2024 წლის 01 მაისის იჯარის ხელშეკრულების პირობები

მის: 01 მაისის 2024 წელი

თბილისი.

1. წინამდებარე დანართის მხარეებს წარმოადგენენ:

1.1.	მოიჯარე:	შპს „რითეილ ჯგუფი"
1.1.1.	საფირმო სახელწოდება:	საქართველო, მცხეთის რაიონი, სოფელი წეროვანი
1.1.2.	იურიდიული მისამართი:	436041659
1.1.3.	საიდენტიფიკაციო კოდი:	
1.1.4	*საკონტაქტო მონაცემები:*	თბილისი, ბალანჩინის 5
•	საკორესპონდენტო მისამართი: *(იქნება იმ შემთხვევაში თუ განსხვავდება იურიდიული მისამართისაგან)*	577 731 172
•	ტელეფონი:	info@magniti.ge
•	ელ-ფოსტა:	
1.1.5.	*საბანკო რეკვიზიტები:*	სს თიბისი ბანკი
•	ბანკის დასახელება:	TBCBGE22
•	ბანკის სვიფტ კოდი:	GE35TB7868036080100005
•	ანგარიშის ნომერი:	
1.1.6.	*წარმომადგენელი (ხელმოწერი) პირი:*	ლაშა ზურებიანი
•	სახელი და გვარი:	62013001964
•	პირადი ნომერი:	უფლებამოსილი პირი
•	წარმომადგენლის თანამდებობა:	

1.2.	მეიჯარე:	შპს "ენტერტეინმენტ პოლდინგი"
1.2.1.	სახელი და გვარი/საფირმო სახელწოდება:	საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34
1.2.2.	რეგისტრაციის ადგილი/იურიდიული მისამართი:	401966057
1.2.3.	პირადი ნომერი/საიდენტიფიკაციო კოდი:	
1.2.4.	*საკონტაქტო მონაცემები:*	
•	საკორესპონდენტო მისამართი: *(იქნება იმ შემთხვევაში თუ განსხვავდება რეგისტრაციის ადგილისაგან იურიდიული მისამართისაგან)*	ვალერი ტურძელაძე, ქეთევან კირკიტაძე
•	საკონტაქტო პირი:	ქ. თბილისი, ქ. შარტავას ქ. N29
•	საკონტაქტო პირის საკორესპონდენტო მისამართი:	591 777 999; 592 920 405
•	ტელეფონი:	Valeri.turdzeladze@gmail.com; kirkitadzeqeto@gmail.com
•	ელ-ფოსტა:	
1.2.5	*საბანკო რეკვიზიტები:*	სს „თიბისი ბანკი"
•	ბანკის დასახელება:	TBCBGE22
•	ბანკის სვიფტ კოდი:	GE73TB7443836050100001
•	ანგარიშის ნომერი:	
1.2.6.	*წარმომადგენელი (ხელმოწერი პირი):*	ქეთევან კირკიტაძე
•	სახელი და გვარი:	01024022541
•	პირადი ნომერი:	დირექტორი
•	წარმომადგენლის თანამდებობა:	

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. ხელშეკრულების საფუძველზე და მისი პირობების შესაბამისად, მეიჯარე იღებს ვალდებულებას წინამდებარე დანართი #1-ით (იჯარის ხელშეკრულების პირობებით) განსაზღვრული უძრავი ნივთი (შემდგომში - **იჯარის საგანი**) დროებით სარგებლობის უფლებით გადასცეს მოიჯარეს, ხოლო მოიჯარე იღებს ვალდებულებას მიიღოს იჯარის საგანი და გადაუხადოს მეიჯარეს წინამდებარე დანართი #1-ით განსაზღვრული საფასური (შემდგომში - **იჯარის საფასური**).

3. იჯარის საგნის აღწერა და მისი მოიჯარისათვის მიწოდების პირობები

3.1.	იჯარის საგნის აღწერა:	იჯარის საგანი განსაზღვრულია იჯარის ხელშეკრულებით;
3.2.	იჯარის საგნის მოიჯარისათვის გადაცემის ვადა:	არაუგვიანეს ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 1 (ერთი) დღის ვადაში;
3.3.	საიჯარო ურთიერთობის ძალაში შესვლა და მოქმედების ვადა/იჯარის ხელშეკრულების ხანგრძლივობა:	საიჯარო ურთიერთობა ძალაში შედის მხარეთა შორის ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან და მოქმედებს შემდგომი 10 (ათი) კალენდარული წლის ვადით. საიჯარო ურთიერთობის მოქმედების ვადა ყოველ ჯერზე ავტომატურად გაგრძელდება იმავე ვადით და პირობ(ებ)ით, იმ შემთხვევაში თუ საიჯარო ურთიერთობის მოქმედების ვადის ამოწურვამდე 90 დღით ადრე, მხარეები არ შეთანხმდებიან იჯარის ხელშეკრულების განსხვავებული პირობებით გაგრძელებაზე.

4. იჯარის საფასური, პირგასამტეხლო და მხარეთა მიერ შეთანხმებული სხვა დამატებითი პირობები

4.1.	იჯარის საფასური:	საიჯარო ქირა გადაიხდება ეროვნულ ვალუტა ლარში, იჯარის საფასურის გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ფიქსირებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.
4.1.1.	გადასახადები და გადასახდელები:	ა) **იჯარის საფასური** მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა სახის გადასახადს, მათ შორის დღგ-ს. ბ) მეიჯარე ვალდებულია გადასახადის გადამხდელის სტატუსის ცვლილების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ, წერილობითი ფორმით აცნობოს მოიჯარეს. ამ წესის დაუცველობის შემთხვევაში, მოიჯარე არ არის ვალდებული დააკორექტიროს საგადასახადო ორგანოსათვის წარდგენილი

მოიჯარე _____ მეიჯარე _____

		დეკლარაციები. ან დააბრუნოს მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი გადასახადი. გ) მეიჯარე ვალდებულია გადახდილი გადასახადების დაბრუნებასთან, ან/და სხვა საგადასახადო ურთიერთობიდან წარმოშობილ საკითხებთან დაკავშირებით, შემდგომი ქმედებების განხორციელებამდე(მათ შორის სასამართლოს ან/და არბიტრაჟის მიერ მიერ მიღებული გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე) უპირველესად, წერილობითი ფორმით აცნობოს მოიჯარეს. იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარის მიერ შესაბამისი ქმედებები განხორციელებულია შესაბამისი კომპეტენტური ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე, იგი ვალდებულია წარმოადგინოს შესაბამისი ქმედებების დამდასტურებელი ცნობა, რომლითაც დადასტურდება მის მიერ გადასახადების გადახდის ფაქტი. წინამდებარე პუნქტში მითითებული შეტყობინების წესის დაუცველობის შემთხვევაში, მოიჯარე არ არის ვალდებული, მეიჯარეს დაუბრუნოს მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი თანხა ან დააკორექტიროს წარდგენილი დეკლარაციები. დ) თუ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის მიმღები პირი და მეიჯარე ერთმანეთისგან დამოუკიდებელი პირია, საიჯარო ქირასთან დაკავშირებული საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების დეკლარირება მოიჯარის მიერ განხორციელდება მეიჯარის მიმართ და ამასთან დაკავშირებით მხარეებს ერთმანეთის მიმართ პრეტენზია არ გააჩნიათ. ამასთან იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნულის გამო საჭირო გახდება რაიმე ქმედების განხორციელება (დეკლარაციების დაკორექტირება და ა.შ) მეიჯარე ვალდებულია თავად შესაბამისი ორგანოებისათვის მიმართვის გზით განახორციელოს საჭირო ქმედებები.
4.1.2.	გადახდის პირობები:	**იჯარის საფასურის გადახდის** ვადის ათვლა იწყება 4.1 პუნქტში მითითებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღიდან და გადაიხდება ყოველი საანგარიშო თვის 10 (ათი) რიცხვამდე.
4.1.3.	კომუნალური ან/და კომუნიკაციის მომსახურების ხარჯების გადახდა:	**წინამდებარე დანართის** 3.6 პუნქტის თანახმად:
4.1.4.	**იჯარის საფასურის** გადახედვა:	ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების მიზნით, იჯარის საფასური შესაძლებელია დაკორექტირდეს მხარეთა შეთანხმებით, მხოლოდ იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებიდან, 2.5 (ორი წელი და 6 თვე), 5 და 7.5 (შვიდი წელი და 6 თვე) წლის გასვლის შემდგომ, მაქსიმუმ შემდეგი 30 დღის განმავლობაში. დაინტერესებული მხარის მიერ მეორე მხარისთვის იჯარის თანხის დაკორექტირების თაობაზე განხორციელებული არგუმენტირებული წერილობითი შეტყობინებისა და სხივ ღუგან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე, ამასთან საექსპერტო დაწესებულების დასკვნით დადასტურებული უნდა იყოს დაინტერესებული მხარის მიერ მითითებული შეცვლილი გარემოებების ნამდვილობა, მისი გავლენა იჯარის საფასურზე და ის მოცულობა რა მოცულობითაც უნდა გაიზარდოს ან შემცირდეს იჯარის საფასური.
4.1.5.	მხარეთა შორის ანგარიშსწორების ფორმა:	უნაღდო
4.2.	<u>ზიანი და პირგასამტეხლოს მოთხოვნის პირობები:</u>	ა) **მეიჯარის** მიერ არსებითი ვალდებულების დარღვევისას, რამაც შეაფერხა მოიჯარის საქმიანობა იჯარის საგანში, მეიჯარე ვალდებულია აანაზღაუროს მოიჯარისადმი მიყენებული ზიანი. ბ) მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტისას, **მოიჯარის** მოთხოვნის შემთხვევაში გადახდას ექვემდებარება ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირგასამტეხლოს სრული ოდენობა.
4.3.	<u>განსაკუთრებული პირობები</u>	ა) **მეიჯარის** მიერ ხელშეკრულების უსაფუძვლოდ შეწყვეტისას, **მოიჯარის** მოთხოვნის შემთხვევაში მეიჯარის მიერ გადახდას ექვემდებარება პირგასამტეხლო **იჯარის** ყოველთვიური საფასურის 10-მაგი ოდენობით.
4.4.	ხელშეკრულების მოქმედების ფარგლები:	**მხარეთა** შორის გაფორმებული **ხელშეკრულება** შედგება შემდეგი დოკუმენტებისაგან: (ა) **იჯარის ხელშეკრულება**; (ბ) **იჯარის ხელშეკრულების პირობები/დებულებები (დანართი #1)** (გ) ნებისმიერი დამატებითი **დანართი**.
4.5.	დამატებითი პირობა	მეიჯარე ვალდებულებას იღებს და იძლევა გარანტიას, რომ იჯარის საგნის მისამართზე (იმავე საკადასტრო კოდზე არსებულ ფართში), ასევე მომიჯნავე უძრავ ქონებაში ან/და მისგან 200 (ორასი) 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: იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარემ დაარღვია წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული პირობა და იჯარის საგნის მისამართზე (იმავე საკადასტრო კოდზე არსებულ ფართში), ასევე მომიჯნავე უძრავ ქონებაში ან/და მისგან 200 (ორასი) მეტრის რადიუსში არსებულ ფართებში (ამ ქონების/ფართების მეიჯარის საკუთრების ან მფლობელობის შემთხვევაში) თვითონ ან მასთან 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.

იჯარის ხელშეკრულების დებულებები:

1. ტერმინთა განმარტებები

1.1. თუ წინამდებარე **დანართით** სხვა რამ არ არის განსაზღვრული ან/და მის კონტექსტიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს, ქვემოთმოცემულ ტერმინებს ენიჭებათ შემდეგი მნიშვნელობა:

მოიჯარე

მეიჯარე

1.1.1. **აფილირებული პირები** - მოიჯარესთან წილობრივი ან/და სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე დაკავშირებული **პირ(ებ)ი**;

1.1.2. **მოიჯარე** - **იჯარის ხელშეკრულების** 1.1 პუნქტში მითითებული **პირი**, რომელიც წარმოადგენს **ხელშეკრულების მხარეს**;

1.1.3. **მეიჯარე** - **იჯარის ხელშეკრულების** 1.2 პუნქტში მითითებული **პირი**, რომელიც წარმოადგენს **ხელშეკრულების მხარეს**;

1.1.4. **მხარე/მხარეები** - მოიჯარე ან/და მეიჯარე კონტექსტის შესაბამისად;

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

1.1.6. **დანართი** - მხარეთა მიერ ხელმოწერილი ნებისმიერი დამატებითი დანართ(ებ)ი.

1.1.7. **კაპიტალური სარემონტო სამუშაოები** - წინამდებარე ხელშეკრულების 3.10 პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოები და ასევე ყველა სახის სამშენებლო, სარემონტო სამუშაოები, რომლის წარმოებაც **კანონმდებლობით** დადგენილი წესით საჭიროებს ადმინისტრაციული ორგანოს თანხმობას/ნებართვას;

1.1.8. **მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები** - ყველა სახის სარემონტო სამუშაოები, რომელიც არ განეკუთვნება **კაპიტალურ სარემონტო სამუშაოებს**;

1.1.9. **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;

1.1.10. **ნივთობრივად უნაკლო** - კანონმდებლობით განსნსაზღვრული უნაკლოობა ასევე, ნივთობრივ ნაკლს უთანაბრდება, თუ **მეიჯარე მოიჯარეს** დროებით სარგებლობაში გადასცემს ნივთის მხოლოდ ნაწილს, სხვა ნივთს, ან თუ ნივთის ნაწილი ნაკლის მქონეა;

1.1.11. **უფლებრივად უნაკლო** - ნივთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირს არ შეუძლია განუცხადოს მყიდველს პრეტენზია თავისი უფლებების გამო. (უფლებრივად ნაკლის მქონედ არ ითვლება, თუ რეგისტრირდება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, ყადაღა/აკრძალვა);

1.1.12. **ზიანი** - **ხელშეკრულების** არაჯეროვანი შესრულების/შეუსრულებლობის შედეგად, მხარისათვის მიყენებული **ზიანი**.

1.1.13. **"საანგარიშო თვე** - 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღე;

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

1.1.15. **დღე** - კალენდარული დღე

1.1.16. **ფორს-მაჟორი/ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ი** - სტიქიური კატასტროფა, კატაკლიზმები, სამოქალაქო არეულობა, გაფიცვა, ლოკაუტი, კარანტინი, ხანძარი, საომარი მოქმედება, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, პანდემია, ეპიდემია ან/და **მხარეთათვის** გადაულახავი და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელი სხვა გარემოებები/დაუძლეველი ძალები, რომლებიც: ა) არ არის დაკავშირებული **მხარეების** შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, ბ) დაიწყო ან განვითარდა **ხელშეკრულების ხელმოწერის** შემდეგ და გ) პირდაპირ და უშუალო ზეგავლენას ახდენს **ხელშეკრულებით** ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან/და ჯეროვნად შესრულებაზე;

2. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

2.1. მხარეები აცხადებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ:

2.1.1. ხელშეკრულების დადების მიზნით მოპოვებული აქვთ ყველა საჭირო თანხმობა, ნებართვა ან/და დავალება (მინდობილობა);

2.1.2. ხელშეკრულების დადების მიზნით, მხარისათვის წარდგენილი ინფორმაცია არის უტყუარი და ზუსტი.

3. ხელშეკრულების ძირითადი პირობები

3.1. *__იჯარის საგნის მოიჯარისათვის მიწოდება/გადაცემა.__* მეიჯარე ვალდებულია, **ხელშეკრულებით** განსაზღვრულ ვადაში მიაწოდოს **მოიჯარეს ნივთობრივად** და **უფლებრივად უნაკლო იჯარის** საგანი და ყველა საჭირო დოკუმენტაცია/ინფორმაცია.

3.2. მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის იჯარის საგნის მიწოდება და **მოიჯარის** მიერ მეიჯარისათვის **იჯარის საგნის** უკან დაბრუნება უნდა დასტურდებოდეს მხარეთა შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტით.

3.3. *__იჯარის საგნით სარგებლობა და მოვლა-პატრონობა.__* იჯარის საგნით სარგებლობის უფლება გულისხმობს **იჯარის საგნით** თავისუფალი და უწყვეტი სარგებლობის უფლებას **მოიჯარის მიერ**, რაც მოიცავს **მოიჯარეს**, ასევე მისი აფილირებული პირების მიერ ნებისმიერ დროს **იჯარის საგნით** და მასთან მისასვლელებით (საერთო ქონებით) სარგებლობის უფლებასაც.

3.4. მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ **მოიჯარემ** სრულად და ჯეროვნად ისარგებლოს **იჯარის საგნით**. იმ შემთხვევაში თუ **მოიჯარეს** შეეზღუდება ან/და ჩამოერთმევა **იჯარის** საგნით სარგებლობის უფლება, **მეიჯარე** ვალდებულია, **მოიჯარის** მოთხოვნისას, აღმოფხვრას აღნიშნული სარგებლობის ხელისშემშლელი გარემოებები.

3.5. **მოიჯარე** ვალდებულია უზრუნველყოს **იჯარის საგანთან** დაკავშირებული კომუნალური ან/და კომუნიკაციის მომსახურების და ხარჯების შესაბამისი მიმწოდებლისათვის გადახდა. ამასთან, **მეიჯარე** მოიჯარეს აძლევს წინასწარ თანხმობას, რომ დარეგისტრირდეს ცალკე აბონენტად და კომუნალური ხარჯები გადაიხადოს მისთვის სპეციალურად ცალკე გამოყოფილი მრიცხველის ჩვენების საფუძველზე. **მეიჯარე** აცხადებს მზადყოფნას, რომ ხელს შეუწყობს მოიჯარეს ცალკე აბონენტად დარეგისტრირებისთვის საჭირო პროცედურებში.

3.5.1. **მეიჯარე** იღებს ობიექტზე მინიმუმ სამი ფაზა 30 კვტ. სიმძლავრის ელექტრო ენერგიის უზრუნველყოფის ვალდებულებას. წინააღმდეგ შემთხვევაში, **მოიჯარე** თავად გადაიხდის **საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების** ეროვნული **მარეგულირებელი კომისიის** მიერ განსაზღვრული თანხის შესაბამის ოდენობას და თავისივე განსაზღვრული პერიოდულობით გამოუქვითავს მეიჯარეს საიჯარო ქირიდან.

3.6. **მოიჯარე** უფლებამოსილია **იჯარის საგნის** ტერიტორიაზე, ასევე **იჯარის საგანთან** დაკავშირებულ საერთო ქონებაზე (მათ შორის ფასადზე და სხვა), ყოველგვარი დამატებითი გადასახადის გადახდისა და მეიჯარის ნებართვის გარეშე განათავსოს **მოიჯარის** ან/და **აფილირებული პირების** საქმიანობის საგანთან დაკავშირებული სარეკლამო საშუალებები/მასალები.

3.7. **მოიჯარე** ვალდებულია განახორციელოს **იჯარის საგნის** მოვლა-პატრონობა დაიცვას ექსპლოატაციისა და უსაფრთხოების წესები.

3.8. **მოიჯარე** არ არის პასუხისმგებელი იმ ზიანისათვის/ზარალისათვის, რომელიც გამომდინარეობს **იჯარის საგნის ხელშეკრულებით** განსაზღვრული სარგებლობის და **იჯარის საგნის** სწორი ექსპლოატაციის, ამორტიზაციის ან/და ნორმალური ცვეთის შედეგად.

3.9. *__იჯარის საგნის გაუმჯობესება.__* **მეიჯარე** იღებს ვალდებულებას **ხელშეკრულების** მოქმედების განმავლობაში საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს **იჯარის საგნის** (მზიდი კედლების, ჭერის, იატაკის, ცენტრალური ელექტრო და მილგაყვანილობის და ა.შ. ჩათვლით) ან/და მასთან დაკავშირებული კომუნიკაციის საშუალებების (მათ შორის ელექტროენერგიის სამფაზა კაბელი, ელექტროენერგიის მრიცხველი, იჯარის საგნს ტერიტორიაზე არსებული/გამავალი სასმელი წყლის გაყვანილობა და კანალიზაცია) კარგ მდგომარეობაში შენახვა და **კაპიტალური სარემონტო სამუშაოების** წარმოება. იმ შემთხვევაში თუ **იჯარის საგნის** ან/და მასთან დაკავშირებული კომუნიკაციის საშუალებების დაზიანება არ წარმოადგენს **მოიჯარის** ბრალეული ქმედების შედეგს. **მეიჯარემ** აღნიშნული ვალდებულების განხორციელებისას, თუ ეს შესაძლებელია, წინასწარ უნდა აცნობოს **მოიჯარეს** და არ დაუშვას ისეთი ქმედებები, რომლებიც აუცილებლობით არ არის გამოწვეული.

3.10. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგანს მომავალში აღმოაჩნდება უფლებრივი ან/და ნივთობრივი ნაკლი, მოიჯარე უფლებამოსილია:
- მოსთხოვოს მეიჯარეს, ხოლო მეიჯარემ მოიჯარის მიერ განსაზღვრულ ვადაში (დამატებითი ვადა), საკუთარი ხარჯით აღმოფხვრას არსებული ნაკლი. ხოლო მეიჯარისათვის განსაზღვრული/დამატებითი ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში, მოიჯარემ თავად განახორციელოს ნაკლის აღმოფხვრა და მოსთხოვოს მეიჯარეს ნაკლის გამოსწორებისათვის გაწეული ხარჯის, მათ შორის ზიანის (ზარალის), სრულად ანაზღაურება;
- ან/და - საექსპერტო დაწესებულების დასკვნის საფუძველზე, შეამციროს იჯარის საფასურის მოცულობა იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც შემცირდა იჯარის საგნის ვარგისიანობა/სარგებლიანობა;

3.11. მოიჯარე იღებს ვალდებულებას, იჯარის საგნის კონსტრუქციული ნაწილის რემონტი შეათანხმოს მეიჯარესთან და აიღოს შესაბამისი თანხმობა მისგან. წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი ვალდებულია იჯარის საგნის მიმართ მისი ბრალეული ქმედების შედეგად მიყენებული ზიანი აანაზღაუროს სრულად. ამასთან, მოიჯარე ვალდებულია, სარემონტო სამუშაო ჩაატაროს უსაფრთხოების ნორმების დაცვით და არ დაუშვას კონსტრუქციული მზიდი ელემენტების დაზიანება. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება ეკისრება მოიჯარეს.

3.12. **იჯარის საგანში** მიმდინარე სარემონტო სამუშაოების წარმოების ვალდებულება ეკისრება **მოიჯარეს**.

3.13. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ წინამდებარე **დანართი** წარმოადგენს მეიჯარის გამოუთხოვად თანხმობას **კაპიტალური სარემონტო სამუშაოების** წარმოებაზე, რომელიც შესაბამისი ნებართვის მიღების მიზნით შესაძლებელია წარედგინოს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანო(ებ)ს. ამასთან, მიუხედავად აღნიშნული პირობის არსებობისა, **მოიჯარე** უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს მიმართოს **მეიჯარეს**, ხოლო **მეიჯარე** ვალდებულია, **კაპიტალური სარემონტო სამუშაოების** განხორციელების მიზნით, **მოიჯარეს** მისცეს შესაბამისი წერილობითი თანხმობა. **მოიჯარე** ასევე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს მიმართოს **მეიჯარეს** სატელეფონო და ინტერნეტ ხაზების შეყვანასთან დაკავშირებულ ტექნიკურ საკითხებში ჩართულობის თაობაზე, ხოლო **მეიჯარე** ვალდებულია დაეხმაროს **მოიჯარეს** საჭიროების შესაბამისად.

მოიჯარე ______

მეიჯარე ______

3.14. მოიჯარე უფლებამოსილია ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოხსნას და თან წაიღოს მის მიერ იჯარის საგანზე დამონტაჟებული ნებისმიერი მოწყობილობა, დანადგარი ან/და სხვა მოძრავი ნივთი.

3.15. ქვეიჯარა ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მოიჯარე უფლებამოსილია, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, მესამე პირ(ებ)ს ქვეიჯარით გადასცეს იჯარის საგნის ნაწილი, არაუმეტეს იჯარის საგნის ფართობის 30%-სა, ხოლო, 30%-ზე მეტი ფართის ქვეიჯარით გაცემის შემთხვევაში, ვალდებულია აიღოს მეიჯარისგან თანხმობა.

3.16. იჯარის საგნის გასხვისება/გაჩუქება იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარეს სურს იჯარის საგნის მესამე პირზე გასხვისება, მეიჯარე ვალდებულია გასხვისების სავარაუდო თარიღამდე არანაკლებ 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით ადრე მოიჯარეს შესთავაზოს იჯარის საგნის შეძენა.

4. ხელშეკრულების მოქმედება და ხელშეკრულების შეწყვეტა

4.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადით მაგრამ არანაკლებ, მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

4.2 ხელშეკრულებით ან/და კანონმდებლობით განსაზღვრულ შემთხვევებში და პირობებით შესაძლებელია ხელშეკრულების ვადამდე სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტა:

4.2.1 მოიჯარის მიერ, თუ მეიჯარე სრულად და ჯეროვნად არ შეასრულებს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ვალდებულებას;

4.2.2 მოიჯარის მიერ, თუ იჯარის საგანი ისეთ მდგომარეობაშია, რომ მისი გამოყენება მნიშვნელოვან საფრთხეს უქმნის პირთა ჯანმრთელობას;

4.2.3 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლით;

4.2.4 მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით;

4.2.5 მეიჯარის მიერ 3 (სამი) თვით ადრე მოიჯარისათვის განხორციელებული წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს გადახდის პირობით.

4.2.6 მოიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს, 3 (სამი) თვით ადრე განხორციელებული წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე შეწყვიტოს ხელშეკრულების მოქმედება, ყოველგვარი პირგასამტეხლოს გადახდის ან/და ახალი მოიჯარის შეთავაზების ვალდებულების გარეშე.

4.2.7 მეიჯარე უფლებამოსილია იჯარის ხელშეკრულება პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულების გარეშე შეწყვიტოს იმ შემთხვევაში, თუ, მოიჯარემ არ გადაიხადა წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით შეთანხმებული იჯარის საფასური დადგენილ ვადაში, რაზედაც მან მეიჯარისგან მიიღო წერილობითი გაფრთხილება და გაფრთხილების მიუხედავად გადაუხდელობა გრძელდება 3 (სამი) თვის განმავლობაში.

4.2.8 ხელშეკრულებით ან/და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

4.3 მოიჯარის მიერ, ხელშეკრულების 4.2.1. და 4.2.2. ქვეპუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, მოიჯარე უფლებამოსილია ხარვეზის გამოსწორებისათვის, განუსაზღვროს მეიჯარეს ვადა 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ოდენობით, მითითებულ ვადაში ხარვეზის გამოუსწორებლობის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია მიიღოს გადაწყვეტილება ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, რომელიც ძალაში შედის დაუყოვნებლივ და ხელშეკრულება ავტომატურად წყდება მეიჯარისათვის შესაბამისი შეტყობინების გაგზავნის მომენტიდან, ამასთან მოიჯარე ხელშეკრულების შეწყვეტიდან ორი კვირის ვადაში განახორციელებს იჯარის საგნის მეიჯარისათვის დაბრუნებას. მოიჯარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს მეიჯარეს, ხელშეკრულების არაუეროვანი შესრულების საფუძვლით ხელშეკრულების შეწყვეტის გამო, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს ანაზღაურება.

4.4 ხელშეკრულების სრულად ან/და ნაწილობრივ შეწყვეტის შემთხვევაში:

4.4.1 მოიჯარე ვალდებულია, ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის ვადაში მეიჯარეს დაუბრუნოს იჯარის საგანი იმავე მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც ჩაიბარა მეიჯარისაგან (იჯარის საგნის ხელშეკრულებით განსაზღვრული სარგებლობის, იჯარის საგნის სწორი ექსპლოატაციის, ამორტიზაციის, ნორმალური ცვეთის ან/და სარემონტო სამუშაოების გათვალისწინებით);

4.5 მოიჯარე თავისუფლდება მის სანაცვლოდ მეიჯარისათვის ახალი მოიჯარის შეთავაზების ვალდებულებისაგან, ამასთან მეიჯარე არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს მოიჯარისაგან აღნიშნული პირობის შეუსრულებლობის შედეგად მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურება.

4.6 მოიჯარე ვალდებულია, ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში, განცხადების წარდგენის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეწყვიტოს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იჯარა. მოიჯარე ვალდებულია, იჯარის საფასური გადაუხადოს მეიჯარეს, წინამდებარე ხელშეკრულების 4.4.1 ან/და 4.6 პუნქტით განსაზღვრული პირობების სრულად შესრულებამდე.

5. ანგარიშსწორება

5.1 ხელშეკრულების საფუძველზე არსებული ფულადი ვალდებულებები, გარდა იჯარის საფასურისა, უნდა შესრულდეს (გადახდილ უნდა იქნას) შესაბამისი ფულადი ვალდებულებ(ებ)ის წარმოშობიდან (პირგასამტეხლოს, ზიანის/ზარალის ანაზღაურების შემთხვევაში მისი/მათი გადახდის მოთხოვნის წარდგენიდან) 10 (ათი) დღის ვადაში.

6. კომუნიკაცია

6.1 მხარეთა შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას. მხარისათვის გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად ან გაგზავნოს კურიერის ან საფოსტო გზავნილის საშუალებით. ოპერატიულობის მიზნით, დასაშვებია მეორე მხარისათვის შეტყობინების მიწოდება ელექტრონული ფოსტის იმ პირობით, რომ მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, ამგვარი მოთხოვნიდან გონივრულ ვადაში მას წარედგინება შეტყობინება წერილობითი ფორმითაც.

6.2 შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ (მათ შორის, ელექტრონული დოკუმენტით, ქვითრით, შეტყობინების შესაბამისი სხვა საშუალებით და ა.შ.). თუ შეტყობინების მიღება არ არის დადასტურებული ადრესატის მიერ, ნებისმიერი ასეთი შეტყობინება მიიჩნევა სათანადო წესის შესაბამისად გაგზავნილად და მიღებულად:

6.2.1 კურიერის ან დაზღვეული საფოსტო გზავნილის მეშვეობით წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის შემთხვევაში – გაგზავნიდან 7 (შვიდი) კალენდარულ დღეში;

6.2.2 ელექტრონული ფოსტით შეტყობინების გაგზავნის შემთხვევაში - გაგზავნის თარიღიდან მეორე დღეს.

6.3 შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ მხარეს შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემებზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას.

6.4 მხარეები ურთიერთობას განახორციელებენ ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მისამართებზე/საკონტაქტო მონაცემებზე (ან სხვა ნებისმიერ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემზე, რომელსაც ერთი მხარე აცნობებს მეორეს წერილობით). მხარე ვალდებულია აღნიშნული მისამართ(ებ)ის ან მათი რომელიმე მონაცემის ცვლილების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე მხარეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ აღნიშნულ მისამართზე განხორციელებული ურთიერთობა (შეტყობინების გაგზავნა და სხვა) ჩაითვლება ჯეროვნად შესრულებულად.

7. კონფიდენციალურობისა და პერსონალური მონაცემების დამუშავების პირობები;

7.1 მხარე ვალდებულია, როგორც ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, ასევე სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასრულების შემდეგაც, არ გაამჟღავნოს ან/და მესამე პირ(ებ)ს არ გადასცეს კონფიდენციალური ინფორმაცია.

7.2 კონფიდენციალურ ინფორმაციას არ განეკუთვნება: (ა) ინფორმაცია რომელიც კანონმდებლობის საფუძველზე არის/გახდება საჯარო; (ბ) ინფორმაცია, რომლის გამჟღავნების თაობაზეც არსებობს კონფიდენციალური ინფორმაციის მცსაკუთრე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობა ან/და მხარეთა შეთანხმება; (გ) ინფორმაციას, რომლის გამჟღავნებაც მოხდება რომელიმე მხარის მიერ კანონმდებლობისა და/ან შესაბამისი რეგულაციების მოთხოვნათა შესაბამისად.

7.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების ფარგლებში, პერსონალურ მონაცემთა დამუშავება უნდა განხორციელდეს კანონით განსაზღვრული პრინციპების დაცვით, ხოლო თუ მონაცემთა დამუშავებისთვის კანონი ითვალისწინებს მონაცემთა სუბიექტის, თანხმობას მოიპოვოს/მოპოვებული ჰქონდეს აღნიშნული თანხმობა (წერილობით ან ელექტრონული ფორმით). თანხმობა გაცემული უნდა იყოს ნებაყოფლობით, მკაფიო, მარტივი და გასაგები ენით. ამასთან, ასეთი თანხმობა, დაუყოვნებლივ უნდა იქნას წარდგენილი მონაცემების მიმღებისათვის, ასეთის მოთხოვნის შემთხვევაში.

7.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ პერსონალური მონაცემების დამუშავება განხორციელდება მხოლოდ იმ ფარგლებში რაც საჭიროა წინამდებარე ხელშეკრულების სპეციფიკის გათვალისწინებით.

8. პრეტენზიები და დავები

8.1 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა დავა უნდა გადაწყდეს მხარეთა შორის მოლაპარაკების გზით.
დავის მოუგვარებლობის შემთხვევაში, მხარეები მიმართავენ სასამართლოს.

9. ფორს-მაჟორი

9.1 ფორს-მაჟორის (გარდა იმ ფორს-მაჟორისა, რომელიც უკვე ცნობილია ამ ხელშეკრულების თარიღისათვის) მოქმედების განმავლობაში მხარე, რომლის ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებაზე გავლენას ახდენს ფორს მაჟორი, არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ვალდებულების სრულად ან/და ჯეროვნად შესრულებაზე.

მოიჯარე

მეიჯარე

9.2 **მხარე**, რომლისაც ნარმოეშვა **ფორს-მაჟორი**, მიუხედავად იმისა დასრულებულია თუ არა მისი მოქმედება, ვალდებულია: (ა) აღნიშნული გარემოებ(ებ)ის დადგომიდან 5 (ხუთი) **დღის** ვადაში მიაწოდოს მეორე **მხარეს ფორს-მაჟორულ გარემოებ(ებ)თან** დაკავშირებული ინფორმაცია, რომელიც უნდა შეიცავდეს **ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ის** აღწერას, მისი მოქმედების სავარაუდო ხანგრძლივობას, შეწყვეტის შემთხვევაში შეწყვეტის თარიღს დროს და (ბ) მიიღოს აუცილებელი ზომები ამ გარემოებ(ებ)ით გამოწვეული/მოსალოდნელი შედეგების (მათ შორის ერთმნიშვნელოვნად ზიანის ზარალი) შესამცირებლად/აღმოსაფხვრელად. ამასთანავე, იმ შემთხვევაში, თუ ფორს-მაჟორი არ წარმოადგენს საყოველთაოდ ცნობილ ფაქტს (რაც დამატებით დადასტურებას არ საჭიროებს), მხარემ მომდევნო 15 (თხუთმეტი) დღის ვადაში მეორე მხარეს უნდა წარუდგინოს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ცნობა ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის თაობაზე.

9.3 **ფორს-მაჟორის** მოქმედების განმავლობაში, **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულებები და მათი შესრულების ვადები შეჩერდება და გადავადდება **ფორს-მაჟორის** ხანგრძლივობის შესაბამისად. აღნიშნული ვადების დინება ან/და ვალდებულებების შესრულების პირობა განახლდება **ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ის** აღმოფხვრისთანავე.

9.4 იმ შემთხვევაში თუ, **ფორს-მაჟორის** მოქმედებისას: (ა) **ფორს-მაჟორის** ვადის ხანგრძლივობა აღემატება 30 (ოცდაათი) კალენდარულ დღეს ან (ბ) **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებ(ებ)ის შესრულების მიმართ **მოიჯარეს** აღარ გააჩნია ინტერესი - **მოიჯარე უფლებამოსილია** ცალმხრივად მოითხოვოს **ხელშეკრულების** სრულად ან/და ნაწილობრივ შეწყვეტა.

9.5 თუ გარიგება/**ხელშეკრულება** იდება რომელიმე **ფორს-მაჟორული** გარემოების არსებობისას, **მხარეს ხელშეკრულების** მოქმედების განმავლობაში ერთმეორე უფლება, მიუთითოს ამგვარ **ფორს-მაჟორზე**, როგორც პასუხისმგებლობის გამომრიცხავ გარემოებაზე.

10. **მეიჯარეების სიმრავლე**

10.1 **ხელშეკრულების** მიზნებისათვის, „**მეიჯარე**"-ს დეფინიციაში მოცემულ **პირებზე ხელშეკრულების** პირობები გავრცელდება სრულად, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შესაბამისი **პირის** სამართლებრივი სტატუსიდან (ფიზიკური პირი, იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი) გამომდინარე კონკრეტული პირობა ვერ გავრცელდება ამგვარ **პირზე**.

10.2 იმ შემთხვევაში, თუ **ხელშეკრულების მხარეს** წარმოადგენს ერთზე მეტი მეიჯარე, თითოეული ასეთი **მეიჯარე** წარმოადგენს **მოიჯარის** მიმართ სოლიდარულ მოვალეს **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე ვალდებულებებზე.

11. **დასკვნითი დებულებები:**

11.1 **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.

11.2 **ხელშეკრულებაში** ცვლილებების ან/და დამატებების შეტანა დასაშვებია წერილობითი ფორმით მხარეთა მიერ ხელმოწერილი შეთანხმების საფუძველზე.

11.3 ხელშეკრულების პირობების მოქმედება სრულად ვრცელდება მხარეებზე, მათ თანამშრომლებზე, წარმომადგენლებზე, სამართალმემკვიდრეებსა და უფლებამონაცვლეებზე.

11.4 **ხელშეკრულების** ყველა ის პირობა, რომელიც არ არის დარეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით რეგულირდება და განიმარტება კანონმდებლობის შესაბამისად.

11.5 **ხელშეკრულებასა და დანართ(ებ)ის** პირობებს შორის წინააღმდეგობის არსებობისას უპირატესობა მიენიჭება იმ **დანართის** პირობებს, რომელიც ადგენს უფრო სპეციალურ პირობებს და განკუთვნილია კონკრეტული სამართალურთიერთობის მოსაწესრიგებლად ან/და წარმოადგენს თარიღით ბოლოს მიღწეულ შეთანხმებას, თუ დანართით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

11.6 **ხელშეკრულება** შედგენილია ქართულ ენაზე. **მხარეთა** შეთანხმებით **ხელშეკრულება** დამატებით შესაძლოა დაიდოს სხვა ენაზეც. ამ შემთხვევაში ქართულ ენაზე შედგენილ **ხელშეკრულებას უპირატესობა** მიენიჭება სხვა ენაზე შედგენილ **ხელშეკრულების** ეგზემპლარებთან მიმართებაში.

11.7 **ხელშეკრულების** თითო თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარი გადაეცათ **მხარეებს**.

მეიჯარე

მოიჯარე