იჯარის ხელშეკრულება #EP19/03/2024-2

19.03.2024
01009017329

ქ. თბილისი.

ერთის მხრივ, შპს „ ეკო დეველოპმენტი“ (ს/ნ 405231208), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ანა ომიაძის (პ/ნ სახით (შემდგომში მოხსენიებული, როგორც ,,მეიჯარე”), და მეორეს მხრივ შპს ,,ევროპროდუქტი“ (ს/კ: 202227134) წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავით ოსეფაშვილისა (პ/ნ: 31001001969) და გიორგი თავდიშვილის (პ/ნ61001002615) სახით (შემდგომში ,,მოიჯარედ” წოდებული), მხარეთა ორმხრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე ვდებთ ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. პრეამბულა

1.1 მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მათ ნებას და იცავს ორივე მხარის უფლებებს.

1.2 მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

1.3 მხარეები არაორაზროვნად და სრული პასუხისმგებლობით აცხადებენ, რომ თითოეული მათგანი მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

1.4 მხარეები იძლევიან გარანტიას და ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის არსებული მათი წარმომადგენლობა და გარანტიები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

1.5 მეიჯარე იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ მას გააჩნია სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება აღნიშნული ხელშეკრულების გასაფორმებლად.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1 მეიჯარე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით დროებით მფლობელობაში და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ. თბილისი, მუხრან მაჭავარიანის ქ. #6, კომერციული ფართი #1, საკადასტრო #01.10.18.009.107.01.03.001, სართული - 1 „ა“ ბლოკი, 685.30 კვადრატული მეტრიდან 267 კვ.მ (დანართ #1-ში, ნახაზზე მითითებულია 237 კვ.მ თუმცა რეალური კვადრატულობაა 267 კვ.მ)

2.2 მოიჯარე თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა.

3. ფასი და გადახდის წესი

3.1. მხარეთა შეთანხმებით წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო ქონების ქირის ოდენობა განისაზღვრება

- საჯარო რეესტრში იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციის და (267 კვ.მ) საიჯარო ფართის მოიჯარისათვის გადაცემიდან და აღნიშნულზე მხარეებს შორის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების მომენტიდან პირველი 5 წელი ყოველთვიური საიჯარო ქირა ყოველი 1 (ერთი) კვ.მ-ზე შეადგენს 15 (თხუთმეტი) აშშ დოლარს და ყოველთვიური საიჯარო ქირა არანაკლებ 4 005 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისიწინებული ყველა გადასახადის (საშემოსავლო, დღგ) ჩათვლით;
- საჯარო რეესტრში იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციის და საიჯარო ფართის მოიჯარისათვის გადაცემიდან და აღნიშნულზე მხარეებს შორის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების მომენტიდან პირველი 5 წლის გასვლის შემდეგ, მომდევნო 2 წელი ყოველთვიური საიჯარო ქირა ყოველი 1 (ერთი) კვ.მ-ზე შეადგენს 16.5 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისიწინებული ყველა გადასახადის (საშემოსავლო, დღგ) ჩათვლით;
- საჯარო რეესტრში იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციის და საიჯარო ფართის მოიჯარისათვის გადაცემიდან და აღნიშნულზე მხარეებს შორის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების მომენტიდან 7 წლის გასვლის შემდეგ ყოველთვიური საიჯარო ქირა შესაძლებელია გაიზარდოს 20%-მდე, იმ შემთხვევაში თუკი ამ დროისათვის ბაზარზე დაფიქსირდება ფასების ზრდა და აღნიშნულზე მხარეთა შეთანხმებით შერჩეული შესაბამისი საექსპერტო დაწესებულება წარმოადგენს დასკვნას;

. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით გათვალისწინებულ საიჯარო ქირაში არ შედის ელექტრო ენერგია და სხვა კომუნალური გადასახადები. არებული ელექტრო ენერგიის და სხვა კომუნალურ გადასახადებს მოიჯარე იხდის დამატებით საიჯარო ქირისგან დამოუკიდებლად.

3.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა დაიწყება საჯარო რეესტრში იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციის, **საიჯარო ფართის მოიჯარისათვის გადაცემიდან და აღნიშნულზე მხარეებს შორის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების მომენტიდან** და განხორციელდება ყოველი თვის 25 (ოცდახუთი) რიცხვში. ამასთან, იჯარის საგანი გადმოცემის მომენტისათვის უნდა იყოს დაცლილი სრულად, ძველი მოიჯარის აბრა ჩამოხსნილი, რათა მოიჯარემ დაუბრკოლებლად შეძლოს ფართის საკუთარი კომერციული მიზნებისათვის მომზადება;

3.4. საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად.

3.5. მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, უნაღდო ანგარიშსწორების გზით საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ ანგარიშებზე საიჯარო ქირის ჩარიცხვით.

4. მხარეთა უფლება–მოვალეობები

4.1 *მეიჯარის უფლება–მოვალეობები:*

4.1.1 მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის და გახარჯული კომუნალური გადასახადების დროული გადახდა.

4.1.2 მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს იჯარის უფლების წარმოშობის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ, გადასცეს ,,საიჯარო ქონება“, რაზეც მხარეები აფორმებენ მიღება-ჩაბარების აქტს. ამასთან, იჯარის საგანი გადმოცემის მომენტისათვის უნდა იყოს დაცლილი სრულად, ძველი მოიჯარის აბრა ჩამოხსნილი, რათა მოიჯარემ დაუბრკოლებლად შეძლოს ფართის საკუთარი კომერციული მიზნებისათვის მომზადება; მიუხედავად მხარეთა შორის მიღება-ჩაბარების აქტის არსებობისა, თუ მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის მიწოდებული იჯარის საგანის კონსტრუქციული ნაწილი არ არის ნივთობრივად უნაკლო და მოიჯარე ვერ ახდენს ფართით სარგებლობას, მოიჯარე უფლებამოსილია მხარეთა მიერ ერთობლივად შეთანხმებული საექსპერტო დაწესებულების დასკვნის საფუძველზე, შეამციროს იჯარის საფასურის მოცულობა იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც შემცირდა იჯარის საგნის ვარგისიანობა/სარგებლობა ან/და მოსთხოვოს მეიჯარეს დამატებითი ვადის მიცემით აღმოფხვრას არსებული ნაკლი ასეთის არსებობის შემთხვევაში. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოიჯარემ თავად განახორციელოს ნაკლის აღმოფხვრა და მოსთხოვოს მეიჯარეს ნაკლის გამოსწორებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება ან/და შეწყვიტოს ხელშეკრულების მოქმედება;

4.1.3 მეიჯარე იძლევა გარანტიას, რომ იჯარის საგანს არ გააჩნია ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლი, გარდა იმისა, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერში მოცემულია მთლიანი კომერციული ფართი, ხოლო იჯარის საგანს წარმოადგენს ფართის ნაწილი, რომელიც მოცემულია დანართი ნომერი #1-ის სახით: გამყოფი ნახაზი;

4.2 მეიჯარე ვალდებულია კომუნალური მრიცხველების მოიჯარის სახელზე გადაფორმებამდე გაანულოს არსებული დავალიანებები, ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ უზრუნველყოს კომუნალური მრიცხველების მის სახელზე გადაფორმება.

4.3 მეიჯარე მოიჯარეს აძლევს წინასწარ თანხმობას, რომ დარეგისტრირდეს ცალკე აბონენტად და კომუნალური ხარჯები გადაიხადოს მისთვის სპეციალურად ცალკე გამოყოფილი მრიცხველის ჩვენების საფუძველზე. მეიჯარე ხელს შეუწყობს მოიჯარეს ცალკე აბონენტად დარეგისტრირებისათვის საჭირო პროცედურებში; ამასთან, იჯარის საგანი უზრუნველყოფილია 65 კვტ; სიმძლავრის ელექტროენერგიის მიწოდებით;

4.4 მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების კომერციული საქმიანობისთვის გამოყენებას.

4.5 მეიჯარე აცხადებს მზადყოფნას, რომ იმ შემთხვევაში, თუკი მომიჯნავე ფართებიდან მომდინარე საფრთხე (წყლის ჩამოდინება, ელექტრო, მილგაყვანილობის ან/და საკანალიზაციო სისტემის მწყობრიდან გამოსვლა, სხვა სახის მომეტებული საფრთხე), რამაც გამოიწვია იჯარის საგნის დაზიანება და აღნიშნული არ გამომდინარეობს მოიჯარის ბრალეული ქმედებიდან, მაქსიმალურად უზრუნველყოფს მოიჯარის ინტერესების დაცვას მეიჯარის შესაძლებლობის ფარგლებში; (ზარალის ოდენობის დასადგენად აუცილებელია მეიჯარეს არანაკლებ ორი წარმომადგენლის დასწრება. თუ წარმომადგენლები ვერ ახერხებენ დასწრებას, მოიჯარე თვითონ ადგენს ზარალის ოდენობას და წერილობით ან ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით ატყობინებს მეიჯარეს) - ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით აღნიშნული არ გულისხმობს მეიჯარის პასუხისმგებლობას მოიჯარის მიმართ და ზარალის დადგომის შემთხვევაში შემოიფარგლება მხოლოდ მეიჯარის მხრიდან მოიჯარის ინტერესების დაცვით მესამე მხარეებთან მიმართებაში.

4.6 იმ შემთხვევაში, თუკი მეიჯარე არ დაიცავს მოიჯარის ინტერესებს და არ დაეხმარება მას 4.5 მუხლით განსაზღვრული საფრთხის ან/და საფრთხეების აღმოფხვრაში და აღნიშნული აფერხებს მოიჯარეს განახორციელოს საკუთარი კომერციული საქმიანობა დაუბრკოლებლად, მოიჯარე უფლებამოსილია დაბრკოლების არსებობის პერიოდის განმავლობაში შეუჩეროს მეიჯარეს იჯარის ქირის გადახდა მანამ ,სანამ არ მოხდება პრობლემის აღმოფხვრა;

მეიჯარე საიჯარო პერიოდში არ გაეკეთება ქონებაში ისეთი ცვლილება, რომელიც შეუშალოს ხელი მოიჯარეს ფართის სარგებლობაში. ქონების გასხვისების შემთხვევაში, აღნიშნული ხელშეკრულება გავრცელდება ფართის მომავალ მფლობელზეც.

4.8 მეიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონების გასხვისების შემთხვევაში, პირველ რიგში აცნობოს მოიჯარეს, რომელიც სარგებლობს იჯარის საგნის უპირატესი შესყიდვის უფლებით, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუკი მოჯარე უარს განაცხადებს ქონების შეძენაზე, მეიჯარე ვალდებულია მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების პირობები გააცნოს ახალ მყიდველს და თუ ახალი მყიდველი არ იქნება თანახმა აღნიშნულ პირობებზე, იმოქმედებს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 7.3.3.2 პირობა, რომელიც მეიჯარემ უნდა აანაზღაუროს სრულად.

4.9 მეიჯარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

4.10 *მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:*

4.11 მოიჯარე ვალდებულია დროულად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს საიჯარო ქირა. მოიჯარის მხრიდან საიჯარო ქირის დადგენილ თარიღში გადაუხდელობის შემთხვევაში და მოჯარის უშედეგოდ გაფრთხილების შემდგომ, მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ამასთან აღნიშნული წარმოადგენს მოთხოვნის უფლებას და არა ვალდებულებას მეიჯარის მხრიდან, რომლის გამოყენების უფლებას გადაწყვეტს საკუთარი შეხედულებისამებრ.

4.12 მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს მის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობის განმავლობაში გახარჯული კომუნალური გადასახადები.

4.13 მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქონება გამოიყენოს, მისი კომერციული საქმიანობის შესაბამისად, სავაჭრო ობიექტის მოსაწყობად. მოიჯარეს უფლება აქვს აღჭურვოს საიჯარო ქონება საჭირო ინვენტარით, მოწყობილობით ან/და დანადგარებით, რომელიც უპირობოდ წარმოადგენს მოიჯარის საკუთრებას და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ექვემდებარება დემონტაჟს და უკან წაღებას.

4.14 მოიჯარე უფლებამოსილია, საიჯარო ფართის შიგნით შეასრულოს მიმდინარე და კაპიტალური რემონტი, ასევე განახორციელოს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები გარდა შენობის კონსტრუქციული და ფასადის ცვლილებებისა და სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას ან/და მესამე პიროების ქონებას და კანონიერ ინტერესს

4.15 მოიჯარე უფლება აქვს მეიჯარესთან დამატებითი შეთანხმების გარეშე საიჯარო ქონებაზე განათავსოს შპს ,,ევროპროდუქტის" სარეკლამო აბრა, მიუთითოს თავისი მდებარეობა შესაბამისი ფირნიშებისა თუ სარეკლამო სტენდების მეშვეობით.

4.16 მოიჯარისათვის ცნობილია და აცხადებს წინასწარ თანხმობას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი #1-ში განსაზღვრულ თავისუფალ ფართისა და სველი წერტილით (ჯამური კვადრატულობა: 15.51 კვ.მ) სარგებლობას ახორციელებს მომიჯნავე ფართის მფლობელი და/ან მოსარგებლე და მომავალშიც, მფლობელის და/ან მოსარგებლის ცვლილების მიუხედავად, აღნიშნულზე არ ექნება პრეტენზია;

4.17 გააკრას აბრები (მათ შორის სარეკლამო ინფორმაციის მქონე) საიჯარო ფართის ფასადის გარე კედლის პერიმეტრზე. აღნიშნულთან დაკავშირებით მეიჯარე ვალდებულია ყოველმხრივ ხელი შეუწყოს მოიჯარეს და მისცეს შესაბამისი თანხმობის წერილები.

4.18 მოაწყოს და გააფორმოს საიჯარო ფართი საკუთარი მოთხოვნების შესაბამისად.

4.19 შეუფერხებლად ისარგებლოს შენობაში არსებული კომუნიკაციებით.

4.20 დააყენოს სიგნალიზაცია და დაცვის სხვა საშუალებები

4.21 გამოცვალოს საიჯარო ფართში შესასვლელი კარის გასაღები.

4.22 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში შეინახოს "საიჯარო ფართი" ნორმალურ და გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს შენობის ნორმალური ცვეთა და ბუნების დაუძლეველი ძალით ზიანის მიყენება.

4.23 მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯით მეიჯარის თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, ინტერნეტით, გაზით, წყლით, ელექტროენერგიით ან/და სხვა სახის მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება

4.24 მოიჯარე უფლებამოსილია გადასცეს საიჯარო ფართი მესამე პირს ქვეიჯარით, მთლიანად ან ნაწილობრივ, მეიჯარის წერილობითი თანხმობის არსებობის შემთხვევაში.

4.25 მოიჯარე ვალდებულია სათანადოდ გაუფრთხილდეს საიჯარო ქონებას და დაიცვას სახანძრო უსაფრთხოების, ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარული, შრომითი და სხვა მოქმედი წესები და ქონების სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის სრულად იყოს შესაბამისობაში კანონმდებლობის მოთხოვნებთან;

5. ფორს-მაჟორი

5.1 არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება ისეთი გარემოებების გამო, როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი/შემზღუდავი ნორმები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები.

5.2 მხარე, რომლისთვისაც 5.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის მომენტიდან არაუგვიანეს 5 დღისა წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

5.3 თუ მოიჯარისაგან და მეიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, არსებობს ისეთი გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა, მაშინ მოიჯარეს უფლება აქვს ზიანის ანაზღაურების/ჯარიმის გადახდის და დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

5.4 მხარეების მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს–მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

6. დავების რეგულირება და პასუხისმგებლობა

6.1 მხარეებს შორის არსებული დავა უნდა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით. თუ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმება არ იქნა მიღწეული, დავას განიხილავს სასამართლო.

6.2 იმ საკითხებთან დაკავშირებით, რომელიც არ არის დარეგულირებული ამ ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ნორმებით.

7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და შეწყვეტის პირობები

7.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს საიჯარო ქონების გადმოცემის და აღნიშნულზე მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 10 წლის ვადით.

7.2 საიჯარო ხელშეკრულების ვადის დასრულების შემდგომ, საიჯარო ფართის გაქირავების ან გასხვისების შემთხვევაში, აღნიშნული ფართის ქირავნობის, იჯარის ან ნასყიდობის შეთავაზება მოხდება მეიჯარესთან.

7.3 ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

7.3.1 ხელშეკრულების ვადის გასვლის გამო;

7.3.2 მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით;

7.3.3 ერთ-ერთი მხარის მიერ შემდეგი პირობებით:

7.3.3.1. მოიჯარის მიერ, ხელშეკრულების ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია, გააფრთხილოს მეიჯარე მისთვის 6 (ექვსი) თვით ადრე ჩაბარებული წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე. აღნიშნული ვადის დაუცველობის შემთხვევაში, მოიჯარე მეიჯარეს უხდის პირგასამტეხლოს სამი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

7.3.3.2. მეიჯარის მიერ, ხელშეკრულების ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე მოიჯარეს უხდის პირგასამტეხლოს 50 000 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.

7.3.3.3. მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად მოშალოს წინამდებარე ხელსეკრულება თუ, მოიჯარე საიჯარო ქონებაში განახორციელებს საქართველოს კანონმდებლობით აკრძალულ საქმიანობას, მოიჯარის ქმედება არსებითად აზიანებს მეიჯარის ინტერესებს ან/და საიჯარო ქონებას ხდის სამომავლოს ეკონომიკურ საქმიანობაში ჩართვისათვის უვარგისად.

7.3.3.4 საიჯარო ქირის ორ თვეზე მეტი ვადით დაგვიანების შემთხვევაში და მოიჯარის წერილობით უშედეგოდ გაფრთხილები შემდგომ, მეიჯარე უფლებას იტოვებს ცალმხრივად გააუქმოს ხელშეკრულება. ასეთი მომენტის დადგომისას მოიჯარის მიერ ნაქირავებ ქონებაზე გაწეული ხარჯები არ ანაზღაურდება. მეიჯარეს შეუძლია იჯარისა და კომუნალური ხარჯების საფასურის ანაზღაურება მოითხოვოს მოიჯარის საკუთრებაში არსებული მატერიალური ფასეულობით.

8.5 იმ შემთხვევაში თუ ადგილი აქვს მოიჯარის მიერ 2 (ორი) თვეზე (60 კალენდარული დღე) ვადით იჯარის ქირის ვადაუხდელობას, მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ხელშეკრულების გაუქმების მოთხოვნით, რაც გულისხმობს საჯარო რეესტრის ამონაწერში მოიჯარის სარგებლობისა და იჯარის ჩანაწერის გაუქმებას. მხარეთა შეთანხმებით აღნიშნული პუნქტის მიზნებისათვის მოიჯარე წინასწარ აცხადებს თანხმობას და საჯარო რეესტრის მიერ მოიჯარის თანხმობა იჯარის ხელშეკრულების გაუქმებაზე დამატებით არ მოითხოვება.

8. სხვა პირობები

8.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით ყველა შეთანხმება, რომელიც მხარეთა შორის იყო გაფორმებული მანამდე ძალას კარგავს ამ ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე.

8.2 ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა შეიძლება მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

8.3 მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები სრულად გადადის მხარეთა სამართალმემკვიდრეებზე, უფლებამონაცვლეებზე და იმ პირებზე, რომლებიც შეიძენენ საიჯარო ქონებას.

8.4 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ართმევს მხარეებს უფლებას მოითხოვონ განუხორციელებელი ვალდებულების შესრულება, თუკი ამგვარი ვალდებულებები წარმოიშვა და არსებობდა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.

8.5 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე პუნქტის შეცვლა, გაუქმება ან შეწყვეტა გავლენას არ იქონიებს მხარეების მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შესრულებაზე. ყველა ის საკითხი, რომელიც არ არის დარეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.6 წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული მუხლი, პუნქტი მათ შორის თითოეული დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

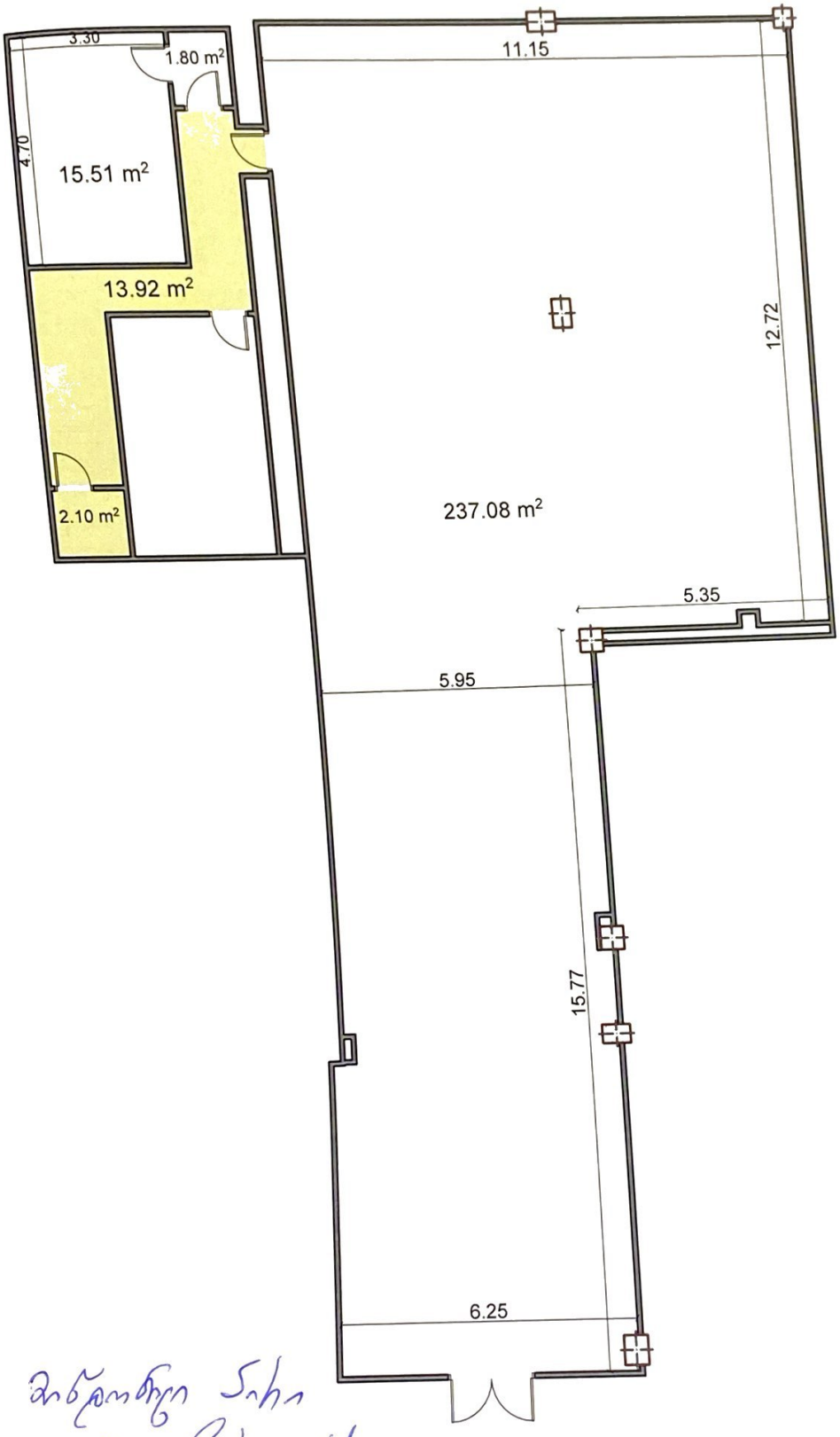
8.7 მხარეები თანხმდებიან რომ ნებისმიერი სახის კორესპონდენცია (წერილი/ ფაქსი/ სატელეფონო შეტყობინება/ელ. ფოსტა და სხვა) ერთმანეთს უნდა გაუგზავნონ მე-9 მუხლში მოცემულ მისამართებზე. ამ ხელშეკრულების მე-9 მუხლში მოცემული ნებისმიერი რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში (მათ შორის საბანკო ანგარიში, მისამართი) აგრეთვე საგადასახადო რეჟიმის/სტატუსის, დღგ-ს გადამხდელად რეგისტრაციის ან რეგისტრაციიდან მოხსნის შესახებ მხარეებმა დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობონ ერთმანეთს.

8.8 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად და ხელმოწერის შემდეგ ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა მოიჯარეს, მეორე გადაეცემა მეიჯარეს ხოლო მესამე რეგისტრაციისათვის წარედგინება საჯარო რეესტრს.

9. მხარე რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მოიჯარე“ შპს “ევროპროდუქტი“ ს/კ: 202227134; იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, აკ.წერეთლის გამზირი N77, ბ.31; ფაქტობრივი მისამართი: ქ. თბილისი, გაგრის ქ. N2 დირექტორი დავით ოსეფაშვილი პ/ნ: 31001001969 დირექტორი გიორგი თავდიშვილი პ/ნ: 61001002615 ხელმოწერა:	„მეიჯარე“ შპს „ ეკო დეველოპმენტი“ (ს/ნ 405231208), მის: ანგარიშის # დირექტორი: ანა ომიაძე

დანართი №1


3.30
1.80 m²
11.15
4.70
15.51 m²
13.92 m²
12.72
237.08 m²
2.10 m²
5.35
5.95
15.77
6.25