იჯარის ხელშეკრულება

წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია **2024 წლის 24 ივნისს**, შემდეგ მხარეებს შორის:

1. **შპს „ბილდარტ დეველოპმენტი“ (ს/ნ 405260774)**, წარმოდგენილი მისი დირექტორების **დავით სხირტლაძის (პ/ნ 01006008780) და გიორგი ნოზაძის (პ/ნ 01005009554)** მიერ შემდგომში **„მეიჯარე“-დ** წოდებულ
2. **შპს „ფიტნეს ფორმულა“**, ს/ნ 437078172_, მისამართი: ოზურგეთი, ნიკოლაძის 54 ნ1 წარმოდგენილი მისი დირექტორის ილია გელაშვილი (პ/ნ 33001066773) სახით შემდგომში **„მოიჯარედ“** წოდებული;

მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულებაზე (შემდგომში ხელშეკრულებად წოდებული) ხელის მოწერით ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად „მეიჯარე“ „მოიჯარე“-ს დროებით სარგებლობაში გადასცემს „მეიჯარე“-ს საკუთრებაში მყოფ ხელშეკრულების **1.2. პუნქტით** განსაზღვრულ ქონებას, რომელიც შემდგომში მოიხსენიება, როგორც „იჯარის საგანი“, ხოლო „მოიჯარე“, „იჯარის საგანი“-ს სარგებლობისათვის „მეიჯარე“-ს ქირის სახით გადაუხდის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ თანხას;

1.2. „იჯარის საგანს“ წარმოადგენს:

1.2.1. **ქ. თბილისში, დიდი დიღომში, მირიან მეფის N44-ში მდებარე უძრავი ქონება, კომერციული ფართ N1 (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.72.14.036.478.01.02.500), ფართობი: 91.30 კვ.მ**

„იჯარის საგანი“-ს ზუსტი დახასიათება და მდგომარეობა მოცემულია მიღება-ჩაბარების აქტში, რომელიც დაერთვის ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

1.3. „მოიჯარე“-მ „იჯარის საგანი“ უნდა გამოიყენოს შემდეგი მიზნით: ვიტამინების და საკვები დანამატების მაღაზია.

1.4. ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საჭიროების შემთხვევაში, რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ხარჯებს იხდის „მოიჯარე“ .

2. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

2.1. **„მოიჯარე“-ს უფლება აქვს:**

2.1.1. მიიღოს „იჯარის საგანი“ თავის მფლობელობაში და ისარგებლოს „იჯარის საგანი“-თ ხელშეკრულების შესაბამისად;

2.1.2. მოითხოვოს „მეიჯარე“-საგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრული და ჯეროვანი შესრულება;

2.1.3. „მეიჯარე“-ს მიერ „მოიჯარე“-სთვის „იჯარის საგანის“ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებში არ გადაცემის შემთხვევაში, მოითხოვოს „იჯარის საგანის“ დაყოვნებით გადაცემით განცდილი ზიანის ანაზღაურება, ან თავის მხრივ უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს ხელშეკრულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.

2.1.4. „იჯარის საგანის“ მესაკუთრის შეცვლის შემთხვევაში, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვამდე, განაგრძოს იჯარით აღებული „იჯარის საგნით“ სარგებლობა.

2.1.5. „მეიჯარე“-სთან შეთანხმებით, „იჯარის საგნის“ დაუზიანებლად, თავისი ხარჯით მოახდინოს „იჯარის საგნის“ აღჭურვა ისეთი საგნით, რომელიც მიმართული იქნება „იჯარის საგნის“ გაუმჯობესებისაკენ.

მეიჯარე _____ მოიჯარე _____

2.2. „მოიჯარე" ვალდებულია:

2.2.1. ისარგებლოს „იჯარის საგნით" მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად.

2.2.2. დროულად გადაიხადოს „იჯარის საგნით" სარგებლობისათვის ხელშეკრულებით/მისი დანართით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა.

2.2.3. ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში, მოუაროს „იჯარის საგანს" და ყოველი ღონე იხმაროს იჯარის საგნის იმ მდგომარეობის შესანარჩუნებლად, რაც მას ექნება „მოიჯარე"-ს მიერ „იჯარის საგანში" სარემონტო სამუშაოების განხორციელების შემდეგ, ხოლო ხელშეკრულების ვადის ამოწურვისას დროულად დაუბრუნოს „მეიჯარე"-ს იმ მდგომარეობაში, რაც მას ექნება „მოიჯარე"-ს მიერ „იჯარის საგანში" სარემონტო სამუშაოების განხორციელების შემდეგ ნორმალური ცვეთის მხედველობაში მიღებით.

2.2.4. თავისი მიზეზით „იჯარის საგანით" სარგებლობაში ხელის შეშლის შემთხვევაში გადაუხადოს „მეიჯარე"-ს ხელშეკრულებით/მისი დანართით განსაზღვრული ქირა.

2.2.5. დაიცვას იჯარის საგანი და მასში განთავსებული ქონება;

2.2.6. დაიცვას სახანძრო, ტექნიკური უსაფრთხოების, სანიტარულ-ჰიგიენური, აგრეთვე მოწყობილობებისა და ინვენტარის, კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლუატაციის წესები.

2.2.7. „მეიჯარის" წინასწარი თანხმობის გარეშე, არ გადასცეს მესამე პირებს „იჯარის საგანი" ქვეიჯარის წესით.

2.2.8. ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში „იჯარის საგნის" მეზობლებთან ერთად, თავისი ხარჯით გადაიხადოს ყველა ის თანხა რაც ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში საჭირო იქნება „იჯარის საგნის" განთავსების შენობის საერთო სარგებლობაში არსებული ფართის; კანალიზაციის; სანიაღვრე სისტემის, დასუფთავებისათვის, აღსადგენად ან/და ახლის ასაშენებლად, ან/და სარემონტო სამუშაოების განსახორციელებლად;

2.2.9. თავისი ხარჯით გადაიხადოს ყველა კომუნალური გადასახადი მათ შორის დასუფთავების მოსაკრებელი;

2.2.10. თვითონ, თავისი ხარჯით უზრუნველყოს ყველა იმ უფლებამოსილების მოძიება, რაც საჭიროა მოიჯარის მიერ წარმოებული საქმიანობისათვის მათ შორის, ექსტერიერის, კონდიცირებისა და სხვა ინფრასტრუქტირუს განსათავსებლად;

2.2.11. შეაკეთოს დაზიანებული იჯარის ობიექტი, თუ ზიანი გამოწვეულია მოიჯარის ბრალით, ან მოიჯარის მომხმარებლის, ან მოიჯარის თანამშრომლის, ან მოიჯარესთან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში მყოფის პირის, ან მესამე პირის ბრალით. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნის დაზიანება გამოწვეულია საიჯარო ფართის ისეთ სივრცეზე/ისეთი სივრციდან, რომელ სივრცეზეც მოიჯარესა და მასთან დაკავშირებულ მესამე პირებს არ აქვთ ფაქტობრივი შეხება (წყალგაყვანილობა/კანალიზაცია/სანიაღვრე სისტემა, ელექტრო სისტემა), და ასეთი დაზიანების დადგომაში ბრალეული მხარე, მიუხედავად მხარეთა მიზანშეწონილი ძალისხმევისა, არ ან ვერ ახდენს იჯარის საგნისთვის მიყენებული ზიანის აღმოფხვრას, მოიჯარის ხარჯით ერთ-ერთი მხარე ახდენს იჯარის საგნისთვის მიყენებული დაზიანების აღმოფხვრას. ამ პუნქტით განსაზღვრული გარემოებების არსებობით მოიჯარეს მიერ იჯარის საგნის გამოუყენებლობის შემთხვევაში მოიჯარეს უფლება არ აქვს არ გადაიხადოს იჯარის თანხა. ეს პუნქტი აგრეთვე ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როდესაც მოიჯარე ან მესამე პირი დააზიანებს იჯარის საგნის ვიტრინას. ასეთი დაზიანების აღმოფხვრის ვალდებულება თავისი ხარჯით ეკისრება მოიჯარეს.

2.2.12. იმ შემთხვევაში, თუ ზიანი მომდინარეობს მოიჯარის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ტერიტორიიდან, რომლის უშუალო განკარგვაც ხდება მოიჯარის მიერ/ფაქტობრივ ზემოქმედებას ახდენს მოიჯარე/მასთან დაკავშირებული პირები და ზიანი არ გამოწვეულა მეიჯარის ქმედებით/უმოქმედობით, ზიანის ანაზღაურება მოხდება მოიჯარის მიერ. ამ პუნქტით განსაზღვრული გარემოებების არსებობით მოიჯარეს მიერ იჯარის საგნის გამოუყენებლობის შემთხვევაში მოიჯარეს უფლება არ აქვს არ გადაიხადოს იჯარის თანხა.

2.2.13. მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების გარეშე არ დაარღვიოს ფასადების იერსახე (კედლის შეღებვა, რაიმეს მიშენება, ჩაშენება, დაშენება, სხვადასხვა ელექტრო და სხვა მოწყობილობების

მოიჯარე _____

მეიჯარე _____

დამონტაჟება და სხვა), არ გადააადგილოს გარე კონტურის კედლები, ამასთანავე მოიჯარე ვალდებულია დაიცვას როგორც საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ, ასევე სამშენებლო სფეროში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა ვალდებულება და მოთხოვნა; მოიჯარე ვალდებულია გათბობისა და კონდიცირების სისტემების ქვაბების მონტაჟი განახორციელოს მხოლოდ მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმებით და არქიტექტურის სამსახურის მიერ მითითებულ ადგილას, არ შეცვალოს კედლების წყობა, მოპირკეთება, ფერი და სხვა ელემენტები. მოიჯარის მიერ ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მას დაეკისრება პირგასამტეხლო ყოველდღიურად ამ ხელშეკრულების ფასის 0.1%-ის ოდენობით, რომლის დარიცხვა გაგრძელდება მოიჯარის მიერ დარღვევების აღმოფხვრამდე (დარღვევებამდე არსებული მდგომარეობის აღდგენამდე).

2.2.14. მოიჯარე ვალდებულია გაუფრთხილდეს იჯარი ობიექტში განთავსებულ ვიტრაჟებს და მათი დაზიანების შემთხვევაში თავად გაიღოს ხარჯი შესაკეთებლად ანდა შესაცვლელად, ამასთან, უზრუნველყოს მეიჯარესთვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

2.3. „მეიჯარე“-ს უფლება აქვს:

2.3.1. „იჯარის საგანის“ შემოწმების მიზნით, „მოიჯარის“ თანდასწრებით შევიდეს იჯარით გადაცემული „იჯარის საგანის“ განთავსების ფართში;

2.3.2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვამდე თავისი ინიციატივით მოშალოს ხელშეკრულება, თუ „მოიჯარე“ „მეიჯარის“ წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად, „იჯარის საგანს“ მნიშვნელოვნად აზიანებს ან ქმნის მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას, რაც საფრთხეს უქმნის იჯარის საგნის მდგრადობას ან ამცირებს მის საბაზრო ღირებულებას.

2.3.3. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვამდე თავისი ინიციატივით, “მოიჯარე”-ს წინასწარი გაფრთხილების, რაიმე დამატებითი ვადის მიცემისა და მეიჯარეზე რაიმე სანქციის დაკისრების გარეშე, შეწყვიტოს ხელშეკრულება, თუ „მოიჯარე“ 5 (ხუთი) კალენდარული დღით გადააცილებს რომელიმე ერთი თვის საიჯარო ქირის გადახდის ვადას;

2.3.4. მოიჯარის მიერ შესასრულებელი ვალდებულების (იჯარის თანხის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად გადახდა, მეიჯარისთვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურება) უზრუნველსაყოფად, გირავნობის უფლება გამოიყენოს იმ ქონებაზე, რომელიც განთავსებულია იჯარის საგანში. ამ მიზნით მეიჯარეს უფლება აქვს ორი მოწმის თანდასწრებით, მოიჯარის გარეშე, გახსნას იჯარის საგანის საკეტი, შევიდეს იჯარის საგანში, აღწეროს იქ არსებული ქონება და შესანახად გადაიტანოს სხვა ადგილას. ქონების შენახვასთან დაკავშირებული ხარჯების გადახდა ეკისრება მოიჯარეს. აღნიშნული პუნქტი გამოყენებული იქნება იმ შემთხვევაშიც, თუ მოიჯარე 5 (ხუთი) კალენდარული დღით გადააცილებს რომელიმე ერთი თვის საიჯარო ქირის გადახდის ვადას.

2.3.5. მოიჯარის მიერ რომელიმე ერთი თვის საიჯარო ქირის გადახდის ვადის 5 (ხუთი) კალენდარული დღით გადააცილებს შემთხვევაში, არ მისცეს უფლება მოიჯარეს ისარგებლოს იჯარის საგნით. ამ მიზნით მეიჯარეს უფლება აქვს არ შეუშვას მოიჯარე და მისი თანამშრომლები იჯარის საგანში, შეცვალოს საკეტები, შეუწყვიტოს იჯარის ობიექტს კომუნალური მომსახურება და განახორციელოს სხვა მოქმედებები ამ პუნქტით გათვალისწინებული მიზნების მისაღწევად;

2.3.6. მოითხოვოს “მოიჯარისაგან” ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრული და ჯეროვანი შესრულება.

2.3.7. თავისი შეხედულებისამებრ განსაზღვროს თუ ხელშეკრულებით მისთვის მინიჭებული რომელი უფლებით ისარგებლებს. მეიჯარეს მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული რომელიმე უფლების არ გამოყენება არ უნდა იქნეს გაგებული იმგვარად, რომ მეიჯარე უარს აცხადებს შემდგომში ამ უფლების გამოყენებაზე.

2.4. „მეიჯარე“ ვალდებულია:

2.4.1. „მოიჯარე“-ს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის, გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო „იჯარის საგანი“.

მეიჯარე _____ მოიჯარე _____

2.4.2. ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად შეუწყოს ხელი „მოიჯარე“-ს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაში და არ დაუშვას თავისი ბრალეული მოქმედებით რაიმე ხელისშემშლელი გარემოებების დადგომა.

2.4.3. არ ჩაერიოს „მოიჯარე“-ს მიერ წარმოებულ სამეწარმეო (ეკონომიკურ) საქმიანობაში.

3. საიჯარო ქირა და მისი გადახდის წესი

3.1. „იჯარის საგანი“-ს სარგებლობისათვის განკუთვნილი ყოველთვიური საიჯარო ქირა გათვალისწინებულია **დანართი 1 მიხედვით**

3.2. **ხელშეკრულების 3.1, პუნქტით განსაზღვრული საიჯარო გადასახადი „მოიჯარე“-მ „მეიჯარე“-ს უნდა გადაუხადოს წინასწარ, ყოველი საანგარიშო თვის 10 რიცხვამდე.** ამ პუნქტით განსაზღვრული ვადის 05 (ხუთი) კალენდარი დღით გადაცილების ან/და იჯარის თანხის არასრულად გადახდის შემთხვევა, ხელშეკრულების მიზნებისათვის განხილული იქნება, როგორც ერთი თვის საიჯარო ქირის არგადახდა;

3.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რაიმე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია მიყენებული ზიანი გამოქვითოს საგარანტიო თანხიდან, რის თაობაზეც გონივრულ ვადაში უნდა აცნობოს მოიჯარეს. ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე არ თავსუფლდება დარჩენილი ზიანის ანაზღაურების/პირგასამტეხლოს გადახდისაგან, ამასთან, იგი ვალდებულია, დამატებით გადაიხადოს საიჯარო ვადის ბოლო თვეს საიჯარო ქირა. მხარეებს უფლება აქვთ ურთიერთშეთანხმებით საგარანტიო თანხა მიაკუთვნონ ბოლო თვის საიჯარო ქირას, რა შემთხვევაშის, მოიჯარე ვალდებულია შეავსოს გარანტიის თანხასა და ბოლო თვის იჯარის ქირას შორის არსებული სხვაობა შესაბამისი გადასახადების გათვალისწინებით.

3.4. იჯარის ქირის გადახდისას მეიჯარე ვალდებულია მიუთითოს რომელი თვის იჯარის თანხას იხდის. ამ მუხლით განსაზღვრული საიჯარო გადასახადის გადახდა წარმოებს მხოლოდ უნაღდო ანგარიშსწორებით შემდეგ საბანკო რეკვიზიტებზე:

3.4.1. ბანკის დასახელება: სს „ტერაბანკი“;

3.4.2. თანხის მიმღები: **შპს „ბილდარტ დეველოპმენტი“**

3.4.3. ანგარიშის ნომერი: GE74KS0000000360500858

4. იჯარის საგნის გადაცემა

4.1. „მოიჯარე“-ს „იჯარის საგანი“ გადაეცემა **2024** წლის **01 ივლისს.**

4.2. „იჯარის საგანი“-ს გადაცემისას მხარეებს შორის დგება მიღება-ჩაბარების აქტი.

4.3. „იჯარის საგანი“ „მოიჯარე“-სთვის გადაცემულად ითვლება მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელის მოწერის შემდეგ.

4.4. „მოიჯარე“ მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელის მოწერით ადასტურებს, რომ იჯარის საგანში არსებული ელექტრო დენსადენები და ყველა სხვა სახის გაყვანილობა, თუ ინფრასტრუქტურა, იმყოფება კარგ მდგომარეობაში და ვარგისია მოიჯარეს მიერ ხელშეკრულების შესაბამისად განსახორციელებელი საქმიანობისათვის;

4.5. „იჯარის საგანი“-ს მიღება-ჩაბარების აქტი, გარდა სხვა ინფორმაციისა უნდა შეიცავდეს „იჯარის საგანის“ შეძლებისდაგვარად ზუსტ აღწერა-დახასიათებასა და მასში განთავსებული ქონების ჩამონათვალს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). მხარეებს უფლება აქვთ “იჯარის საგანი”-ს გადაცემისას მოახდინოს ფოტო გადაღება, რომელიც ხელმოწერილი უნდა იქნეს ორივე მხარის მიერ, ან ფაქტის კონსტატაცია კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

მეიჯარე _____ მოიჯარე _____

4.6. „იჯარის საგანი“-ს „მეიჯარე“-სთვის დაბრუნებისას (გადაცემისას) მოქმედებს ამ მუხლით დადგენილი ნორმები.

4.7. მოიჯარე ვალდებულია სარემონტო სამუშაოები აწარმოოს მეიჯარესთან შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად.

4.8. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია, ხელშეკრულების 2.2.3 პუნქტის მოთხოვნების გათვალისწინებით, მოახდინოს იჯარის საგანში მის მიერ განთავსებული/დამონტაჟებული გაუმჯობესების დემონტაჟი, ისე რომ არ დააზიანოს იჯარის საგანი ან მისი ნაწილი. თუ მოიჯარე ვერ ახდენს იჯარის საგანში განთავსებული გაუმჯობესების დემონტაჟს იჯარის საგნის ან მისი ნაწილის დაუზიანებლად, ასეთი გაუმჯობესება კომპენსაციის გადახდის გარეშე რჩება მეიჯარის საკუთრებაში.

5. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა, მისი მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

5.1. ხელშეკრულება ძალაშია მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 2026 წლის 25 ივნისამდე.

5.2. **ხელშეკრულება ვადამდე შეიძლება შეწყდეს:**

5.2.1. მხარეთა შეთანხმებით;

5.2.2. ცალმხრივად, მოიჯარის ინიციატივით, თუ მოიჯარე თავისი განზრახვის შესახებ, ხელშეკრულების შეწყვეტამდე **ხუთი თვით ადრე** შეატყობინებს მეიჯარეს. მოიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს შეწყვეტოს ხელშეკრულება იმ პირობით, თუ იგი მეიჯარეს შესთავაზებს სხვა მოიჯარეს, ხოლო ამ უკანასკნელთან მეიჯარე გააფორმებს იჯარის ხელშეკრულებას.

5.2.3. ცალმხრივად, მეიჯარის ინიციატივით, თუ მოიჯარე იჯარის საგნით სარგებლობს წინამდებარე ხელშეკრულების 1.3 პუნქტში განსაზღვრული მიზნისგან განსხვავებული მიზნით.

5.2.4. ცალმხრივად, მეიჯარის ინიციატივით, თუ მოიჯარე დაარღვევს ხელშეკრულების 4.7 2.2.8, ან/და 2.2.11. ან/და 2.2.12, ან/და 2.2.13, ან/და 2.2.14 პუნქტის მოთხოვნებს.

5.2.5. თუ მოიჯარე 5 (ხუთი) კალენდარული დღით გადააცილებს რომელიმე ერთი თვის საიჯარო ქირის გადახდის ვადას, მოიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვამდე თავისი ინიციატივით, “მოიჯარე”-ს წინასწარი გაფრთხილების, რაიმე დამატებითი ვადის მიცემის გარეშე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება. ამ პუნქტის თანახმად ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად განცხადებით მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ჩანაწერის გაუქმება. მოიჯარე თანახმაა, რომ მხოლოდ მეიჯარეს განცხადების საფუძველზე მოხდეს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ჩანაწერის გაუქმება. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ პუნქტის შესაბამისად, მეიჯარეს მიერ განხორციელებული განცხადება წარმოადგენს საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული იჯარის გაუქმების საფუძველს, შესაბამისად დამატებით საჭირო არ არის მოიჯარეს მხრიდან რაიმე თანხმობის ან დოკუმენტის წარმოდგენა. ამ პუნქტით განსაზღვრულ განცხადებასთან ერთად მეიჯარემ საჯარო რეესტრში უნდა წარადგინოს ხელშეკრულების 3.4. პუნქტში აღნიშნული ბანკიდან ცნობა, რომელიც დაადასტურებს მოიჯარეს მიერ რომელიმე ერთი თვის საიჯარო ქირის არ გადახდის ფაქტს საიჯარო ქირის გადახდის ვადის 5 (ხუთი) კალენდარული დღის გასვლის შემდეგ.

5.2.6. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში;

5.2.7. კანონით განსაზღვრულ სხვა შემთხვევაში.

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

მეიჯარე _____ მოიჯარე _____

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანისათვის მხარეები ერთმანეთის წინაშე პასუხს აგებენ საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

6.2. მოიჯარეს მიერ თავისი ინიციატივით ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს მიერ დარღვეული იქნა იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის წესი, მოიჯარე მეიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით უხდის **ხუთი თვის იჯარის ქირას**.

6.3. მეიჯარეს მიერ თავისი ინიციატივით ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს მიერ დარღვეული არ იქნა იჯარის ხელშეკრულების პირობები მეიჯარე მოიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით უხდის **ხუთი თვის იჯარის ქირას**.

6.4. მოიჯარეს მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის ვადაში გადაუხდელობის ან/და არასრულად გადახდის შემთხვევაში, მოიჯარე მეიჯარეს, პირგასამტეხლოს სახით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე უხდის საიჯარო ქირის 0.5%.

6.5. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება შეწყდება განსაზღვრული წესების შესაბამისად და მოიჯარე არ გაათავისუფლებს საიჯარო ფართს ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს გადაუხადოს პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, რომელიც განისაზღვრება საიჯარო ქირის ორმაგი ოდენობით.

6.6. "მოიჯარე" პასუხისმგებელია იჯარის საგნის დაცვაზე და იმ ზიანზე, რომელიც მოიჯარეს შეიძლება მიადგეს მესამე პირების მიერ იჯარის საგანში არსებული ქონების ქურდობით ან ძარცვით ან განადგურებით;

6.7. მოჯარეს არ აუნაზღაურდება მის მიერ იჯარის საგნის რემონტისთვის მეიჯარესთან შეთანხმებით განხორციელებული ხარჯები, თუ ხელშეკრულების შეწყვეტის ერთ-ერთი საფუძველია:

6.7.1. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევა;

6.7.2. მხარეები ვერ შეთანხმდნენ იჯარის ქირაზე;

6.7.3. მოიჯარის ინიციატივა;

6.7.4. მხარეთა შეთანხმება;

6.7.5. ხელშეკრულების ვადის გასვლა.

7. ხელშეკრულების შეცვლა

7.1. ხელშეკრულება მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით მხარეების სრული შეთანხმების შედეგია და ენიჭება უპირატესობა მხარეებს შორის მანამდე არსებულ, როგორც წერილობით ისე ზეპირ წინადადებებთან, მოლაპარაკებებთან და შეთანხმებებთან შედარებით.

7.2. ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ცვლილება და დამატება ძალაში შედის, თუ იგი გაფორმებულია წერილობით და სათანადოდ ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ. ყველა ზეპირი შეთანხმება ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით იურიდიული ძალის არმქონეა.

8. ფორს-მაჟორი

8.1. მხარეები თავისუფლდებიან ვალდებულებების შესრულებისაგან ისეთი გადაულახავი ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომისას, რომლებსაც გააჩნია წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი და რომელიც ხელს უშლის ან აყოვნებს რომელიმე მხარის მიერ მის ვალდებულებათა შესრულებას და რომლის აღკვეთაც სცილდება ამ მხარის გონივრულ შესაძლებლობას და მიუხედავად ამ მხარის მიზანშეწონილი მოქმედებისა, შეუძლებელია იქნეს აღკვეთილი, თავიდან აცილებული ან გამოსწორებული. ასეთი გარემოება შეიძლება გამოწვეული იქნას ომით ან სტიქიური მოვლენებით, ეპიდემიით, კარანტინით, სახელმწიფოს მიერ გამოცემული აქტით და სხვა.

მეიჯარე _____ მოიჯარე _____

8.2. მხარე, რომელიც აპელირებს ფორს-მაჟორულ გარემოებაზე ვალდებულია აცნობოს მეორე მხარეს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობის (მათ შორის ასეთი გარემოებების შეწყვეტის) შესახებ მათი დადგომიდან 24 საათის განმავლობაში. ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობა დამოწმებული უნდა იყოს შესაბამისი კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

8.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობის შემთხვევაში მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს აღნიშნული ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედების ვადის შესაბამისად.

8.4. მხარე თავისუფლდება იჯარის ქირის გადახდისაგან ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომიდან 14 კალენდარული დღის განმავლობაში. ამ პუნქტით განსაზღვრული 14 დღიანი ვადის გასვლის შემდეგ მოიჯარემ ან უნდა შეწყვიტოს ხელშეკრულება და დაცალოს იჯარის საგანი ან უნდა გააგრძელოს იჯარის თანხის გადახდა;

9. სხვა დებულებები

9.1. ხელშეკრულება შედგენილია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და ყველა ის საკითხი რაც დარეგულირებული არ არის ხელშეკრულებით უნდა გადაწყდეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა დავა და უთანხმოება უნდა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოლაპარაკებით შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში მათ შორის დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო, საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

9.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების შესრულების ადგილს წარმოადგენს ქ. თბილისი;

9.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ რომელიმე მხარის სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი პრიმა ნაწილის შესაბამისად მიექცეულ იქნება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

9.4. მხარეებმა ნებისმიერი შეტყობინება უნდა განახორციელონ წერილობით. ასეთი შეტყობინება ითვლება სათანადოდ გაგზავნილად თუ იგი ადრესატს გადასცა კურიერმა, გაგზავნილია შეკვეთილი წერილით, ფაქსით ან ელექტრონული ფოსტით ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე და უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით. თუ მხარე ხუთი დღით ადრე არ შეატყობინებს საკუთარი მისამართის შეცვლის შესახებ, მისთვის ხელშეკრულებაში აღნიშნულ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება, მის მიერ მიღებულად ჩაითვლება მისი გაგზავნის დღიდან;

9.5. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3(სამ) იდენტურ ეგზემპლიარად, რომლებიც გადეცემა მხარეებს და საჯარო რეესტრს.

მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს ბილდარტ დეველოპმენტი	შპს ფიტნეს ფორმულა
ს/ნ: 405260774	ს/ნ: 437078172
მის: თბილისი, ვაკის რაიონი, ოთარ ლორთქიფანიძის ქუჩა, N12, ბინა N4	მის: ოზურგეთი, ნიკოლაძის 54 ნ1
ელ. ფოსტა: buildart.office@gmail.com	ელ. ფოსტა: ilia.gelashvili@fitnessformula.ge
ა/ა GE74KS0000000360500858	

მეიჯარე _____ მოიჯარე _____

მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს ბილდარტ დეველოპმენტი ს/ნ: 405260774 მის: თბილისი, ვაკის რაიონი, ოთარ ლორთქიფანიძის ქუჩა, N12, ბინა N4 ელ. ფოსტა: buildart.office@gmail.com ა/ა GE74KS0000000360500858	შპს ფიტნეს ფორმულა ს/ნ: 437078172 მის: ოზურგეთი, ნიკოლაძის 54 ნ1 ელ. ფოსტა: ilia.gelashvili@fitnessformula.ge
დირექტორები: გიორგი ნოზაძე დავით სხირტლაძე	დირექტორი: ილია გელაშვილი

2024 წლის 24 ივნისის იჯარის ხელშკრულების
დანართი 1

1. საიჯარო ქირის ოდენობა გადასახადების ჩათვლით
   - იჯარს ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 2024 წლის 10 სექტემბრის ჩათვლით იჯარის თანხა შეადგენს ჯამურად 2500 (ორი ათას ხუთას) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, რომელიც უნდა გადაიხადოს მოიჯარემ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 05 დღის ვადაში, გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის, მათ შორის დღგ-ს ჩათვლით.

   - იჯარის ხელშეკრულების ფარგლებში 2024 წლის 10 სექტემბრიდან 2024 წლის 10 ოქტომბრის ჩათვლით იჯარის თანხა შეადგენს 2500 (ორი ათას ხუთას) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის, მათ შორის დღგ-ს ჩათვლით.

   - იჯარის ხელშეკრულების ფარგლებში 2024 წლის 10 ოქტომბრიდან 2024 წლის 10 ნოემბრის ჩათვლით იჯარის თანხა შეადგენს 2500 (ორი ათას ხუთას) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის, მათ შორის დღგ-ს ჩათვლით.

მეიჯარე _____ მოიჯარე _____

- იჯარის ხელშეკრულების ფარგლებში 2024 წლის 10 ნოემბრიდან იჯარის ვადის ბოლომდე იჯარის თანხა შეადგენს ყოველთვიურად 2800 (ორი ათას რვაას) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის, მათ შორის დღგ-ს ჩათვლით.

2. საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ეროვნულ ვალუტაში - ლარში თანხის გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად.

3. მოიჯარე ვალდებულია მხარეთა მიერ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან **05 სამუშაო დღეში** „მეიჯარე"-ს გადაუხადოს **დამატებით საგრანტიო თანხა რაც შეადგენს ჯამში 2 800 (ორი ათას რვაას) აშშ დოლარს** ექვივალენტს ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის, მათ შორის დღგ-ს ჩათვლით, რომელიც განისაზღვრება იჯარის ხელშეკრულების ვადის ბოლო თვის თანხად.

მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს ბილდარტ დეველოპმენტი ს/ნ: 405260774 მის: თბილისი, ვაკის რაიონი, ოთარ ლორთქიფანიძის ქუჩა, N12, ბინა N4 ელ. ფოსტა: buildart.office@gmail.com ა/ა GE74KS0000000360500858	შპს ფიტნეს ფორმულა ს/ნ: 437078172 მის: ოზურგეთი, ნიკოლაძის 54 ნ1 ელ. ფოსტა: ilia.gelashvili@fitnessformula.ge
დირექტორები: გიორგი ნოზაძე დავით სხირტლაძე	დირექტორი: ილია გელაშვილი

მეიჯარე _____ მოიჯარე _____

მიღება-ჩაბარების აქტი

წინამდებარე ნიღება-ჩაბარების აქტი შედგენილია 2024 წლის 1 ივლისს შემდეგ მხარეებს შორის:

1. **შპს „ბილდარტ დეველოპმენტი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405260774)**, შემდგომში მეიჯარედ წოდებული;

2. -შპს ფიტნეს ფორმულა (ს/ნ 437078172) შემდგომში მოიჯარედ წოდებული.

მხარეები წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელის მოწერით ვთანხმდებით შემდეგზე:
მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად მეიჯარემ მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადასცა:

1.1.1. **იჯარის საგნის ზუსტი მდებარეობა: ქ. თბილისში, დიდი დიღომში, მირიან მეფის N44-ში მდებარე უძრავი ქონება, კომერციული ფართ N1 (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.72.14.036.478.01.02.500), ფართობი: 91.30 კვ.მ**

იჯარის საგნის მდგომარეობა: [illegible]

მოიჯარეს აგრეთვე გადაეცემა შემდეგი მოძრავი ქონება:

მხარეები წინამდებარე დოკუმენტზე ხელის მოწერით ადასტურებენ შემდეგ გარემოებას: მოიჯარემ მეიჯარესგან ჩაიბარა ელექტრო ენერგიის, ბუნებრივი აირისა (გაზის) და წყლის მრიცხველები; აღნიშნული მრიცხველები დაზიანებული არ არის და ისინი დალუქულია შესაბამისი კომპეტენტური დაწესებულების მიერ; მრიცხველზე არსებული ლუქების მთლიანობა დარღვეული არ არის; ელექტრო ენერგიის მრიცხველის მაჩვენებელი წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერის დროს შეადგენს 000010.44; ბუნებრივი აირის (გაზის) მრიცხველის მაჩვენებელი წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერის დროს შეადგენს [illegible]; წყლის მრიცხველის მაჩვენებელი წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერის დროს შეადგენს 00000921;

იჯარის საგანი მივიღე

იჯარის საგანი ჩავაბარე