უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

თბილისი

18 აგვისტო 2023 წელი

1.	**ხელშეკრულების მხარეები:**	
1.1	**მოიჯარე:**	
1.1.1.	კომპანიის სახელწოდება:	შპს „რითეილ ჯგუფი“
1.1.2.	საიდენტიფიკაციო კოდი:	436041659
1.1.3.	იურიდიული მისამართი:	მცხეთა, სოფელი წეროვანი
1.1.4.	დღგ-ს გადამხდელი:	დიახ
1.1.5.	საბანკო რეკვიზიტები:	ბანკი: სს “თიბისი ბანკი” ბანკის კოდი: TBCBGE22 ა/ა GE35TB7868036080100005
1.1.6.	წარმომადგენელი პირი	გენერალური დირექტორის შალვა ჩოჩელის მინდობილი პირი ლაშა ზურებიანი (პ/ნ 62013001964)
1.1.6.1.	საკონტაქტო მონაცემები (ტელ.; ელ.ფოსტა)	
1.1.6.2.	წარმომადგენლობის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტის მონაცემები:	სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი - 230280013; ინდივიდუალური ნომერი - 00489572949823
1.2	**მეიჯარე:**	
1.2.1.	სახელი და გვარი/კომპანიის სახელწოდება:	შპს „მარსლაიფი“
1.2.2.	პირადი ნომერი/საიდენტიფიკაციო კოდი:	ს/კ 405305691
1.2.3.	იურიდიული მისამართი: ფაქტობრივი მისამართი:	იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გლდანი დიღმის შემაერთებელი გზის მარჯვენა მხარეს, (ნაკვ.25/1); ქ. თბილისი, ჯ. ბალანჩინის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია; ქ. თბილისი, გლდანი-დიღმის შემაერთებელი გზის მარჯვენა მხარეს; ქ. თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა, მიმდებარედ, (ნაკვეთი 09/173); ქ. თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა ალტერნატიული მისამართი: თბილისი, ვაკე, ირაკლი აბაშიძე N56, ბინა 11
1.2.4.	დღგ-ს გადამხდელი:	დიახ
1.2.5.	საბანკო რეკვიზიტები:	ბანკი: სს „ბაზის ბანკი“ ბანკის კოდი: CBASGE22 ა/ა GE25BS0000000059436269
1.2.6.	საკონტაქტო მონაცემები (ტელ.; ელ.ფოსტა)	საკონაქტო ელ.ფოსტა: nati_kamu@yahoo.com saligigashvili@gmail.com საკონტაქტო ნომერი: 599 32 78 17 - ნათია კაკოიშვილი
1.2.7.	წარმომადგენელი პირი	დირექტორი სალომე გიგაშვილის (პ/ნ 01008053716) მინდობილი პირი ლაშა კაკოიშვილი (პ/ნ 21001002439)
1.2.8.	წარმომადგენლობის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტის მონაცემები:	სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი - 231073874 ინდივიდუალური ნომერი - 58907337211723
2.	**ხელშეკრულების (იჯარის) საგანი:**	
2.1	მისამართი:	საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გლდანი დიღმის შემაერთებელი გზის მარჯვენა მხარეს, (ნაკვ.25/1); ქ. თბილისი, ჯ. ბალანჩინის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია; ქ. თბილისი, გლდანი-დიღმის შემაერთებელი გზის მარჯვენა მხარეს; ქ. თბილისი, დიღმის

		სასწავლო საცდელი მეურნეობა, მიმდებარედ, (ნაკვეთი 09/173); ქ. თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა
2.2	საკადასტრო კოდი:	01.72.14.009.538
2.3	იჯარის საგნის აღწერა (ფართობი, სართული)	დაზუსტებული ფართობი: 2313.00 -დან 2253 კვადრატული მეტრი და მასზე არსებული შენობა ნაგებობა: N1-(მშენებარე) საერთო ფართობით 2869.30 კვ.მ.(საოფისე ფართი 1337.40 კვ.მ, კომერციული ფართი 340.30 კვ.მ, საზაფხულო ფართი 78.60 კვ.მ, კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართი 533.90 კვ.მ, სასაწყობე ფართი 347.40 კ.მ, დამხმარე ფართი 234.70 კვ.მ.)
2.4	იჯარის საგნის დანიშნულება	საოფისე, სავაჭრო ობიექტის ან/და კანონით ნებადართული ნებისმიერი საქმიანობის მიზნით
3.	**ხელშეკრულების ვადა:**	**ხელმოწერიდან 10 (ათი) წელი.** თუ ვადის ამოწურვამდე 1 (ერთი) თვით ადრე არც ერთი მხარე არ გამოთქვამს წერილობით ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, წინამდებარე ხელშეკრულება ჩაითვლება ავტომატურად გაგრძელებულად იმავე ვადით, იმავე პირობებით.

4. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ მათთვის ცნობილია უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები (შემდგომში „დამატებითი პირობები“), რომელიც მხარეთა შეთანხმებით არ რეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში. იგი წარმოადგენს მხარეთა შორის შეთანხმებულ პირობებს და რაიმე სახის პრეტენზია/ბუნდოვანება მის შინაარსთან დაკავშირებით მხარეებს არ აქვთ. დამატებითი პირობები წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

5. წინამდებარე დოკუმენტი, დამატებით პირობებითა და მის დანართებთან (არსებობის შემთხვევაში) ერთობლიობაში წარმოადგენს უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულებას და გააჩნია შესასრულებლად სავალდებულო იურიდიული ძალა.

6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მხარეები თანხმდებიან რომ უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების ნებისმიერი სახის ცვლილება, გარდა იჯარის საგნის/ობიექტის ფართობის ცვლილებისა და ხელშეკრულების ვადისა, განხორციელდება მხარეთა ორმხრივი ხელმოწერის შედეგად და ამგვარი ცვლილებები არ ექვემდებარება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციას. იჯარის საგნის/ობიექტის ფართობის ცვლილება და ხელშეკრულების ვადის ცვლილება დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, კანონით დადგენილი წესით.

7. მოიჯარეს უფლება აქვს: არაუმეტეს წინამდებარე ხელშეკრულების ვადისა, მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით გასცეს იჯარის საგანი/ობიექტი (თუ მოიჯარის ეკომონიკური/კომერციული საქმიანობის მიზნებისთვის ხორციელდება აღნიშნული); განახორციელოს კაპიტალური ან მიმდინარე რემონტი; ფართის/შენობა-ნაგებობის ფასადზე საკუთრი მატერიალურ-ტექნიკური საშუალებით იჯარის მოქმედების პერიოდში განათვსოს რეკლამა (ბანერა/ბანერი, პლაკატი). ამ პუნქტით განსაზღვრული უფლებამოსილებების შესრულების მიზნით შეათანხმოს იჯარის ობიექტის არქიტექტურულ-სამშენებლო სამუშაოები შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოებთან და მიიღოს შესაბამისი ნებართვები. ამ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია მიიღოს და წარუდგინოს მოიჯარეს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მოთხოვნილი ყველა საჭირო დოკუმენტი/ინფორმაცია; გააფორმოს ფართზე ნებისმიერი სახის კომუნალური მომსახურებით ან/და კავშირგაბმულობით სარგებლობის ხელშეკრულება და აღნიშნული მომსახურების მისაღებად დარეგისტრირდეს აბონენტად/ქვეაბონენტად; განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია იჯარის ხელშეკრულების შესრულებასა და მოიჯარის კომერციულ საქმიანობასთან.

8. უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება, დამატებითი პირობები და მასში შესული ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ხელმოწერილია მხარეთა მიერ იურიდიული ძალის მქონეა.

9. წინამდებარე დოკუმენტი შედგენილია 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტაციის მიზნით.

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს „მარსლაიფი“ ს/კ 405305691 ლაშა კაკოიშვილი	შპს „რითეილ ჯგუფი“ ს/კ 436041659 ლაშა ზურებიანი

უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები

ქვემოთ მოცემულია შპს „რითეილ ჯგუფსა“ (ს/კ 436041659) და შპს „მარსლაიფი“-ს (ს/კ 405305691) შორის 2023 წლის 18 აგვისტოს უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები, რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და მოქმედებს მასთან ერთობლიობაში. წინამდებარე ხელშეკრულებას თან დაერთვის საკადასტრო გეგმა. საიჯარო ფართის მახასიათებლები:

მისამართი:	საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, გლდანი დიღმის შემაერთებელი გზის მარჯვენა მხარეს, (ნაკვ.25/1); ქ. თბილისი, ჯ. ბალანჩინის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია; ქ. თბილისი, გლდანი-დიღმის შემაერთებელი გზის მარჯვენა მხარეს; ქ. თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა, მიმდებარედ, (ნაკვეთი 09/173); ქ. თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა
საკადასტრო კოდი:	01.72.14.009.538
იჯარის საგნის აღწერა (ფართობი, სართული)	დაზუსტებული ფართობი: 2313.00 -დან 2253 კვადრატული მეტრი და მასზე არსებული შენობა ნაგებობა: N1-(მშენებარე) საერთო ფართობით 2869.30 კვ.მ.(საოფისე ფართი 1337.40 კვ.მ, კომერციული ფართი 340.30 კვ.მ, საზაფხულო ფართი 78.60 კვ.მ, კობის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართი 533.90 კვ.მ, სასაწყობე ფართი 347.40 კ.მ, დამხმარე ფართი 234.70 კვ.მ.)

1. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

1.1 მხარეები თანხმდებიან, იჯარის ობიექტის სარგებლობის საფასურსა და ანგარიშსწორების პირობებზე, შემდეგნაირად:

1.2 იჯარის ობიექტით სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში „საიჯარო ქირა“) ჯამში შეადგენს **30 680** (ოცდაათი ათას ექვსას ოთხმოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.

1.3 საიჯარო ქირა მოცემულია საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის, მათ შორის საშემოსავლო ან/და დამატებული ღირებულების გადასახადის (დღგ) ჩათვლით. გადასახადების სახელმწიფო ბიუჯეტში ანგარიშსწორებას განახორციელებს მეიჯარე.

1.4 წინამდებარე დამატებითი პირობების 1.2 პუნქტში მოცემული საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, შემდეგი სახით:

1.4.1 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.0000 ან 3.0000 ნაკლები, საანგარიშო ქირის დაანგარიშება მოხდება გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის დადგენილი კურსით;

1.4.2 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.0000-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.3000-ისა, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება 3.0000 ნიშნულის ექვივალენტის კურსით;

1.4.3 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.3000-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.6000-ისა, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება 3.3000 ნიშნულის ექვივალენტის კურსით;

1.4.4 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.6000-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.9000-ისა, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება 3.6000 ნიშნულის ექვივალენტის კურსით;

1.4.5 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.9000-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 4.2000-ისა, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება 3.9000 ნიშნულის ექვივალენტის კურსით;

1.4.6 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 4.2000-ზე მეტი, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება ოფიციალური კურსს გამოკლებული 0.3000 და გადაიხდება ეროვნულ ვალუტაში - ლარში.

1.5 საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 5 (ხუთი) რიცხვისა, ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

1.6 იმ შემთხვევაში თუ 5 (ხუთი) რიცხვი იქნება არასამუშაო დღე, საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება მომდევნო სამუშაო დღეს, რაც არ ჩაითვლება საიჯარო ქირის გადახდის დაგვიანებად.

1.7 საიჯარო ქირის ათვლა დაიწყება მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის შემდეგ (საშეღავათო პერიოდის გათვალისწინებით).

1.8 გადახდის დასადასტურებლად საკმარისია ხელშეკრულებაში მითითებულ მეიჯარის ანგარიშზე საბანკო გადარიცხვის დამადასტურებელი ინფორმაციის წარდგენა.

1.9 თუ მოიჯარე არ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 1.4 ან/და 1.5 პუნქტს, მეიჯარე უფლებამოსილია მოიჯარეს დააკისროს პირგასამტეხლო ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის, ერთი თვის საიჯარო ქირის 0,1%-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. პირგასამტეხლოს დაკისრების უფლება მეიჯარეს წარმოეშვება მას შემდეგ, რაც გაუგზავნის მოიჯარეს წერილობით შეტყობინებას და მისცემს 20 (ოცი) დღიან ვადას დავალიანების გადასახდელად და აღნიშნულ 20 (ოცი) დღიან ვადაში მოიჯარე არ გადაიხდის თანხას.

1.10 თუ მოიჯარე არ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულების დამატებითი პირობის 1.11 პუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებას საავანსო თანხის გადახდასთან დაკავშირებით, მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის, ერთი თვის საიჯარო ქირის 0.1%-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

1.11 მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში, მეიჯარე მოიჯარეს წარუდგენს სს „ბაზის ბანკის“ უპირობო და გამოუხმობად საბანკო გარანტიას სრულ საავანსო თანხაზე (არაუმცირეს 6 თვის ვადით). საავანსო თანხა შეადგენს 3 (სამი) თვის იჯარის თანხას (შემდგომში „საავანსო თანხა“), რომელიც გადახდილ იქნება მეიჯარისათვის შემდეგნაირად: სრულ საავანსო თანხაზე საბანკო გარანტიის მოიჯარისათვის წარდგენიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში. აღნიშნული 3 (სამი) თვის საავანსო იჯარის თანხიდან 1 (ერთი) თვის ავანსი მიიჩნევა ხელშეკრულების მოქმედების ბოლო თვის თანხად. ხოლო, დანარჩენი 2 (ორი) თვის ავანსი გამოიქვითება შემდეგნაირად: საიჯარო ფართის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან მე-12 და 24-ე თვეებში. მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის საავანსო თანხაზე საბანკო გარანტიის შეთანხმებულ ვადაში წარუდგენლობის შემთხვევაში, აღნიშნული პუნქტი ძალას კარგავს და მოიჯარე არ იქნება ვალდებული გადაუხადოს მეიჯარეს საავანსო თანხა.

1.12 საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილი თანხის მოთხოვნა (საბანკო გარანტიის განაღდება) მოიჯარეს წარმოეშვება, იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარე დაარღვევს (არ შეასრულებს ან/და არაჯეროვნად შეასრულებს) წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1 დან – 2.6 ჩათვლით პუნქტებით გათვალისწინებული რომელიმე ან/და ყველა ვალდებულებას (მათ შორის გადააცილებს საიჯარო ფართის 2.6 პუნქტში მითითებულ გადმოცემის ვადას ან/და არ გადასცემს მოიჯარეს 2.1 დან - 2.6 ჩათვლით პუნქტებით გათვალისწინებული პირობების დაცვით). ასევე, საბანკო გარანტიის განაღდების უფლება მოიჯარეს ენიჭება იმ შემთხვევაშიც, თუ 2.1 დან - 2.6 ჩათვლით პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების ტემპიდან გამომდინარე ნათელი ხდება, რომ

მისი დროულად შესრულება აშკარად შეუძლებელია. საბანკო გარანტიის განაღდება არ ართმევს მოიჯარეს უფლებას მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულების პირობების დარღვევით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. საბანკო გარანტიის განაღდების მიუხედავად, მოიჯარე უფლებამოსილია დარჩეს სახელშეკრულებო ურთიერთობაში და დამატებითი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე განუსაზღვროს მეიჯარეს დამატებითი ვადა ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესასრულებლად ან/და შეწყვიტოს ხელშეკრულება დაუყონებლივ ყოველგვარი ვალდებულების გარეშე.

2. იჯარის ობიექტის გადაცემისა და დაბრუნების წესი

2.1 იჯარის ობიექტი მოიჯარეს უნდა გადაეცეს არაუგვიანეს ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დასრულებიდან 2 (ორი) თვის ვადაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, მათ შორის:

- გარემონტებული შენობა-ნაგებობა შიდა ტიხრების გათვალისწინებით (მოიჯარის რეკომენდაციებისა და მითითებული დიზაინის შესაბამისად)
- დამონტაჟებული, გამართული გათბობა-გაგრილების სისტემით
- მოპირკეთებული ეზოთი და საპარკინგე ზონით
- დაცული უნდა იყოს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული უსაფრთხოების ნორმები (მათ შორის შრომის უსაფრთხოების)

2.2.1 წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 12 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში მოიჯარე მეიჯარეს წარუდგენს და დანართი 1-ის (ან/და დამატებითი დანართების) სახით ხელშეკრულებას დაერთვება ობიექტის შიდა ინტერიერის რენდერები, არქიტექტურული ნახაზი და სარემონტო ხარჯების თანამონაწილეობის დოკუმენტი (შემდგომში „თანამონაწილეობის დოკუმენტი“). მეიჯარე ვალდებულია აღნიშნული დოკუმენტაციის შესაბამისად გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ფართი (გარდა ავეჯისა) ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში. მოიჯარე ავეჯის განთავსებას საიჯარო ფართში უზრუნველყოს სურვილისამებრ, ხოლო ყველა სხვა დეტალი რომელიც მითითებული იქნება ზემოხსენებულ დოკუმენტებში უნდა უზრუნველყოს მეიჯარემ (თანამონაწილეობის დოკუმენტის გათვალისწინებით).

2.2.2 იმ შემთხვევაში, თუ 2.2.1 პუნქტში მითითებულ ვადაში მოიჯარე მეიჯარეს არ წარუდგენს შიდა ინტერიერის რენდერებს, არქიტექტურულ ნახაზსა და თანამონაწილეობის დოკუმენტს და **ეს დოკუმენტები არ იქნება მხარეებს შორის შეთანხმებული,** მეიჯარეს უფლება აქვს ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება წინამდებარე ხელშეკრულების 5.2 პუნქტში მითითებული პირგასამტეხლოს გადახდის გარეშე. მხარეებს უფლება აქვთ შეთანხმდნენ აღნიშნული დოკუმენტების წარდგენის დამატებითი ვადის გასაზღვრაზეც.

2.2 იჯარის ობიექტის მოიჯარისთვის გადაცემამდე, მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს იჯარის ობიექტში კომუნალური მომსახურებით სარგებლობის პირობების არსებობა (აბონირებული სამფაზიანი დენი 1000 კილოვატი, წყალი, წყალანირების სისტემა). იჯარის ობიექტის გადაცემიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში მოიჯარე ვალდებულია თავის სახელზე აბონენტის გადატანის/გადაფორმების განცხადებით მიმართოს შესაბამის ორგანიზაციებს და გონივრულ ვადაში უზრუნველყოს აბონენტების გადაფორმება.

2.3 იჯარის ობიექტის გადაცემამდე, მეიჯარე ვალდებულია დაფაროს (გაანულოს) მანამდე არსებული ყველა კომუნალური დავალიანება (არსებობის შემთხვევაში). წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია აღნიშნული დავალიანება გაქვითოს საიჯარო ქირიდან (პირველივე გადახდებიდან), მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების გარეშე.

2.4 მეიჯარე ვალდებულია 2.1 პუნქტში მითითებულ ვადაში, ხელშეკრულების (მათ შორის მისი დამატებითი პირობების) პირობების დაცვით, გადასცეს მოიჯარეს იჯარის ობიექტი, რომელიც თავისუფალი იქნება ნებისმიერი სხვა პირის (მეიჯარის ჩათვლით) ქონებისგან, მასში არ იწარმოებს არანაირი საქმიანობა და მისი ერთადერთი საკეტი გადაეცემა მოიჯარეს.

2.5 იჯარის ობიექტის გადაცემისას, ფართი წარმოადგენს გარემონტებულ ფართს, რომელშიც არ იმყოფება მეიჯარის ქონება ან/და ინვენტარი.

2.6 თუ მეიჯარე ვერ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 2.1 - 2.4 პუნქტებით გათვალისწინებულ ვალდებულებას, იჯარის ობიექტის გადაცემის თარიღი გადაიწევს იმ ვადით, რა ვადაც დასჭირდება მეიჯარის მიერ ვალდებულების შესრულებას, მაგრამ არაუმეტეს 20 (ოცი) კალენდარული დღისა. წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარეს დააკისროს პირგასამტეხლო ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის, ერთი თვის საიჯარო ქირის 1%-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

2.7 ნებისმიერი ნივთი/ინვენტარი, რომელსაც მოიჯარე დაამონტაჟებს იჯარის ობიექტზე (გენერატორის, კონდიციონერის, მაცივრის, კომპიუტერული სისტემის ან ნებისმიერი სხვა დანადგარის, შესაერთებელის ან მათი ნაწილის ჩათვლით) ყოველთვის დარჩება მოიჯარის საკუთრებად. მოიჯარეს უფლება აქვს საკუთარი სურვილისამებრ ნებისმიერ დროს გაიტანოს ფართიდან აღნიშნული ნივთები.

2.8 იჯარის ობიექტი ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მეიჯარეს დაუბრუნდება იმ მდგომარეობაში, როგორ მდგომარეობაშიც იქნება ის ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტში (ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით, მოიჯარის ქონების გამოკლებით რომელიც ექვემდებარება დემონტაჟს და ობიექტიდან გატანას). მხარეები თანხმდებიან, რომ იჯარის ობიექტს არ უნდა ჰქონდეს არსებითი დაზიანებები. არსებითი დაზიანების შემთხვევაში მხარეები წერილობით შეთანხმებაში ასახავენ გამოსასწორებელი დაზიანებების შესახებ ინფორმაციას. მოიჯარე აღმოფხვრის აღნიშნულ დაზიანებას გონივრულ ვადაში (არაუმეტეს 1 თვისა). თუ გონივრულ ვადაში მოიჯარის მიერ არ გამოსწორდება დაზიანებები, მეიჯარე უფლებამოსილია თავად განახორციელოს აღნიშნული დაზიანებების გამოსწორება (საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით) და შესაბამისი ხარჯთაღრიცხვის საფუძველზე მოსთხოვოს მოიჯარეს მისი ღირებულების ანაზღაურება.

2.9 ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ საიჯარო ფართის დაბრუნება დადასტურდება მიღება-ჩაბარების აქტით.

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1 მოიჯარე უფლებამოსილია:

3.1.1 გამოიყენოს იჯარის ობიექტი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის;

3.1.2 ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში შეუზღუდავად ისარგებლოს იჯარის ობიექტით და საერთო სარგებლობის ფართით (არსებობის შემთხვევაში).

3.1.3 საკუთარი ხარჯით განახორციელოს იჯარის ობიექტის შიდა სტრუქტურული ცვლილება, სარემონტო, სამონტაჟო, სადემონტაჟო ან/და სამღებრო სამუშაოები;

3.1.4 იჯარის ობიექტში განახორციელოს ყველა საჭირო ფუნქციონალური მოწყობილობის მონტაჟი;

3.1.5 განახორციელოს სარეკლამო აბრების/ნიშნების (მარკეტინგული ინვენტარის) განთავსება/მონტაჟი/დემონტაჟი როგორც შენობის შიგნით, ასევე მის ფასადზე; მეიჯარე წინასწარ უცხადებს მოიჯარეს თანხმობას აღნიშნული ცვლილებების განხორციელებაზე.

3.1.6 არაუმეტეს წინამდებარე ხელშეკრულების ვადისა, გასცეს იჯარის ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით ნებისმიერ მესამე პირზე მეიჯარის თანხმობის გარეშე წინამდებარე ხელშეკრულებაზე და მის დამატებით პირობებზე ხელმოწერით აღნიშნულზე მეიჯარე წინასწარ აცხადებს თანხმობას; მხარეები ადასტურებენ, რომ მოიჯარე წერილობით თანხმობას მოიპოვებს მეიჯარისგან ისეთ შემთხვევებში, როცა ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით გაცემა გასცდება

მოიჯარის კომერციულ/ეკონომიკურ ან/და საოფისე საქმიანობას. ყოველგვარი ბუნდოვანების გამოსარიცხად, მხარეები ადასტურებენ, რომ მაღაზიის ფართის ნაწილში მოიჯარე არ არის ვალდებული ფართის სრულად ან ნაწილობრივ ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით გაცემის შემთხვევაში თანხმობა მიიღოს მეიჯარისგან. მხარეები აქვე დამატებით ადასტურებენ, რომ მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე დადგას საიჯარო ფართში ჩასარიცხი აპარატები.

3.1.7 მოიჯარე უფლებამოსილია, მეიჯარის ყოველგვარი შემდგომი ან/და დამატებითი თანხმობის, ან/და მეიჯარისათვის შეტყობინების გარეშე, მრავალჯერადად, გირავნობის უფლებით დატვირთოს ამ იჯარის ხელშეკრულებიდან (ასევე, მისი დამატებითი პირობებიდან) გამომდინარე ყველა და ნებისმიერი პირ(ებ)ის მიმართ არსებული მოიჯარის უფლებები და მოთხოვნები (როგორც არსებული, ისე სამომავლო) და განახორციელოს ნებისმიერი ქმედება, რაც საჭირო იქნება მითითებული უფლებამოსილების რეალიზაციისათვის, მათ შორის და არამარტო გირავნობის უფლების შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციისათვის; მხარეები ადასტურებენ, რომ ამ პუნქტში არ იგულისხმება უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის უფლება.

3.1.8 მოსთხოვოს მეიჯარეს იმ ქმედებების განხორციელება, რაც საჭირო იქნება მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის სრულყოფილად და შეუზღუდავად სარგებლობისათვის.

3.2 მოიჯარე ვალდებულია:

3.2.1 გამოიყენოს იჯარის ობიექტი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისთვის;

3.2.2 გადაიხადოს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით;

3.2.3 მოუაროს იჯარის ობიექტს, დაიცვას სანიტარული მოთხოვნები, ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები, წინააღმდეგ შემთხვევაში აუნაზღაუროს მეიჯარეს მოიჯარის ბრალეულობით გამოწვეული ზიანი;

3.2.4 მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა იჯარის ობიექტის დაზიანების საფრთხისგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში აღმოფხვრას დაზიანება საკუთარი ხარჯებით;

3.2.5 დროულად გადაიხადოს იჯარის ობიექტის კომუნალური გადასახდელები არსებული ტარიფებით;

3.2.6 დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.3 მეიჯარე უფლებამოსილია:

3.3.1 მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქირის დროულად და სრულად გადახდა;

3.3.2 მოსთხოვოს მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დაცვა;

3.3.3 დაათვალიეროს იჯარის ობიექტი მოიჯარის წარმომადგენლის თანდასწრებით, მოიჯარისათვის წინასწარ 5 (ხუთი) კალენდარული დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

3.3.4 შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ზედიზედ 3 (სამი) თვის განმავლობაში არ გადაიხდის საიჯარო ქირას.

3.4 მეიჯარე ვალდებულია:

3.4.1 გადასცეს მოიჯარეს იჯარის ობიექტი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად;

3.4.2 ხელი შეუწყოს მოიჯარეს, მეიჯარის შესაძლებლობის ფარგლებში ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რომელიც შეიძლება მოითხოვონ სახელმწიფო (მათ შორის მაკონტროლებელმა) ორგანოებმა, იჯარის საგნით სარგებლობის პროცესში, მათ შორის მეიჯარესთან შეთანხმებული რეკონსტრუქციის ან სხვა სამუშაოების განხორციელებისას;

3.4.3 უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში;

3.4.4 ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, მისცეს მოიჯარეს 30 (ოცდაათი) დღიანი პერიოდი, იჯარის ობიექტის დასაცლელად, რა პერიოდშიც მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადასახადისაგან;

3.4.5 არ შეუშალოს ხელი მოიჯარეს გადააკეთოს (გაარემონტოს) იჯარის ობიექტი, შენობის გარეთ და შიგნით განახორციელოს სარემონტო/სამღებრო სამუშაოები, განათავსოს სარეკლამო ნიშნები/აბრა/ბანერი და სხვა,

3.4.6 მეიჯარე ვალდებულებას იღებს და იძლევა გარანტიას, რომ იჯარის საგნის მისამართზე (იმავე საკადასტრო კოდზე არსებულ ფართში), ასევე მომიჯნავე უძრავ ქონებაში ან/და მისგან 500 (ხუთასი) მეტრის რადიუსში არსებულ ფართებში (ამ ქონების/ფართების მეიჯარის საკუთრების ან მფლობელობის შემთხვევაში) არც თვითონ, არც მასთან დაკავშირებული პირი არ განახორციელებს მოიჯარის მსგავს საქმიანობას და არც მესამე პირებს გადასცემს ფართს ამგვარი საქმიანობის განხორციელებისათვის. (მოიჯარის მსგავსი საქმიანობაში იგულისხმება საცალო-საბითუმო ვაჭრობა).

3.4.7 გადასცეს მოიჯარეს იჯარის ობიექტი საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნორმათა დაცვით გაყვანილ-დამონტაჟებული კომუნალური სისტემით;

3.4.8 იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე დღგ-ს გადამხდელია ან გახდება გადამხდელი, იგი ვალდებულია მომდევნო თვის 5 (ხუთი) რიცხვამდე გამოწეროს ანგარიშ-ფაქტურა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოიჯარეს უფლება აქვს არ გადაიხადოს საიჯარო ქირა ანგარიშ-ფაქტურის წარდგენამდე, რაც არ წარმოადგენს ხელშეკრულების პირობის დარღვევას. გადახდის ვალდებულება მოიჯარეს დაუდგება ანგარიშფაქტურის გამოწერიდან და მის შესახებ მოიჯარისთვის წერილობით ცნობებიდან 2 (ორი) სამუშაო დღის ვადაში. ამ პუნქტში მითითებული მიზეზებით მოიჯარის მხრიდან თანხის გადაუხდელობა არ აძლევს უფლებას მეიჯარეს გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და კანონმდებლობით გათვალისწინებული სანქციები გადახდის დაგვიანებისთვის (მათ შორის არ აძლევს უფლებას დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო ან/და ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება (და მისი მისი დამატებითი პირობები) საიჯარო თანხის გადაუხდელობის გამო). ანგარიშ-ფაქტურის გამოწერა განხორციელდება საანგარიშო თვის ბოლოს არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით;

3.4.9 დროულად განახორციელოს ნებისმიერი ცვლილება საკადასტრო მონაცემებში, რასაც მოითხოვს მოიჯარე მის მიერ იჯარის ობიექტზე განსახორციელებელი სარემონტო-სამშენებლო ღონისძიებებიდან გამომდინარე; მოიჯარის ინიციატივით განხოციელებული საკადასტრო ცვლილებისათვის საჭირო ხარჯებს გაიღებს მოიჯარე წარმოდგენილი ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად.

3.4.10 საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდგომ იჯარის ობიექტის მესამე პირზე გაქირავებისას, დაიცვას იჯარის ობიექტის გაქირავების მოიჯარის უპირატესი უფლება;

3.4.11 იჯარის ობიექტის გასხვისებისას, მეიჯარე ვალდებულია წინასწარ 1 (ერთი) თვით ადრე აცნობოს მოიჯარეს და შესთავაზოს მას იჯარის ობიექტის შეძენა იმავე პირობებით რა პირობებითაც იგეგმება გასხვისება მესამე პირზე. თუ მოიჯარე 1 (ერთი) თვის განმავლობაში არ გამოთქვამს იჯარის ობიექტის შეძენის სურვილს, მეიჯარე უფლებამოსილია გაასხვისოს იჯარის ობიექტი მესამე პირზე მოიჯარისათვის შეთავაზებული ანალოგიური ან ნაკლებად ხელსაყრელი (შემძენისთვის) პირობებით;

3.4.12 იჯარის ობიექტის გასხვისების შემთხვევაში, ახალი მესაკუთრე ვალდებულია საიჯარო ფართის შეძენისთანავე, იმავე დღეს აცნობოს მოიჯარეს საბანკო რეკვიზიტების შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოიჯარე არ არის პასუხისმგებელი, იმ შემთხვევაში თუ საიჯარო ქირა გადახდილ იქნება ძველი მესაკუთრისათვის. ახალ მესაკუთრეზე ავტომატურად ვრცელდება წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების პირობები;

3.4.13 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, მოიჯარისგან წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, საჭიროების შემთხვევაში საკუთარი ხარჯით იჯარის ობიექტში ან/და შენობაში ჩაატაროს სარემონტო საავარიო სამუშაოები, რომელიც გამოწვეულია მოიჯარისგან დამოუკიდებელი მიზეზით (შეაკეთოს სახურავი, გარე კედლები, ყველანაირი კომუნალური გაყვანილობა და ა.შ). მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარის მიერ მიცემულ გონივრულ ვადაში თვითონ აღმოფხვრას საავარიო შემთხვევების შედეგები, რომელიც გამოწვეულია მოიჯარისგან დამოუკიდებელი მიზეზით. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე ვერ უზრუნველყოფს აღნიშნული სამუშოების შესრულებას შესაბამის ვადაში, მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს სამუშაოების შესრულება და მეიჯარის თანხმობის გარეშე დაუკავოს/გაუქვითოს საიჯარო ქირიდან გაწეული ხარჯის (ბაზარზე არსებული ფასების გათვალისწინებით) ოდენობა, არაუმეტეს ყოველ თვეში გადასახდელი ქირის 50%-ის ოდენობით, ხარჯის სრულად გამოქვითვამდე;

3.4.14 იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ობიექტის ადგილას, ნებისმიერი მიზეზით (გარდა ექსპროპრიაციის შემთხვევისა) განხორციელდება არსებული შენობის დემონტაჟი და მის ადგილას ახალი შენობა-ნაგებობის აშენება, მეიჯარე ვალდებულია აღნიშნული ინიციატივის შესახებ წინასწარ 5 (ხუთი) თვით ადრე აცნობოს მოიჯარეს (ექსპროპრიაციის შემთხვევაში მეიჯარისათვის ინფორმაციის მიღებიდან დაუყონებლივ მაგრამ არაუგვიანეს 3 დღისა). ამ პუნქტში მითითებული ფაქტის დადგომა, განიხილება მეიჯარის მიერ ვადამდე ხელშეკრულების შეწყვეტად და გავრცელდება ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 5.2 პუნქტი. მეიჯარე ვალდებულია ახალი შენობა-ნაგებობის აშენების შემდგომ, უზრუნველყოს მინიმუმ ანალოგიური კვადრატულობის კომერციული ფართის (შენობის პირველ სართულზე) მოიჯარისათვის გადაცემა წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ანალოგიური ფასითა და პირობებით. მოიჯარეს უფლება აქვს არ აიღოს მეიჯარის მიერ შეთავაზებული ახალი ფართი;

3.4.15 არაუგვიანეს 2024 წლის სექტემბრის ბოლომდე უზრუნველყოს იჯარის ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება.

3.4.16 დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

4 მხარეთა პასუხისმგებლობა და გარანტიები

4.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, ხელშეკრულების პირობების დამრღვევმა მხარემ უნდა აუნაზღაუროს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი.

4.2 მოიჯარე პასუხს აგებს საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადახდაზე, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს გათვალისწინებით.

4.3 მხარეები ვალდებულებას იღებენ დაუყონებლივ მიაწოდონ ერთმანეთს ყოველგვარი მნიშვნელოვანი ინფორმაცია, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს აღნიშნულ საიჯარო ურთიერთობებზე, კერძოდ აცნობონ ერთმანეთს ნებისმიერი უფლებრივი თუ სხვა სახის რისკების შესახებ, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს ქონების განადგურება, დაზიანება, სანივთო ან/და სხვა უფლებებით დატვირთვა, გასხვისება ან/და სხვაგვარი შედეგი რაც შეუძლებელს გახდის ან/და გაართულებს იჯარის ობიექტით სარგებლობას. კომუნიკაციის ფორმად განიხილება წერილობითი შეტყობინების გზა.

4.4 იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს შეეზღუდება იჯარის ობიექტით სარგებლობის უფლება მეიჯარის ბრალით, იგი უფლებამოსილია შეზღუდვის მთელ პერიოდზე არ გადაიხადოს შესაბამისი პერიოდის საიჯარო ქირა და ამასთანავე დააკისროს მეიჯარეს პირგასამტეხლო, ერთი თვის საიჯარო ქირის 0.1%-ის ოდენობით შეზღუდვის ყოველი დღისათვის, რაც არ ართმევს მოიჯარეს უფლებას ამავე დროს მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

4.5 მეიჯარე პასუხისმგებელია კომუნალური სისტემის (წყალი, დენი, ბუნებრივი აირი) საქართველოს კანონმდებლობასთან შესაბამისი ნორმების დაცვით დამონტაჟება-გაყვანა/ფუნქციონირებაზე საიჯარო ფართის გადაცემის მომენტისათვის და გადაცემის შემდგომ. წინააღმდეგ შემთხვევაში ადმინისტრაციული სახდელი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დაეკისრება მეიჯარეს. მეიჯარე პასუხისმგებელია შენობა-ნაგებობის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული უსაფრთხოების (მათ შორის შრომის უსაფრთხოება) ნორმების დაცვით აშენება-ფუნქციონირებაზე. იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე ადმინისტრაციული ორგანოს ექნება პრეტენზია, შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების ნორმების დარღვევაზე ან/და მესამე პირს მიადგება ზიანი, აღნიშნულ პასუხისმგებლობას იღებს სრულად მეიჯარე, მეიჯარის ბრალეულობის შემთხვევაში. მოიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში განხორციელებული სარემონტო სამუშოების დროს უსაფრთხოების წესები დაცვაზე პასუხისმგებელია მოიჯარე.

4.6 იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარემ დაარღვია ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 3.4.6 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა და იჯარის საგნის მისამართზე (იმავე საკადასტრო კოდზე არსებულ ფართში), ასევე მომიჯნავე უძრავ ქონებაში ან/და მისგან 500 (ხუთასი) მეტრის რაიოდიუსში არსებულ ფართებში (ამ ქონების/ფართების მეიჯარის საკუთრების ან მფლობელობის შემთხვევაში) თვითონ ან მასთნ დაკავშირებულმა პირმა განახორციელა მეიჯარის მსგავსი საქმიანობა ან მესამე პირს მისცა აღნიშნულის განახორციელების უფლება, მხარეები თანხმდებიან, რომ ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი შემცირდება 50%-ის ოდენობით ხელშეკრულების მოქმედების ამოწურვამდე.

5 ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

5.1 მხარეები თანხმდებიან ხელშეკრულების მოქმედების ვადასა და მისი შეწყვეტის წესზე შემდეგნაირად: წინამდებარე ხელშეკრულება (და მისი დამატებითი პირობები) იჯარის ვადის ნაწილში ძალაშია ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 10 (ათი) წლის ვადით, ხოლო მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესრულების ნაწილში, ამ ვალდებულებების შესრულებამდე.

5.2 მეიჯარის ინიციატივით ვადამდე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია წინასწარ წერილობით 06 (ექვსი) თვით ადრე (შემდგომში „შეტყობინების ვადა“) აცნობოს მოიჯარეს ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე. ამასთანავე, მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტისათვის პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს 24 (ოცდაოთხი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობის თანხა. გარდა ამისა, მოიჯარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს მეიჯარეს საიჯარო პერიოდის განმავლობაში საიჯარო ფართში მოიჯარის მიერ განხორციელებული სარემონტო/სარეკონსტრუქციო ხარჯების ანაზღაურება სრულად და მოიჯარის მიერ ავანსად გადახდილი ნებისმიერი თანხა (არსებობის შემთხვევაში). ამ პუნქტში მითითებული თანხების (მათ შორის პირგასამტეხლო) გადახდა მეიჯარის მიერ განხორციელდება მოიჯარის მიერ მოთხოვნის წარდგენიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში. ხოლო, მოიჯარეს აღნიშნული მოთხოვნის მეიჯარისათვის წარდგენის უფლება ენიჭება მეიჯარის მიერ გამოგზავნილი შეწყვეტის შესახებ წერილობითი შეტყობინების მიღებისთანავე.

5.3 მოიჯარე უფლებამოსილია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება (და მისი დამატებითი პირობები) შემდეგ შემთხვევებში:

5.3.1 თუ მეიჯარე არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც მოიჯარე გააფრთხილებს წერილობით და მისცემს ვალდებლების დარღვევის გამოსწორების განსაზღვრულ ვადას და ამ ვადაში მეიჯარე არ გამოასწორებს დარღვევას. ამ შემთხვევაში, აღნიშნული ქმედება განიხილება, როგორც მეიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა და გავრცელდება ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 5.2 პუნქტი.

5.3.2 თუ მეიჯარის ბრალეული ქმედებით ეზღუდება მოიჯარეს იჯარის ობიექტით სარგებლობის უფლება 10 (ათი) დღეზე მეტი ვადით. ამ შემთხვევაში, აღნიშნული ქმედება განიხილება, როგორც მეიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა და გავრცელდება ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 5.2 პუნქტი.

5.3.3 შეატყობინებს რა წერილობით ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შესახებ მეიჯარეს 6 (ექვსი) თვით ადრე (შემდგომში „შეტყობინების ვადა"). ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 3 (სამი) წლის განმავლობაში მოიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში (იგულისხმება უმიზეზოდ შეწყვეტა), მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო 6 (ექვსი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით. აღნიშნული პირგასამტეხლო არ ვრცელდება ხელშეკრულების გაფორმებიდან 3 (სამი) წლის გასვლის შემდგომ მოიჯარის მიერ ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაზე.

5.3.4 თუ მოიჯარე დაიწყებს ლიკვიდაციის პროცესს ან დაეწიშნება მმართველი, მას ან მისი აქტივების ნაწილს ან დაიწყება გაკოტრების საქმის წარმოება ან/ და მსგავსი პროცედურები.

5.3.5 დაუყოვნებლივ, თუ მეიჯარე გადააცილებს იჯარის ობიექტის ამ ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული გადმოცემის ვადას სულ მცირე 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით.

5.3.6 დაუყოვნებლივ, თუ მოიჯარე ვერ შეძლებს იჯარის ობიექტის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებით სარგებლობისათვის საჭირო ყველა ან რომელმე ნებართვა/თანხმობის მოპოვებას, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 3 (სამი) თვის ვადაში. ასეთ შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მოიჯარეს ხელშეკრულების შეწყვეტამდე იჯარის ობიექტში განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების ხარჯი სრულად.

5.3.7 დაუყოვნებლივ, იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ობიექტი გადაცემის მომენტისათვის არ შეესაბამება მხარეთა შორის მანამდე არსებულ/შეთანხმებულ სამშენებლო პროექტს/რენდერს.

5.3.8 დაუყოვნებლივ, თუ იჯარის ობიექტი მისგან დამოუკიდებელი მიზეზით, გამოუსადეგარი გახდება სარგებლობისთვის შენობის ფიზიკური მდგომარეობის ან იურიდიული სტატუსის გამო.

5.4 ხელშეკრულება (და მისი დამატებითი პირობები) აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა შეთანხმების შედეგად.

5.5 ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 5.2 პუნქტში მითითებული პირგასამტეხლოს (ასევე, 5.2 პუნქტში მითითებული ნებისმიერი თანხის) მეიჯარის მხრიდან შესაბამის ვადაში სრულად გადაუხდელობის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია არ დაცალოს იჯარის ობიექტი და გააგრძელოს შეუზღუდავად (თანხის სრულად გადახდამდე) იჯარის ობიექტით სარგებლობა.

5.6 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 (იჯარის ობიექტის დაცლა, იჯარის შეწყვეტის რეგისტრაცია და სხვა მსგავსი ხარჯები).

5.7 იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე 1 (ერთი) თვით ადრე მხარეები წერილობით არ გამოთქვამენ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულება გაგრძელებულად ჩაითვლება იმავე ვადით, იმავე პირობებით. ასეთ შემთხვევაში, მხარეები ერთობლივად წარადგენენ განცხადებას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე.

5.8 მოიჯარეს აქვს უპირატესი უფლება ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე. შესაბამისად, წინასწარი მოლაპარაკებები ხელშეკრულების მომდევნო პერიოდში ფართით სარგებლობაზე ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე 6 (ექვსი) თვით ადრე მეიჯარემ უნდა დაიწყოს მოიჯარესთან.

5.9 თუ მოიჯარეს წინსწრებით აქვს გადახდილი საიჯარო ქირა და თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტისას უკან აბრუნებს იჯარის ობიექტს, მოიჯარე უფლებამოსილია არ გადაიხადოს ბოლო თვის საიჯარო ქირა და გაქვითოს მის მიერ ავანსად გადახდილ თანხაში

6 ფორს - მაჟორი

6.1 მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, ომი და სხვა) ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს და შესაძლებლობებს. დაუძლეველ ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება ისეთ მოვლენებს, რომლთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს არ შეუძლიათ ზეგავლენის მოხდენა (ფორს-მაჟორი).

6.2 მხარე, რომელსაც მიზეზად დაუძლეველი ძალის მოვლენები მოჰყავს, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს წერილობით ასეთი მოვლენების დადგომის თაობაზე (არაუგვიანეს 7 დღის ვადაში). ამასთან, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, უნდა წარმოადგინოს დაუძლეველი ძალის მოვლენების არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ის საყოველთაოდ აღიარებული არ არის.

6.3 თუ ასეთი მოვლენები გაგრძელდა 30 (ოცდაათი) დღეზე მეტი ვადით მხარეები უფლებამოსილნი არიან მოშალონ ხელშეკრულება.

7 კონფიდენციალურობა

7.1 თითოეული მხარე კისრულობს ვალდებულებას დაიცვას ამ ხელშეკრულების ფარგლებში მეორე მხარისაგან მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაუმჟღავნოს ამგვარი ინფორმაცია მესამე პირებს (გარდა მხარის თანამშრომლების, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ სხვა კონსულტანტებისა, ასევე მხარესთან დაკავშირებული პირებისა, თუკი ამგვარი გამჟღავნება ხდება კონფიდენციალობის დაცვის პირობით). ამასთან, თითოეულ მხარესთან მიმართებით, კონფიდენციალურია ინფორმაცია, რომლის გამჟღავნებამ ამ მხარეს შეიძლება მიაყენოს რეპუტაციული ან სხვაგვარი მატერიალური ზიანი.

7.2 ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 7.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევისათვის, დამრღვევი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი, როგორც ფაქტობრივად დამდგარი ზიანის, ისე მიუღებელი შემოსავალის სახით.

7.3 ამ მუხლის დებულებები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როცა მხარეს მოეთხოვება ინფორმაციის გამჟღავნება კანონმდებლობით ან სასამართლოს ძალით.

8 დავის გადაწყვეტა

8.1 წინამდებარე ხელშეკრულება (და მისი დამატებითი პირობები) განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.2 მხარეთა შორის დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით.

8.3 შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა განსახილველად გადაეცემა საქართველოს საერთო სასამართლოს.

9 სხვა პირობები

9.1 მხარეთა შორის წერილობითი კომუნიკაცია ხორციელდება ხელშეკრულებაში მითითებული მისამართების მიხედვით. ვადის ათვლა იწყება შეტყობინების ჩაბარების დღიდან.

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

9.3 თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პირობა გახდა ბათილი, ეს არ გამოიწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა პირობების ბათილობას. ბათილი პირობის ნაცვლად მოქმედებს წესი რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ პირობით დასახული მიზანი.

9.4 ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე.

9.5 მხარეები ვადასტურებთ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია გონივრული განსჯის შედეგად და მასზე ხელმომწერ პირებს აქვთ სათანადო უფლებამოსილება.

9.6 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.

9.7 ხელშეკრულების დამატებითი პირობები შედგენილია ქართულ ენაზე 2 (ორი) თანაბარი იურიდილი ძალის მქონე ეგზემპლარად. თითეულ მხარეს გადაეცა თითო ეგზემპლარი.

10 მხარეთა ხელმოწერები

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს „მარსლაიფი“ ს/კ 405305691 ლაშა კაკოიშვილი	შპს „რითეილ ჯგუფი“ ს/კ 436041659 ლაშა ზურებიანი