იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

6 აპრილი, 2021 წ.

ერთი მხრივ, **შპს „ელ სანდრო“ (ს/კ 405422895)** წარმოდგენილი მისი დირექტორის ნათია დანელიას სახით, (შემდგომში “მოიჯარე”)

მეორე მხრივ, **შპს „ლისი რენთალს“ (ს/კ 405367990)**, წარმოდგენილი მისი დირექტორის გიორგი მაჭავარიანის მინდობილი პირის ეთერი ღონღაძის (პ/ნ 01005041043) სახით (შემდგომში “მეიჯარე”), მოქმედებენ რა თავიანთი უფლებამოსილების ფარგლებში დებენ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას (შემდგომში “ხელშეკრულება”) შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე კომერციული საქმიანობის განსახორციელებლად დროებით სარგებლობაში იჯარით იღებს შემდეგ უძრავ ქონებას (შემდგომში – “იჯარის საგანი”):

1.1.1. ქ.თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს, კომერციული ფართი N1, ფართი: 115 კვ.მ., საკ. კოდი: 01.10.18.006.198.01.01.001 და კომერციული ფართის წინ მიმდებარე ტერიტორია, რომელიც განსაზღვრულია დანართი N1-ში.

1.2. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების შესაბამისად იჯარის საგნით სარგებლობის უფლება გულისხმობს იჯარის საგნით თავისუფალი და უწყვეტი სარგებლობის უფლებას მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის გამოსაყენებლად (თუკი სხვაგვარად არ იქნა შეთანხმებული მხარეთა შორის), რაც მოიცავს მოიჯარისათვის უფლების მინიჭებას, რათა ამ უკანასკნელმა ისარგებლოს იჯარის საგნით. ამასთან, მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის საგანი გამოიყენოს მხოლოდ შემდეგი ტიპის საქმიანობისათვის - კაფეს/კვების ობიექტის მოწყობა.

1.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას დაარეგისტრირებენ საჯარო რეესტრში.

2. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

2.1. მეიჯარე უფლებამოსილია:

2.1.1. მოითხოვოს მოიჯარისაგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

2.1.2. მოითხოვოს მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, იყენებს იჯარის საგანს ამ ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი მიზნებისათვის ან აზიანებს მას;

2.1.3. შევიდეს იჯარით გაცემულ ფართზე, რათა მოახდინოს მოიჯარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების (მაგ. ფართის მიზნობრივი გამოყენების) შესრულების შემოწმება;

2.1.4. მოიჯარეს დააკისროს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევისათვის პირგასამტეხლო, ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით.

2.1.5. გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

2.2. მეიჯარე ვალდებულია:

2.2.1. მოიჯარეს გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ქონება;

2.2.2. დაიცვას ხელშეკრულების სხვა პირობები;

2.2.3. იჯარის საგანზე მოიჯარის მიერ განსახორციელებელი სარემონტო სამუშაოებისათვის, როგორც ინტერიერის, ასევე ექსტერიერისათვის საჭირო სანებართვო პირობებზე განაცხადოს თანხმობა (ასეთი გარემოების დადგომის შემთხვევაში).

2.2.4. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას, რომ იჯარის ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 3 წლის განმავლობაში "მწვანე ქალაქი ლისზე" კომპლექსის ტერიტორიაზე არ შემოიყვანს ისეთ მოიჯარეს/ქვემოიჯარეს, რომელიც მისი საქმიანობით კვეთაში იქნება შპს "ელ სანდროს" საქმიანობასთან, კერძოდ კვების ობიექტს, კაფეს, რესტორანს, საცხობს ან/და სხვა ისეთ ობიექტს, რომელიც ახდენს ქ. თბილისის ტერიტორიაზე დამზადებული და უშუალოდ დახლზე 7 დღემდე სარეალიზაციო ვადის მქონე საკვები პროდუქტების, ცივი და ცხელი უალკოჰოლო თუ ალკოჰოლური პორციული სასმელების რეალიზაციას (არ იგულისხმება ერთჯერადი დეგუსტაციები), ასევე, ისეთ ობიექტს, რომელიც ახდენს მომხმარებლის ნებისმიერი ტიპის საკვებით მომსახურებას საიჯარო ფართში ან მის მიმდებარე ტერიტორიაზე გამოყოფილ მაგიდებზე ან დახლებზე პროდუქტის განთავსების გზით.

2.2.5. თუ ახალი მოიჯარის ძირითადი საქმიანობის პროფილი პირდაპირ კონკურენციაში არ მოდის მოიჯარესთან, არამედ მხოლოდ მის რომელიმე სეგმენტთან მოდის წინააღმდეგობაში, ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია ახალ მოიჯარეს ხელშეკრულებით შეუზღუდოს მსგავსი სეგმენტის გამოყენება.

2.3. მოიჯარე უფლებამოსილია:

2.3.1. მეიჯარისგან მოითხოვოს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულება;

2.3.2. გამოიყენოს ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

2.4. მოიჯარე ვალდებულია:

2.4.1. უზრუნველყოს საიჯარო გადასახადის გადახდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნათა შესაბამისად;

2.4.2. განახორციელოს იჯარის საგნის მოვლა-პატრონობა, იქონიოს იგი სრულ წესრიგში და იჯარის საგანთან მიმართებაში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, უსაფრთხოების წესები და ნორმები.

2.4.3. ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა იჯარის საგნის დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად და ასეთის არსებობის თაობაზე დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს.

2.4.4. დაიცვას საიჯარო ფართთან დაკავშირებული ყველა კანონი და წესი და, აუცილებლობის შემთხვევაში, იჯარის ვადის განმავლობაში, შეინარჩუნოს ყველა მოქმედი ლიცენზია, ნებართვა და თანხმობა, რაც საჭიროა საიჯარო ფართზე ნებადართული სარგებლობის განსახორციელებლად.

2.4.5. მოიჯარე ვალდებულია დამოუკიდებლად გადაიხადოს შესაბამისი მომწოდებლის მიერ მოწოდებული ტელეფონის, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლისა და სხვა კომუნალური მომსახურების გადასახადები, რისთვისაც იგი უშუალოდ გააფორმებს ხელშეკრულებებს კომუნალური მომსახურების მომწოდებლებთან და პირდაპირ გადაუხდის მათ მოწოდებული კომუნალური მომსახურების გადასახადებს.

2.4.6. საიჯარო პერიოდის განმავლობაში დააზღვიოს საიჯარო ქონება ისე, რომ სადაზღვევო პოლისში ბენეფიციარად მითითებული იყოს სს „პაშა ბანკი საქართველო“ (ს/კ 404433671).

2.4.7. დაიცვას ხელშეკრულების სხვა პირობები.

3. საიჯარო გადასახადი და ანგარიშსწორების წესი

3.1. ყოველთვიური საიჯარო ქირა ხელშეკრულების ვადის 1-18 თვეების განმავლობაში განისაზღვრება, საიჯარო ფართზე არსებული ობიექტის, ყოველთვიური ბრუნვის 8%-ით, დღგ-ს ჩათვლით. ხელშეკრულების 19-36 თვეების განმავლობაში, საიჯარო ქირა განისაზღვრება, საიჯარო ფართის 1კვ.მ.-ზე 20 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, დღგ-ის ჩათვლით. ხელშეკრულების 37-60 თვეების განმავლობაში, საიჯარო ქირა შეადგენს, საიჯარო ფართის 1 კვ.მ-ზე 24 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, დღგ-ის ჩათვლით. ანგარიშსწორება განხორციელდება გადახდის დღისათვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.2. ხელშეკრულების 3.11 მუხლით განსაზღვრული, 1-18 თვეებისათვის „ყოველთვიურ საერთო ბრუნვას“ წარმოადგენს მხოლოდ საიჯარო ობიექტზე, საცალო რეალიზაცია რომელიც ფიქსირდება სალარო აპარატზე თუ ბანკის პოსტერმინალებზე. სხვა ტიპის მომსახურების თუ კორპორატიული გაყიდვების თანხა არ მოიაზრდება 3.1 პუნქტის შესაბამის რეალიზაციად. სალარო აპარატის და ბანკის პოს ტერმინალის ჯამურ მაჩვენებლებს მოიჯარე მიაწოდებს მეიჯარეს ყოველი მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე.

3.3. ყოველთვიურ ანგარიშსწორებებს შორის, ლარის სავალუტო კურსის 7%-ით და მეტით გაუფასურების შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია ანგარიშსწორება მოახდინოს წინა გადახდის სავალუტო კურსით, მეიჯარის წინასწარი ინფორმირების გზით. ამასთან აღნიშნული ქმედება დასაშვებია კალენდარული წლის განმავლობაში მხოლოდ 2-ჯერ.

3.2. მოიჯარე ვალდებულია ზემოაღნიშნული საიჯარო ქირა მეიჯარეს გადაუხადოს არაუგვიანეს ყოველი მომდევნო სამეურვეო თვის 15 რიცხვამდე.

3.3. საიჯარო ქირა შესაძლებელია დაექვემდებაროს გადახედვას მეიჯარის მხრიდან ყოველი 5 წლის გასვლის თავზე, რის თაობაზეც მხარეთა შორის გაფორმდება დამატებითი შეთანხმება.

3.4. მხარეთა შორის ანგარიშსწორება წარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, მეიჯარის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით:

მიმღები: შპს “ლისი რენთალს“

ბანკი: სს „პაშა ბანკი საქართველო“

ბანკის კოდი: PAHAGE22

ანგარიშსწორების ანგარიში: GE79PB1360101801500001

3.5. საიჯარო ქირა მოიჯარის მიერ გადახდილად მიიჩნევა ზემოაღნიშნულ საბანკო ანგარიშზე ასახვის მომენტიდან.

4. საგარანტიო თანხა

4.1. მოიჯარე, ხელშეკრულების ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში, გადაუხდის მეიჯარეს საგარანტიო თანხას, 1000 ლარის ოდენობით. რაც ჩაითვლება საიჯარო პერიოდის ბოლო თვის საიჯარო ქირის ანგარიშში. (“საგარანტიო თანხა”).

4.2. საგარანტიო თანხის წარმოდგენამდე, მოიჯარე არ დაიშვება ფართში რაიმე სახის სამუშაოების შესასრულებლად, ან ნებადართული სარგებლობის დასაწყებად.

4.3. მეიჯარეს შეუძლია გამოიყენოს, მიმართოს, ან დაიტოვოს საგარანტიო თანხა, მეიჯარის წინაშე მოიჯარის ნებისმიერი ფულადი დავალიანების დასაფარად, ან ზიანის ასანაზღაურებლად, ან მეიჯარის მიერ მოიჯარის გამო გაწეული ნებისმიერი ხარჯის ასანაზღაურებლად.

4.4. თუ მეიჯარე დანიშნულებისამებრ გამოიყენებს საგარანტიო თანხას ან მის ნაწილს, მოიჯარე ვალდებულია, მეიჯარის მოთხოვნიდან 5 სამუშაო დღის ვადაში, აღადგინოს საგარანტიო თანხის თავდაპირველი ოდენობა.

5. მოიჯარის მიერ სარემონტო სამუშაოების ჩატარების პირობები

5.1. მოიჯარე, ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში, საკუთარი ხარჯით, მოამზადებს სარემონტო სამუშაოების სრულყოფილ პროექტს და გადასცემს მეიჯარეს შესათანხმებლად.

5.1[1]. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს გადასცეს საიჯარო ფართი თეთრი კარკასის მდგომარეობაში, მათ შორის კედლები უნდა იყოს გალესილი და გათეთრებული, მოპირკეთებული უნდა იყოს მოზაიკის, ინდუსტიული იატაკით, მეტლახით ან ვინილით. შესაბამის მასალას და მის ვიზუალურ მხარეს მხაარეები შეათანხმებენ წერილობით. იატაკზე განთავსებული უნდა იყოს საკანალიზაციო ტრაპ(ებ)ი მოიჯარის მითითებით. საიჯარო ტერიტორიაზე მეიჯარის მიერ მიყვანილი იქნება, წყალი, ბუნებრივი აირი საკანალიზაციო სისტემა და ელექტროენერგია (30 კლვტ.).

5.2. მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონებაში სარემონტო სამუშაოები დაასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1[1] პრიმი პირობებით, საიჯარო ფართის მეიჯარისგან ჩაბარებიდან არაუგვიანეს 1 თვის ვადაში. მოიჯარე სარგებლობს საშეღავათო პერიოდით (არ იხდის იჯარას) მეიჯარის მხრიდან 5.1[1] პუნქტში მითითებულ კონდიციაში მყვანილი საიჯარო ფართის ჩაბარებიდან 1 თვის ვადით.

5.3. თუ მოიჯარე 5.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში არ დაასრულებს სარემონტო სამუშაოებს, მას დაეკისრება პირგასამტეხლო 8.2. პუნქტის მიხედვით.

5.4. მეიჯარის თანხმობა სარემონტო სამუშაოებზე არ უნდა შეყოვნდეს არაგონივრული ვადით. მეიჯარის თანხმობა სარემონტო სამუშაოების პროექტზე არ ნიშნავს, რომ მეიჯარე ადასტურებს პროექტის შესაბამისობას მოქმედ კანონმდებლობასთან. აღნიშნულზე პასუხისმგებლობას კისრულობს მოიჯარე.

5.5. აუცილებლობის შემთხვევაში, მოიჯარემ უნდა მიიღოს სარემონტო სამუშაოებისათვის აუცილებელი ყველა ნებართვა და თანხმობა.

5.6. მოიჯარე საკუთარი ხარჯით განახორციელებს საიჯარო ფართში სარემონტო სამუშაოებს.

5.7. მოიჯარე არ მოახდენს საიჯარო ფართის ექსტერიერის/ფასადის/კონსტრუქციული ნაწილების ცვლილებას მეიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე.

5.8. სარემონტო სამუშაოებთან დაკავშირებულ ნებისმიერ ხარჯს, გადასახადს და ზიანის ანაზღაურებას გადაიხდის მოიჯარე.

5.9. თუ მოიჯარე არ შეასრულებს ამ მუხლით განსაზღვრულ პირობებს, მეიჯარე უფლებამოსილი იქნება: (1) მოთხოვოს მოიჯარეს უნებართვო სამუშაოს შეწყვეტა და ასეთი უნებართვო სამუშაოებით გამოწვეული ზიანის სრულად ანაზღაურება, რაც არ გაათავისუფლებს მოიჯარეს სამუშაოების დასრულებისა და დარღვევების გამოსწორების ვალდებულებისაგან; ან/და (2) შევიდეს საიჯარო ფართზე, მის აღსადგენად ან უნებართვო სამუშაოების შედეგის გამოსასწორებლად, მოიჯარის ხარჯზე.

6. საიჯარო ფართის დაბრუნება

6.1. იჯარის ვადის გასვლისას ან ვადამდე შეწყვეტისას, მოიჯარემ 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში, უნდა გაათავისუფლოს ფართი და დაუბრუნოს იგი მეიჯარეს.

6.2. საიჯარო ფართის დაბრუნებისას, მხარეები გააფორმებენ ოქმს საიჯარო ფართის მდგომარეობის შესახებ. მოიჯარე საიჯარო ფართიდან გაიტანს ყველა მოძრავ და მოხსნად ნივთს/ მანქანა-დანადგარს. მეიჯარე არ გადაუხდის მოიჯარეს ანაზღაურებას საიჯარო ფართზე დატოვებული ნივთებისათვის ან/და სხვა ნებისმიერი ჩატარებული სამუშაოებისთვის. თუ მოიჯარე არ შეასრულებს ამ მუხლით დადგენილ პირობას, მეიჯარეს შეუძლია მისი შესრულება მოიჯარის ხარჯზე.

6.3. თუ იჯარის ვადის ამოწურვის ან ვადამდე შეწყვეტის შემდეგ, მოიჯარე არ დაუბრუნებს საიჯარო ფართს მეიჯარეს დადგენილ ვადაში:

6.3.1. საიჯარო ფართით ასეთი სარგებლობა ჩაითვლება უკანონო სარგებლობად და იგი არ გამოიწვევს იჯარის ვადის გაგრძელებას განუსაზღვრელი ვადით, არ ჩაითვლება ხელშეკრულების განახლებად, ან მეიჯარის თანხმობად საიჯარო ფართის დაკავებაზე;

6.3.2. მოიჯარე გადაუხდის მეიჯარეს ჯარიმას, იმ დროისათვის მოქმედი ქირის ერთმაგი ოდენობით, საიჯარო ფართის უნებართვოდ დაკავების თითოეული დღის პროპორციულად, საიჯარო ფართის სრულად გათავისუფლებამდე.

6.3.3. მოიჯარე გადაიხდის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ყველა გადასახადს იჯარის ვადის ამოწურვამდე, ან ვადამდე შეწყვეტამდე, ან ამ მუხლის შესაბამისად საიჯარო ფართის დაცლამდე, რომელიც უფრო გვიან მოხდება.

6.4. საიჯარო ფართის ყველა გასაღები იჯარის ვადის გასვლისთანავე, ან ვადამდე შეწყვეტისთანავე, გადაეცემა მეიჯარეს.

7. ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

7.1.1. ხელშეკრულების ვადის გასვლის გამო;

7.1.2. მხარეთა ერთობლივი წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში;

7.1.3. მოიჯარეს უფლება აქვს, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, მეიჯარისათვის, შეწყვეტამდე 3 თვით ადრე, წინასწარი წერილობითი შეტყობინებით. მეიჯარეს ცალმხრივად ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლება აქვს, მხოლოდ 7.2 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში, წინააღდეგ შემთხვევაში მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს,

ხელშეკრულების დარჩენილი ვადის შესაბამისად, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული მიუღებელი შემოსავალი, ასევე, საგარანტიო თანხა.

7.2. მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, მხოლოდ იმ შემთვევაში თუ მოიჯარე დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ნებისმიერ არსებით ვალდებულებას და დარღვევა არ გამოსწორდება მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილების მიღებიდან 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის განმავლობაში, მათ შორის, მაგრამ , შემდეგ შემთხვევებში ("დარღვევის შემთხვევები"):

7.2.1. მოიჯარე არ ასრულებს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებას;

7.2.2. მოიჯარე არ იხდის ან არ აღადგენს საგარანტიო თანხას;

7.2.3. მოიჯარე, მეიჯარის თანხმობის გარეშე, სარგებლობს საიჯარო ფართით არანებადართული დანიშნულებით, ან მოიჯარემ დატოვა ან დაცალა საიჯარო ფართი;

7.2.4. მოიჯარე ქვეიჯარით გადასცემს საიჯარო ფართს, ან გადასცემს იჯარის უფლებას მესამე პირს, მეიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე;

7.2.5. მოიჯარე არ ჩაიბარებს ან არ გახსნის საიჯარო ფართს, ჩაბარების ან გახსნის შესაბამის თარიღზე;

7.2.6. მოიჯარე არ ასრულებს შრომის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს;

7.2.7. უფლებამოსილმა ორგანოებმა წამოიწყეს გაკოტრების პროცედურა მოიჯარის წინააღმდეგ, ან მოიჯარე ნებაყოფლობით ლიკვიდაციას იწყებს.

7.3. ზემოაღნიშნული დარღვევის შემთხვევის გამო ხელშეკრულების შეწყეტისას, მეიჯარე წერილობით შეატყობინებს მოიჯარეს იჯარის შეწყვეტის შესახებ ერთი თვით ადრე და ხელშეკრულება შეწყდება მოიჯარის მიერ აღნიშნული შეტყობინების მიღებიდან 1 თვის ვადაში, დამატებითი ფორმალობების ან სასამართლო პროცესის გარეშე.

7.4. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარემ უნდა გაათავისუფლოს საიჯარო ფართი და დაუბრუნოს ის მეიჯარეს მე-6 მუხლის შესაბამისად.

7.6. იჯარის შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია, ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოთხოვოს მას იჯარის რეგისტრაციის გაუქმება, ხელშეკრულების შეწყვეტის დამადასტურებელი შესაბამისი საბუთებისა თუ საფუძვლის წარდგენის გარეშე. მოიჯარე უფლებას ანიჭებს მეიჯარეს, მისი სახელით მიმართოს საჯარო რეესტრს ზემოაღნიშნული მიზნით და მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულება წარმოადგენს საჯარო რეესტრში მხარეების ერთობლივ მიმართვას და მეიჯარეს არ მოეთხოვება სხვა სახის მიმართვა, შეთანხმება თუ დოკუმენტი იჯარის გასაუქმებლად. ხელშეკრულება თან დაერთვება მეიჯარის შესაბამის მიმართვას საჯარო რეესტრში და ის განხილული იქნება, როგორც მხარეების ერთობლივი მიმართვა.

8. პასუხიმგებლობა ხელშეკრულების დარღვევისათვის

8.1. თუ მოიჯარე არ გადაიხდის, ან ნაწილობრივ გადაიხდის ამ ხელშეკრულების შესაბამისად გადასახდელ ნებისმიერ თანხას, მოიჯარე ვალდებულია, მეიჯარის მოთხოვნის საფუძველზე, გადაიხადოს პირგასამტეხლო, თითოეული დაგვიანებული დღისათვის, დავალიანების თანხის 0.1 %-ის ოდენობით.

8.2. თუ მოიჯარე დადგენილ ვადაში არ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით დაკისრებულ რომელიმე ვალდებულებას, მეიჯარის მოთხოვნის საფუძველზე მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება თითოეული დაგვიანებული დღისათვის ყოველთვიური საიჯარო ქირის 0.1 %-ის ოდენობით.

8.2. მოიჯარის მხრიდან დარღვევების შემთხვევის გამო, მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია, პირგასამტეხლოს სახით გადაიხადოს:

8.2.1. ხელშეკრულების შეწყვეტით გამოწვეული ზიანი;

8.2.2. მეიჯარეს უფლება აქვს, პირგასამტეხლოს სახით, დაიტოვოს მოიჯარის მიერ წინასწარ გადახდილი საგარანტიო თანხა.

8.3. თუ მოიჯარე, სამ თვიანი ვადის დაუცველად, ცალმხრივად შეწყვეტს წინამდებარე ხელშეკრულებას, იგი ვალდებულია მეიჯარეს გადაუხადოს ჯარიმა სამი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

8.4. მეიჯარე პასუხს არ აგებს მოიჯარის წინაშე შემდეგი შემთხვევებით გამოწვეული ზიანისთვის:

8.4.1. ხანძრით, წყლალდიდობით, ქურდობის ან სხვა დანაშაულის/ მოვლენების შედეგად გამოწვეული ზიანი, რომელიც მიადგა მოიჯარის ნებისმიერ ქონებას, რომელიც არ არის დაფარული მოიჯარის დაზღვევით;

8.4.2. ქურდობა და სხვა დანაშაული საიჯარო ფართზე;

8.4.3. მესამე პირთა დანაშაულებრივი ქმედებები;

8.4.4. კომუნალური და სხვა ისეთი მომსახურების შეწყვეტა, როგორიც არის გათბობა, ვენტილაცია, ხანძრის პრევენციის სისტემა და სხვა, თუკი აღნიშნული გამოწვეულია მოიჯარის ბრალით.

8.4.5. თავად მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევის გამო დამდგარი ზიანი.

8.4.6. მეიჯარე არ არის პასუხისმგებელი მოიჯარის მიერ მოგების დაკარგვაზე ან სხვა არაპირდაპირ ზიანზე.

8.5. მხარეები პასუხს აგებენ ერთმანეთის წინაშე ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის, რასაც შედეგად მოყვა ზიანი, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

9. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

9.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა ხელმოწერისთანავე და მოქმედების 5 წლის ვადით.
9.2. მხარეთა შეთანხმებით, 5 წლიანი ვადის გასვლის შემდეგ, წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება ავტომატურად ერთი წლის ვადით გაგრძელებულად ჩაითვლება, თუ საიჯარო პერიოდის გასვლამდე მხარეებმა ერთმანეთს სამი თვით ადრე წერილობით არ შეატყობინეს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე.

10. ფორს-მაჟორული გარემოება

10.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით. ფორს-მაჟორი არის ნებისმიერი ვითარება ან მოვლენა, რომელიც არ ექვემდებარება მეიჯარის ან მოიჯარის კონტროლს და იწვევს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შეუძლებლობას.
10.2. ფორს-მაჟორული ვითარების გამო ხელშეკრულების დამრღვევი მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს აცნობოს ფორს-მაჟორის დადგომისა და დასრულების შესახებ, მისი დადგომისა და დასრულებიდან 10 (ათი) დღის განმავლობაში. წინააღმდეგ შემთხვევაში, დამრღვევი მხარე დაკარგავს უფლებას, მიუთითოს ასეთ ვითარებაზე, როგორც მისი მოვალეობის შეუსრულებლობისა თუ არაჯეროვნად შესრულებისათვის პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველზე.
10.3. ფორს-მაჟორის დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულების მხარეების მიერ ვალდებულებების შესრულების ვადა გაიზრდება ფორს-მაჟორის ხანგრძლივობის პროპორციულად. იჯარის ვადის დინებაც განახლდება ფორს-მაჟორის დასრულებისთანავე, იმის გათვალისწინებით, რომ იჯარის ვადის დარჩენილი ნაწილი გაგრძელდება შეჩერების ვადის პროპორციულად.
10.4. ქვეყანაში გავრცელებული COVID-19 ვირუსთან დაკავშირებით პანდემიური/საგანგებო მდგომარეობის გათვალისწინებით საკვებ ობიექტებზე დაწესებული შეზღუდვების შემთხვევაში, მოიჯარე გათავისუფლდება ვალდებულების შესრულებისაგან, დაწესებული შეზღუდვების მოხსნამდე, რის თაობაზეც მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან.

11. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

11.1. თითოეული მხარე ადასტურებს, რომ:
11.1.1. იგი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული პირია და მას გააჩნია სრული უფლებამოსილება, იკისროს და შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.
11.1.2. ხელშეკრულება მის მიერ სათანადოდ იქნა ავტორიზებული და ხელმოწერილი და წარმოადგენს მის ნამდვილ და სამართლებრივ ვალდებულებას, რომელიც აღსრულებადია ხელშეკრულების პირობებისა და მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე.
11.1.3. ხელშეკრულების გაფორმება და მისი პირობების შესრულება (1) არ გამოიწვევს მისი სადამფუძნებლო დოკუმენტების დარღვევას; (2) წინააღმდეგობაში არ მოვა მასთან დაკავშირებულ რაიმე დოკუმენტთან და არ გამოიწვევს მის დარღვევას, ან მის საფუძველზე მისი ქონების დაყადაღებას ან სხვაგვარად დატვირთვას.
11.1.4. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მეიჯარის უფლებებისა და მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად, მეიჯარეს აქვს გირავნობის უპირატესი უფლება, ყველა სხვა მესამე პირთან შედარებით, მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართში შეტანილ ნივთებზე.
11.1.5. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით მხარეები ადასტურებენ, რომ იცნობენ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებს და ეთანხმებიან სრულად.

12. კონფიდენციალობა

12.1. მხარეები ვალდებულნი არიან არ გაახმაურონ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მომსახურების უშუალოდ გაწევის პროცესში მათთვის მიწოდებული ერთმანეთის კონფიდენციალური და კომერციული ინფორმაცია. ეს ვალდებულება არ ვრცელდება იმ ინფორმაციის მიმართ, რომელიც, მხარეთა ძალისხმევის გარეშე, ცნობილია პირთა განუსაზღვრელი წრისათვის.

13. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავების გადაწყვეტა

13.1. ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;
13.2. მხარეები მიიღებენ ყველა ზომას, რათა მოლაპარაკების გზით გადაჭრილი იქნას ნებისმიერი დავა თუ უთანხმოება, რომელიც შეიძლება წარმოიშვას ხელშეკრულებიდან გამომდინარე;
13.3. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ შეთანხმდებიან მოლაპარაკების გზით, მაშინ დავა განიხილება საქართველოს სასამართლოს მიერ.
13.4. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები და სამართლებრივი საშუალებები კრებითი ხასიათისაა და არ გამორიცხავენ კანონით ან სხვაგვარად განსაზღვრულ სხვა უფლებებს და სამართლებრივ საშუალებებს.
13.5. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების და სამართლებრივი საშუალებების გამოუყენებლობა ან დაგვიანებული გამოყენება ხელს არ შეუშლის და გავლენას არ იქონიებს მათზე და არ წარმოადგენს მათზე მთლიანად ან ნაწილობრივ უარის თქმას, გარდა ხელშეკრულებაში გარკვევით მითითებული შემთხვევებისა.

13.6. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების და სამართლებრივი საშუალებების ერჯერადი ან ნაწილობრივი გამოყენება ხელს არ შეუშლის მათ შემდგომში გამოყენებას, ან ნებისმიერი სხვა უფლებებით და სამართლებრივი საშუალებით სარგებლობას.

14. ზოგადი დებულებები

14.1. რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ დარღვევასთან დაკავშირებით მეორე მხარის მიერ მისთვის მინიჭებული უფლებების გამოუყენებლობა არ გავრცელდება ხელშეკრულების ნებისმიერ შემდგომ დარღვევაზე. უფლებების ამგვარი გამოუყენებლობა ასევე არ იქონიებს გავლენას მეორე (არადამრღვევი) მხარის უფლებაზე ხელშეკრულების შემდგომ დარღვევასთან დაკავშირებით;

14.2. ხელშეკრულება, მასში გათვალისწინებული უფლებებითა და ვალდებულებებით, სრულად გავრცელდება მხარეთა შესაბამის სამართალმემკვიდრე(ებ)სა და უფლებამონაცვლე(ებ)ზე;

14.3. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის და/ან პუნქტის მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე ბათილობის შემთხვევაში დანარჩენი მუხლები და/ან პუნქტები ინარჩუნებენ იურიდიულ ძალას, ხოლო ბათილი მუხლის და/ან პუნქტის ნაცვლად კი მოქმედებს ისეთი მუხლი და/ან პუნქტი, რომლითაც ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულების მიზანი;

14.4. ხელშეკრულების დანართ(ებ)ი წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს. ხელშეკრულებაში (და/ან დანართ(ებ)ში) ცვლილებების და დამატებების შეტანა შესაძლებელია მხოლოდ წერილობითი ფორმით, რომელიც ძალაში შევა თითოეული მხარის მიერ მასზე ხელმოწერის მომენტიდან. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება დამოწმებულია სანოტარო წესით (და/ან რეგისტრირებულია შესაბამის ორგანოში), ამგვარი ცვლილება და დამატება, ასევე მოითხოვს სანოტარო წესით დამოწმებას (და/ან რეგისტრაციას შესაბამის ორგანოში);

14.5. ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეთა შორის გაფორმებულ დამატებით შეთანხმებებსა და სხვა ხელშეკრულებებს მიენიჭება უპირატესობა იმ საკითხებთან მიმართებაში, რომელთა დასარეგულირებლადაც არის დადებული ამგვარი შეთანხმება, თუ სხვა ხელშეკრულება;

14.6. ხელშეკრულების სხვა პირობების (როგორც პირდაპირ მითითებული, ასევე კანონით განსაზღვრული) შეზღუდვის გარეშე და მათზე დამატებით, თითოეული მხარე დროდადრო განახორციელებს ყველა იმ ქმედებას ან/და ხელს მოაწერს და შეადგენს ყველა ისეთ სხვა დოკუმენტს, რომელსაც მეორე მხარე გონივრულობის ფარგლებში მოითხოვს, ხელშეკრულების პირობების სრულყოფილად მოქმედებისათვის.

14.7. ხელშეკრულება აუქმებს მხარეთა შორის ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებულ და ხელშეკრულების ხელმოწერამდე მიღწეულ ყველა სახის შეთანხმებას, დამოუკიდებლად მისი ფორმისა.

14.8. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, 3 ეგზემპლარად, რომელთაგან თითოეულს გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა, ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს და ერთი პირი - საჯარო რეესტრს.

14.9. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეტყობინებები და სხვა კომუნიკაციები უნდა ჩაბარდეს პირადად ან გაიგზავნოს დაზღვეული გზავნილით ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართებზე. ამასთან, ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც შეეხება მხარეების რეკვიზიტებს, სხვა მხარე(ებ)ს უნდა ეცნობოთ ამგვარი ცვლილებიდან 3 (სამი) დღის ვადაში. იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნული წესი არ იქნება დაცული მხარის მიერ, და სხვა მხარე(ებ)ს არა აქვს მიღებული შესაბამისი შეტყობინება რეკვიზიტების ცვლილების თაობაზე, გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ჩაბარებულად.

15. მხარეთა რეკვიზიტები/ხელმოწერები

15.1. **მოიჯარე**
შპს „ელ სანდრო“
ს/კ 405422895
მის: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი,
ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირი, N 32ა, ბინა 76
ელ. ფოსტა: natiadanelia@ymail.com
დირექტორი
ნათია დანელია

_____

15.2. **მეიჯარე**
შპს „ლისი რენთალს“
ს/კ 405367990
მის.: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ტირიფების ქუჩა, N2
საბანკო რეკვიზიტები: სს „პაშა ბანკი საქართველო“, ბანკის კოდი: PAHAGE22, ა/ა: GE79PB1360101801500001
მინდობილი პირი
ეთერი ღონღაძე (პ/ნ 01005041043)

_____