდებლობასთან (მათ შორის მხარის იურისდიქციის კანონმდებლობასთან), საერთაშორისო ნორმებთან, მხარის დებულებებთან, წესდებებთან, გადაწყვეტილებებთან, სადამფუძნებლო ან/და სხვა სახის დოკუმენტებთან, არ იწვევს სხვა სახელშეკრულებო ურთიერთობებით ნაკისრი/განსაზღვრული ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევას და არ წარმოშობს მესამე პირ(ებ)ისათვის ხელშეკრულებაზე შეცილების უფლებას;
6.1.4.ხელშეკრულების დადების თარიღისათვის მისთვის არ არის ცნობილი ფორს-მაჟორის არსებობის შესახებ, რომელიც შეუძლებელს გახდის მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებას;
6.1.5.მხარე მოპასუხის ან მესამე პირის სახით არ მონაწილეობს სასამართლო ან/და საარბიტრაჟო დავებში, ადმინისტრაციულ წარმოებებში, რომელიც ხელს შეუშლის მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებას;
6.1.6.ხელშეკრულების დადების მიზნით, მეორე მხარისათვის წარდგენილი ინფორმაცია არის უტყუარი და ზუსტი, ხოლო დოკუმენტები, დავალება (მინდობილობა) და სხვა) წარმოადგენს სრულ და მოქმედ რედაქციას;
6.1.7.არ მონაწილეობს, პირდაპირ ან არაპირდაპირ, რაიმე უკანონო საქმიანობაში (მათ შორის, ფულის გათეთრებაში, იარაღით ვაჭრობაში, ნარკოტიკებით ვაჭრობაში ან/და ტერორიზმში), რომელიც ეწინააღმდეგება ნებისმიერი იურისდიქციის კანონმდებლობას (მათ შორის, მხარის რეზიდენტი ქვეყნის იურისდიქციის კანონმდებლობას) და არ იყენებს თავის საქმიანობაში (მათი თანხმობის ან/და შესაბამისი ნებართვის გარეშე) არასრულწლოვნის ან/და შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების შრომას.
6.1.8.თითოეული მხარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ შეატყობინოს მეორე მხარეს ნებისმიერი გარემოებ(ებ)ის შესახებ, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს ხელშეკრულებაში მითითებული განცხადებებისა და გარანტიების ან/და ხელშეკრულებით ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევა.
6.1.9.მხარეები აცნობიერებენ და თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულებას დებენ განცხადებებსა და გარანტიებზე დაყრდნობით და თვლიან მათ ხელშეკრულების პირობებად. შესაბამისად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული განცხადებების და გარანტიების დარღვევა საკმარის საფუძველს წარმოადგენს თითოეული მხარის მიერ ხელშეკრულებაზე ცალმხრივი უარის სათქმელად.

მუხლი 7. პასუხისმგებლობა

7.1.წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით. ხელშეკრულების პირობების დამრღვევმა მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ვალდებულების შეუსრულებლობით ან არასათანადოდ შესრულებით მიყენებული ზიანი სრულად.

მეიჯარე 1 ლ. შეცხვედი
მეიჯარე 2 _____

მოიჯარე _____

მუხლი 8. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

8.1.წინამდებარე ხელშეკრულება იღების ვადის ნაწილში მოქმედებს ხელშეკრულების „2.3" პუნქტით განსაზღვრული ვადით, ხოლო მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესრულების ნაწილში, ამ ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

8.2.ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს მხარეთა ურთიერთშეთანხმების მეთანხმების საფუძველზე.

8.3.იმ შემთვევაში თუ მოიჯარე დაარღვევს საიჯარო ქირის დროული გადახდის პირობას, კერძოდ ამ ხელშეკრულების 3.3 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადას 1 (ერთი) თვის ვადით გადაცილებს (ერთი თვით დააგვიანებს კონკრეტული თვის საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების შესრულებას) მეიჯარე იტოვებს ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებას, აღნიშნულის თაობაზე მეიჯარე წინასწარ წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე აცნობებს მოიჯარეს შეწყვეტის თარიღამდე სულ მცირე - 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით ადრე. ამ საფუძვლით ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ათავისუფლებს მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან.

8.4.წინამდებარე ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს ცალმხრივად ვადაზე ადრე მოიჯარის ან მეიჯარის ინიციატივით. აღნიშნულის თაობაზე მოიჯარე/მეიჯარე (დამოკიდებულია რომელი მხარის ინიციატივით ხდება ხელშეკრულების შეწყვეტა) წინასწარ წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე აცნობებს ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეწყვეტის თარიღამდე სულ მცირე - 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით ადრე.

8.5.მოიჯარეს შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

8.5.1. თუ მეიჯარე უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს;

8.5.2. თუ მეიჯარე არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც იგი უკვე იყო გაფრთხილებული წერილობით;

8.5.3. თუ მეიჯარის ბრალეული ქმედებით ეზღუდება მოიჯარეს იჯარის ობიექტით სარგებლობის უფლება;

8.5.4. შეატყობინებს რა ხელშეკრულების მოშლის შესახებ მეიჯარეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით ადრე;

8.5.5. თუ არ შეატყობინებს მოიჯარე იჯარის ხელშეკრულების მოშლის შესახებ მეიჯარეს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში, ის ვალდებულია გადაიხადოს იჯარის ობიექტის 1 (ერთი) თვის საიჯარო ქირა.

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

8.6.1. თუ მოიჯარე უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს;

8.6.2. თუ მოიჯარე არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც იგი უკვე იყო გაფრთხილებული;

8.6.3. თუ მოიჯარე 1 (ერთი) თვით დააგვიანებს კონკრეტული თვის საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების შესრულებას;

8.6.4. თუ მოიჯარე განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს იჯარის ობიექტის მდგომარეობას, რითაც ზიანი ადგება მეიჯარეს;

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

მეიჯარე 1 ა. მელხეველი

მეიჯარე 2 _____

მოიჯარე _____

8.7. ხელშეკრულების შეწყვეტისას, თუ აღნიშნული ხდება რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების უხეში ან არაერთგზის დარღვევის გამო, დამრღვევმა მხარემ სრულად უნდა აანაზღაუროს ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებული ტექნიკური ხარჯები (ოფისის დაცლა, იჯარის შეწყვეტის რეგისტრაცია და სხვა მსგავსი ხარჯები).
8.8. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარის მიერ მოიჯარესთან შეთანხმების გარეშე, ან პირიქით (მოიჯარის მიერ მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე), ხდება ხელშეკრულების შეწყვეტა, ხელშეკრულების შემწყვეტი მხარე ვალდებულია აანაზღაუროს ხელშეკრულების შეწყვეტით მიყენებული ზიანი. ზიანის ოდენობა აითვლება კონკრეტული დროისა და გარემოებებიდან გამომდინარე შედეგებით.
8.9. ხელშეკრულება აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა შეთანხმების შედეგად.

მუხლი 9. ფორს მაჟორი

9.1.მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, პანდემია, ომი და სხვა) ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება აღემატება მხარეთას გონივრულ კონტროლს და შესაძლებლობებს. დაუძლეველი ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება ისეთ მოვლენებს, რომელთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს არ შეუძლიათ ზეგავლენის მოხდენა (ფორს-მაჟორი)
9.2.მხარე, რომელსაც მიზეზად დაუძლეველი ძალის მოვლენები მოჰყავს, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს წერილობით ასეთი მოვლენების დადგომის თაობაზე. ამასთან, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, უნდა წარმოადგინოს დაუძლეველი ძალის მოვლენების არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ის საყოველთაოდ აღიარებული არ არის. თუ ასეთი მოვლენები გაგრძელდა 30 (ოცდაათი) დღეზე მეტი ვადით მხარეები უფლებამოსილნი არიან მოშალონ ხელშეკრულება.
9.3.მხარე ვალდებულია სრულად და ჯეროვნად შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები თუ „ფორს მაჟორი" არ ახდენს გავლენას მათ სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე.

მუხლი 10. კონფიდენციალურობა

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები ვალდებულნი არიან მკაცრად დაიცვან კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაანდონ ისინი მესამე პირებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში შესაბამის მხარეს აქვს უფლება კონფიდენციალური ინფორმაციის გაცემით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება დააკისროს მეორე მხარეს.
10.2. კონფიდენციალურ ინფორმაციად ითვლება ნებისმიერი სახის ინფორმაცია, რომელიც ეხება წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს ან მასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ ინფორმაციას და რომლებიც განკუთვნილია მხოლოდ ხელშეკრულების მხარეების მიერ გამოსაყენებლად და არ ექვემდებარე გახმაურებას.
10.3. კონფიდენციალურობის წესი მოქმედებს, როგორც წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში, ასევე მისი შეწყვეტის შემდეგ, უვადოდ.

მეიჯარე 1 ____________
მეიჯარე 2 ____________

მოიჯარე ____________

მუხლი 11. პრეტენზიები და დავები

11.1.ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა დავა უნდა გადაწყდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკების გზით.

11.2.დავის მოუგვარებლობის შემთხვევაში, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის დავა'ზე პირველი ინსტანციით განსჯად სასამართლოს წარმოადგენს იჯარის ობიექტის მდებარეობის მიხედვით არსებული სასამართლო.

მუხლი 12. სხვა პირობები

12.1. მეიჯარის ქონების დაყადაღება ან მესაკუთრის შეცვლა არ ათავისუფლებს მხარეს ვალდებულებისაგან და არ წყდება იჯარის ხელშეკრულების პირობები.

12.2.მხარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ ნიშნავს ამ უფლების უარყოფას.

12.3.ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე.

12.4.მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერისას ისინი მოქმედებდნენ გონივრული განსჯის შედეგად, წინასწარ გაეცნენ ხელშეკრულებას, სრულად ესმით ხელშეკრულების პირობების შინაარსი და ისინი სათანადოდ იქნა შესწავლილი მხარეთა მიერ.

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

12.6.წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

12.7. ხელშეკრულების მუხლები, პუნქტები ან/და ქვეპუნქტები დანომრილია და დასათაურებულია მხოლოდ მითითების მოხერხებულობისათვის და ამ ფაქტს მათი ინტერპრეტაციისათვის მნიშვნელობა არ ენიჭება.

12.8.ხელშეკრულების რომელიმე მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის კანონმდებლობის საფუძველზე ბათილად ცნობის/ძალადაკარგულად გამოცხადების შემთხვევაში დანარჩენი მუხლ(ებ)ი, პუნქტ(ებ)ი, ქვეპუნქტ(ებ)ი ინარჩუნებენ იურიდიულ ძალას, ბათილი/ძალადაკარგული მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის, ქვეპუნქტ(ებ)ის ნაცვლად მოქმედებს ის მუხლ(ებ)ი, პუნქტ(ებ)ი ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ი, რომლ(ებ)ითაც ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულების მიზანი.

12.9 .ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ ეგზემპლარად. თითეულ მხარეს გადაეცა თითო ეგზემპლარი ხოლო ერთი ეგზემპლარი, კანონმდებლობის ან რომელიმე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, რეგისტრაციის მიზნით წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

მეიჯარე 1 ______________

მეიჯარე 2 ______________

მოიჯარე ______________

მუხლი 13. მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე 1	მოიჯარე
ფიზიკური პირი ანი მეტრეველი	შპს „ქვირო-მარტი"
პ/ნ 01001089212	ს/კ 405555830
ელექტრონული მისამართი: Ani.metreveli1@gmail.com	იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი მიხეილ ასათიანის ქუჩა N 10
ანგარიშის ნომერი: ს.ს. „ბანკი" – საქართველოს ბანკი GE84BG0000000201988800	დირექტორი: მინდია მამულარაშვილი პ/ნ 01019021434
ხელმოწერი პირი: ანი მეტრეველი	ხელმოწერი პირი:
მეიჯარე 2	
ფიზიკური პირი ლილი მურაჩაშვილი	
პ/ნ 01019020441	
ელექტრონული მისამართი: Lilimurachashvili@gmail.com	
ანგარიშის ნომერი: ს.ს „ბანკი" – საქართველოს ბანკი GE59BG0000000151971200	
ხელმოწერი პირი: ლილი მურაჩაშვილი	

მეიჯარე 1 ა. მეტრეველი

მეიჯარე 2

მოიჯარე

მიღება-ჩაბარების აქტი
ოჯარის ხელშეკრულება N - ის დანართი N1

ქ.თბილისი, საქართველო

11.01.2024 წ

მხარეები:

1. ერთი მხრივ **ფ-ჭ ანი მეტრეველი** პ/ნ 01001089212 (შემდგომში - მეოჯარე1) წარმოდგენილი თავად ანი მეტრეველის სახით და ფ/პ ლილი მურაჩაშვილი (პ/ნ 01019020441) წარმოდგენილი თავად ლილი მურაჩაშვილის მიერ (შემდგომში მეოჯარე 2) და მეორე მხრივ, შპს „ყვირი-მარტი" ს/კ405555830, წარმოდგენილი მისი დირექტორის მინდია მამუჩარაშვილის სახით (შემდგომში - მოიჯარე), ვდებთ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტს შემდეგზე:

2. **ოჯარის საგნის მოიჯარისთვის გადაცემა**

2.1. მოიჯარე წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერით ადასტურებს, რომ მეოჯარისაგან მიიღო ოჯარის საგანი, რომლის გარეგანი/ვიზუალური დათვალიერების შედეგად არსებული ნივთობრივი მდგომარეობა წარმოდგენილია წინამდებარე მიღება ჩაბარების აქტის 2.2. პუნქტში.

		დიახ	არა	შენიშვნა:
2.2.	**ოჯარის საგნის** (მასთან დაკავშირებული მისასვლელების, გარე და შიდა კომუნიკაციების და ა.შ.) ნივთობრივი მდგომარეობა:			
2.2.1.	**ოჯარის საგანი** ვარგისია ადამიანთა სამყოფელად:	☒	☐	
2.2.2.	იატაკი საჭიროებს შეცვლას:	☐	☒	
2.2.3.	კედლები საჭიროებს სრულ რემონტირებას:	☐	☒	
2.2.4.	კედლები საჭიროებს კოსმეტიკურ რემონტს:	☐	☒	
2.2.5.	ჭერი საჭიროებს სრულ რემონტირებას:	☐	☒	
2.2.6.	ჭერი საჭიროებს კოსმეტიკურ რემონტს:	☐	☒	
2.2.7.	აღჭურვილია შიდა ელექტროგაყვანილობით და შესაბამისი სანათებით:	☒	☐	
2.2.8.	აღჭურვილია ცენტრალური გათბობის სისტემით:	☒	☐	
2.2.9.	აღჭურვილია კონდიცირების სისტემით:	☒	☐	
2.2.10.	აღჭურვილია ვენტილაციის სისტემით:	☒	☐	
2.2.11.	აღჭურვილია ელექტროენერგიის სამყარა კაბელით:	☒	☐	
2.2.12.	აღჭურვილია ელექტროენერგიის მრიცხველით:	☒	☐	
2.2.13.	შეყვანილია ბუნებრივი აირის ქსელი:	☐	☒	
2.2.14.	აღჭურვილია ბუნებრივი აირის მრიცხველით:	☐	☒	
2.2.15.	შეყვანილია სასმელი წყლის გაყვანილობა:	☒	☐	
2.2.16.	აღჭურვილია სასმელი წყლის მრიცხველით:	☒	☐	
2.2.17.	გაყვანილია მოქმედი და ცენტრალურ კანალიზაციაზე დაერთებული საკანალიზაციო ქსელი:	☒	☐	
2.2.18.	აღჭურვილია სატელეფონო კავშირგაბმულობით:	☐	☒	
2.2.19.	აღჭურვილია ინტერნეტ კავშირის ხაზებით:	☒	☐	
2.2.20.	ნებისმიერი სხვა ნივთობრივი მდგომარეობა, რაც არ არის მითითებული მიღება-ჩაბარების აქტის 2.2. პუნქტში:			

3.წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს ოჯარის ხელშეკრულება **N 1-ის** დანართს და მის განუყოფელ ნაწილს და მასზე სრულად ვრცელდება ხელშეკრულების მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის მოქმედება.

4.წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტი (დანართი) შედგენილია ქართულ ენაზე ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, თითო ეგზემპლარი გადაეცათ მხარეებს.

5.მხარეთა ხელმოწერები:

მეოჯარე 1 _____ მეოჯარე 2 _____ მოიჯარე _____

მეოჯარე 1 _____

მეოჯარე 2 _____

მოიჯარე _____

მიღება-ჩაბარების აქტი
ოჯარის ხელშეკრულება N ---ის დანართი N2

ქ.თბილისი, საქართველო **11.01.2024წ**

მხარეები:

ერთი მხრივ ფ.პ ანი მეტრეველი პ/ნ 01001089212 (შემდგომში - მეოჯარე1) წარმოდგენილი თავად ანი მეტრეველის სახით და ფ/პ ლილი მურაჩაშვილი (პ/ნ 01019020441) წარმოდგენილი თავად ლილი მურაჩაშვილის მიერ (შემდგომში მეოჯარე 2) .

და მეორე მხრივ, შპს „ევრო-მარტი" ს/კ405555830, წარმოდგენილი მისი დირექტორის მინდია მამუჩარაშვილის სახით (შემდგომში - მოიჯარე), ვდებთ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტს შემდეგზე:

ოჯარის საგნის მახასიათებლები

1.1 მოიჯარე წინამდებარე შეთანხმებაზე ხელმოწერით ადასტურებს, რომ მეოჯარისაგან მიიღო ოჯარის საგანი, რომელზეც საკუთრება დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით და რომელიც აღჭურვილია მოიჯარის საქმიანობისთვის განკუთვნილი მატერიალურ ტექნიკური ბაზით.

2. წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს ოჯარის ხელშეკრულება **N 1-ის** დანართს და მის განუყოფელ ნაწილს და მასზე სრულად ვრცელდება ხელშეკრულების მუხლ(ებ)ის. პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის მოქმედება.

3. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტი (დანართი) შედგენილია ქართულ ენაზე ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, თითო იდენტური ეგზემპლარი გადაეცათ მხარეებს.

4. მხარეთა ხელმოწერები:

მეოჯარე 1

ანი მეტრეველი

მეოჯარე 2

ლილი მურაჩაშვილი

მოიჯარე

მინდია მამუჩარაშვილი

"ევრო-მარტი" * "EURO MART" LLC * 405555830 *

მეოჯარე 1 ა. მეტრეველი

მეოჯარე 2 _____

მოიჯარე _____