3. იჯარის საგნის გადაცემა და ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

3.1. მეიჯარე იჯარის საგანს დროებით სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, 10 წლის ვადით;

3.2. მეიჯარის მიერ იჯარის საგნის მოიჯარისათვის მფლობელობაში გადაცემა უნდა მოხდეს არაუგვიანეს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისა. ფართის გადაცემის თაობაზე მხარეთა შორის დგება მიღება-ჩაბარების აქტი. მოიჯარისთვის ქონება გადაცემულად ითვლება მხარეთა უფლებამოსილი წარმომადგენლების მხრიდან მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერის მომენტიდან.

3.3. სამეღაპათო პერიოდის განმავლობაში მოიჯარე უფლებამოსილია განახორციელოს იჯარის საგნის სარემონტო სამუშაოები, რის თაობაზეც მეიჯარე წინასწარ აცხადებს თანხმობას, ხოლო სარეკონსტრუქციო სამუშაოებს მოიჯარე განახორციელებს მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების საფუძველით;

3.4. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის და ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უფლება-მოვალეობებს წარმოშობს მხარეთა მიერ ხელმოწერის მომენტიდან.

4. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

4.1. მხარეთა შეთანხმებით, ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს 4500 აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარს, გადახდის დროს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად. საიჯარო ქირა მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ გადასახადებს.

4.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქირის გადახდა მოიჯარის მიერ განხორციელდება არაუგვიანეს ყოველი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 10 რიცხვისა.

4.3. მოიჯარე საიჯარო ქირას მეიჯარეს უხდის უნაღდო ანგარიშსწორებით. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში, საიჯარო ქირა გადაიხდება ხელშეკრულების ბოლოში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე ან შემდგომში რომელიმე მეიჯარის მიერ განცხადებით წარმოდგენილ სხვა ანგარიშზე.

4.4. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე არის ან შემდგომში გახდება დღგ-ის გადამხდელი, იგი ვალდებულია აცნობოს ამის თაობაზე მოიჯარეს, შესაბამისად მეიჯარე ვალდებულია კანონით დადგენილი წესით, ყოველი საანგარიშო თვის დასრულებისას მოიჯარეს გამოუწეროს და წარმოუდგინოს ანგარიშ-ფაქტურა. ანგარიშ-ფაქტურის წარმოდგენამდე მოიჯარეს უფლება ექნება დააყოვნოს საიჯარო ქირის გადახდა.

4.5. თუ იჯარის მოქმედების პერიოდში, შესაბამისი ანგარიშსწორების თარიღისთვის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი აშშ დოლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსი ეროვნულ ვალუტასთან მიმართებაში იქნება 3.2-ზე ნაკლები, მაშინ საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება ანგარიშსწორების თარიღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი აშშ დოლარის ფიციალური გაცვლითი კურსით. ამასთან:

4.6. თუ იჯარის მოქმედების პერიოდში, შესაბამისი ანგარიშსწორების თარიღისთვის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი აშშ დოლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსი ეროვნულ ვალუტასთან მიმართებაში:

4.6.1. იქნება 3.2 ან მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.7-ისა, მაშინ საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება შემდეგი კურსით: 3.2;

4.6.2. იქნება 3.7-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 4.2-ისა, მაშინ საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება შემდეგი კურსით: 3.7;

4.6.3. იქნება 4.2-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 4.7-ისა, მაშინ საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება შემდეგი კურსით: 4.2;

4.7. საიჯარო ქირის საანგარიშო პერიოდის დაწყებიდან 5 წლის გასვლის შემდეგ, მხარეები უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმებით გადახედონ საიჯარო ქირის ოდენობას და ურთიერთშეთანხმების შემთხვევაში გაზარდონ/შეამცირონ საიჯარო ქირის ოდენობა არაუმეტეს 20 %-ით.

მეიჯარე

მოიჯარე

5. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

5.1. მეიჯარის უფლება-მოვალეობები:

5.1.1. მეიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს მოიჯარისაგან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების სრული, განუხრელი დაცვა და ხელშეკრულების ჯეროვნად შესრულება.

5.1.2. მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში ნებისმიერ დროს შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგომარეობა და მოითხოვოს მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ მოთხოვნების დაცვა, რომელიც იჯარის საგნის მოვლას შეეხება.

5.1.3. მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მოიჯარის ბრალეული ქმედებით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება.

5.1.4. მეიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის და გახარჯული კომუნალური მომსახურების საფასურების (ელ.ენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლის და სხვა მომსახურებების მიწოდების საფასურის) დროული გადახდა.

5.1.5. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ნივთი და ამასთან, მოიჯარისთვის ცნობილია საიჯარო საგნის უფლებრივი ნაკლის თაობაზე, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

5.1.6. მეიჯარე ვალდებულია არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან/და შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ იჯარის საგნით სარგებლობას კომერციული საქმიანობისათვის.

5.1.7. მეიჯარე ვალდებულია იჯარის საგნის მოიჯარისთვის გადაცემამდე გაანულოს არსებული კომუნალური დავალიანებები, ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ უზრუნველყოს კომუნალური მრიცხველების მის სახელზე გადაფორმება. მოიჯარის სახელზე კომუნალური მრიცხველების გადაფორმებამდე, ყველა დავალიანების დაფარვის ვალდებულება ეკისრება მეიჯარეს.

5.1.8. მეიჯარე ვალდებულია, უზრუნველყოს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელი სარგებლობა. მეიჯარე ასევე ვალდებულია მოიჯარე დაიცვას მესამე პირთაგან წამოყენებული პრეტენზიებისგან, რომელმაც შესაძლებელია შეაფერხოს მოიჯარის საქმიანობა და საიჯარო ქონების გამოყენება.

5.1.9. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს ხელი შეუწყოს კომერციული საქმიანობისათვის საჭირო ნებართვების მიღებაში. აგრეთვე მეიჯარე ვალდებულია განაცხადოს თანხმობა ცალკე წერილობითი დოკუმენტით მოიჯარის მიერ კომუნალური სერვისების ჩართვის მიზნით თუკი ამას მოითხოვს შესაბამისი კომუნალური სერვისის მომწოდებელი.

5.1.10. მეიჯარე ვალდებულია არ ჩაერიოს მოიჯარის იჯარის საგანში განთავსებული სავაჭრო ობიექტის/მაღაზიის სარეალიზაციო/საფასო პოლიტიკის განსაზღვრასა და ზოგადად კომერციული საქმიანობის წარმართვაში.

5.1.11. მეიჯარე ვალდებულია იჯარის საგნის გადმოცემამდე უზრუნველყოს ელექტრომომარაგების სისტემასთან დაშვება გამტარიანობის სიმძლავრით, 2 ფაზით არანაკლებ არანაკლებ 40 კვტ-ით.

5.1.12. მეიჯარე ვალდებულია ელექტროენერგიის სიმძლავრის გაზრდა მოახდინოს შესაბამისი ორგანოს ოფიციალური ნებართვის საფუძველზე.

5.1.13. მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, მოიჯარეს მოთხოვნის შემთხვევაში, გადასცეს მესამე პირს საიჯარო ქონება ქვეიჯარის უფლებით.

5.1.14. მეიჯარე ვალდებულია თავად ან/და მესამე პირების (სხვა დამქირავებლები,დამკვეთები და ა.შ) მეშვეობით საიჯარო ფართის მისამართზე მის მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (მათ შორის არც მიმდებარე ან/და ზემოთ) არ მოახდინოს მოიჯარის იდენტური/მსგავსი საქმიანობის მიზნებისთვის ფართის შესამე პირებზე გადაცემა. აღნიშნული ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევის ყოველ შემთხვევაზე მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მოიჯარეს ჯარიმა 50 000 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით.

მოიჯარე

მეიჯარე

5.1.15. მეიჯარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და განონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

5.2. მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:

5.2.1. მოიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს მეიჯარისაგან მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულება.

5.2.2. მოიჯარე უფლებამოსილია ფლობდეს და სარგებლობდეს იჯარის საგნით საკუთარი კომერციული საქმიანობის შესაბამისად და სხვა ისეთი მიზნებისათვის, რომელიც არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას.

5.2.3. მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარის თანხმობის გარეშე იჯარის საგნის ტერიტორიაზე განათავსოს მის საქმიანობასთან დაკავშირებული სარეკლამო მასალები. მოიჯარეს უფლება აქვს აღჭურვოს იჯარის საგანი საჭირო ინვენტარით, მოწყობილობით ან/და დანადგარებით, რომელიც უპირობოდ წარმოადგენს მოიჯარის საკუთრებას და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ეჭვემდებარება დემონტაჟს და უკან წამოღებას .

5.2.4. მოიჯარეს უფლება აქვს (ხოლო მეიჯარე აცხადებს თანხმობას) მეიჯარის წინასწარი თანხობის გარეშე, შეასრულოს მიმდინარე რემონტი და სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას, ამასთან განათავსოს სარეკლამო აბრები, საჩრდილობლები, კონდიციონერები, მაცივრის გარე აგრეგატები და სხვა საჭირო ინვენტარი, არქიტექტურული დეტალები, აგრეთვე უზრუნველყოს შესაბამისი ნებართვების მიღება. ამასთან საჭიროების შემთხვევაში შესაბამისი ნებართვების მიღების ეტაპზე მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს დროულად მიაწოდოს ყველა საჭირო დოკუმენტაცია და განაცხადოს თანხმობა.. ხოლო თუ მოიჯარის მიერ განსახორციელებელი სამუშაოები ეხება საიჯარო ფართის რეკონსტრუქციას და/ან ფასადის ცვლილება/მოპირკეთებას, (მათ შორის მოაწყოს ღიობები, ვიტრაჟები, კიბეები) მოიჯარე ვალდებულია აღნიშნული სამუშაოები აწარმოოს მხოლოდ მეიჯარესთან წინასწარი თანხმობის საფუძველით;

5.2.5. მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯით მეიჯარის თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, ინტერნეტით, გაზით, წყლით, ელექტროენერგიით ან/და სხვა სახის მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე უზრუნველყოფს საიჯარო ქონებაში ელ. ენერგიის (მათ შორის სამ ფაზიანი კაბელის) შეყვანას ან ელ. ენერგიის სიმძლავრის გაზრდას, აგრეთვე სხვა კომუნალური მომსახურებების შეყვანას, ამ მიზნით მოიჯარის მიერ გაღებული ხარჯები, ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში ექვემდებარება მეიჯარის მიერ მოიჯარისთვის ანაზღაურებას. მოთხოვნიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. მოიჯარე უფლებამოსილია აღნიშნული სარჯები გაქვითოს მეიჯარისათვის გადასახდელ ქირაში (საბოლოო ანგარიშსწორებისას).

5.2.6. მოიჯარე უფლებამოსილია (ხოლო მეიჯარე აცხადებს თანხმობას) ქვეიჯარით გასცეს იჯარის საგანი ან მისი ნაწილი.

5.2.7. მოიჯარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს მეიჯარეს საჭირო მოქმედებების განხორციელება, რათა მას შეეშალოს ხელი ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონებით სარგებლობაში. მოიჯარეს უფლება აქვს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით მოითხოვოს მეიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება.

5.2.8. მოიჯარე იღებს ვალდებულებას საიჯარო ურთიერთობის განმავლობაში უზრუნველყოს საიჯარო ქირის გადახდა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით, ასევე ვალდებულია გადაიხადოს მის მიერ იჯარის საგნით სარგებლობისას გახარჯული კომუნალური გადასახადები, შესაბამისი ქვითრების საფუძველზე.

5.2.9. მოიჯარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

მოიჯარე

მეიჯარე

6. ხელშეკრულების შეწყვეტა და მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით დადგენილი ვადით.

6.2. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

- ხელშეკრულების ვადის გასვლის გამო;
- მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით;
- ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

6.3 ერთ-ერთი მხარის მიერ შემდეგი პირობებით:

ა) ნებისმიერ დროს მოიჯარის მიერ ცალმხრივად. ამასთანავე, მოიჯარე ვალდებულია იჯარის ხელშეკრულების მისი მხრიდან ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში მეიჯარეს 3 (სამი) თვით ადრე წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ.

ბ) როდესაც ხელშეკრულების ვადამდელი მოშლა დაკავშირებულია მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევასთან, აღნიშნულ შემთხვევაში მოიჯარის მიერ შეტყობინების გაგზავნის ვადა მცირდება 01 (ერთი) თვემდე.

6.4 მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია, გააფრთხილოს მოიჯარე 3 (სამი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების ჩაბარების საფუძველზე, ამასთან მეიჯარე ვალდებული იქნება, მოიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით შეტყობინების ჩაბარებისთანავე გადაუხადოს თანხა 50 000 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, ექვივალენტი ლარი საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღეს დადგენილი კურსის შესაბამისად, ამასთან მეიჯარე ვალდებული იქნება აუნაზღაუროს მოიჯარეს საიჯარო ქონებაზე გაღებული რემონტის (ცვეთის გათვალისწინებით), გაღებული ხარჯები და სრულად დაუბრუნოს წინასწარგადახდილი ავანსის დარჩენილი თანხა.

6.5 ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეწყვეტის პირობების შესრულების შემდგომ, თითოეული მხარე ვალდებულია შეწყვეტიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში გამოცხადდეს საჯარო რეესტრში და წერილობით დაადასტუროს ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტი, უზრუნველყოს რეგისტრირებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა/რეგისტრაციიდან მოხსნა. წინააღმდეგ შემთხვევაში იჯარის უფლების გაუქმებაზე - შეწყვეტაზე თანხმობა გაცემულად ჩაითვლება და მხარე უფლებამოსილი იქნება, მეორე მხარის დამატებითი თანხმობისა და აქტებტის გარეშე მოითხოვოს რეგისტრირებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაცია. მეიჯარის მიერ ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობამდე, მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის მოვალეობისგან. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარის მიერ დაცულია ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები და მიუხედავად ამისა, მეიჯარის ბრალით ვერ ხერხდება საჯარო რეესრტში იჯარის რეგისტრაციიდან მოხსნა, მოიჯარე არ იქნება ვალდებული მეიჯარეს გადაუხადოს რაიმე სახის ანაზღაურება (ქირა, განაცდური, მიუღებელი შემოსავალი ან სხვა).

6.6 წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1 მუხლით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ, მოიჯარეს აქვს უპირატესი უფლება ისარგებლოს უპირატესი საიჯარო ხელშეკრულების დადების პირობით, მეიჯარე ვალდებულია ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე შესთავაზოს მოიჯარეს ამ ხელშეკრულების ვადის გაგრძელება ან ახალი საიჯარო ხელშეკრულების დადება ახალი პირობებით, თუ შეთავაზებიდან 15 (თხუთმეტი) დღის ვადაში

მოიჯარე

მეიჯარე

მეიჯარე მოიჯარისაგან არ მიიღებს თანხმობას შეთავაზებულ წინადადებაზე, მაშინ მეიჯარეს აქვს უფლება
გააფორმოს საიჯარო ხელშეკრულება სხვა პირთან.

6.7 მეიჯარე იძლევა პირობას რომ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომ სხვა პირთან ახალი საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმების შემთხვევაში ის იქნება უფრო მაღალი იჯარის საფასურის, ვიდრე მოიჯარის მიერ შეთავაზებული წინადადება, წინააღმდეგ შემთხვევაში იმოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულების 6.3 პუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმა.

6.8 მხარეები ვალდებული არიან აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ ხელშეკრულების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის შედეგად მიყენებული ზიანი. ამავდროულად ზიანის ანაზღაურება არ ათავისუფლებთ მხარეებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან.
მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს დაუბრუნოს საიჯარო ქონება მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 15 (თხუთმეტი) დღის განმავლობაში ხელშეკრულების შეწყვეტის (მოშლის) თარიღიდან. ამასთან, მითითებული პერიოდის განმავლობაში მოიჯარე მხარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან. ..

7 ფორს-მაჟორი

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

7.4 მხარე რომელსაც დაუდგა ფორს-მაჟორი, ვალდებულია გონივრულ ვადაში მაგრამ არა უგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღისა, აცნობოს მეორე მხარეს შესაბამისი ფორს-მაჟორული გარემოების და მისი სავარაუდო ხანგრძლივობის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორის არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველს.

7.5 ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა დადასტურებული უნდა იყოს უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ.

7.6 თუ მოიჯარისაგან და მეიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, არსებობს ისეთი გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა, მაშინ მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქირის გადახდის ზიანის ანაზღაურების/ჯარიმის გადახდის და დარჩენილ პერიოდზე ვალდებულების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება. წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

8 დავები, მარეგულირებელი კანონმდებლობა და კონფიდენციალურობა

8.3 მხარეებს შორის დავის არსებობის შემთხვევაში, დავა უნდა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით. თუ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმება არ იქნა მიღწეული, დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო. წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

8.4 მხარეები ვალდებულნი არიან დაიცვან წინამდებარე ხელშეკრულებით მიღებული, ასევე საიჯარო ურთიერთობიდან გამომდინარე მათთვის ცნობილი ნებისმიერი სახის ინფორმაციის კონფიდენციალურობა. კონფიდენციალური ინფორმაციის გამჟღავნება დაუშვებელია მეორე მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე.

მოიჯარე

მეიჯარე

(გარდა განსაზღვრებულობით გათვალისწინებული გამონაკლისებისა). წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, ვალდებულების დამრღვევი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს აღნიშნული ქმედებით მიყენებული ზიანი.

9 დამატებითი დებულებები

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

9.4 წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან უქმდება ყველა ის ხელშეკრულება თუ შეთანხმება, რომელიც არსებობდა მხარეთა შორის იჯარის საგანთან დაკავშირებით.

9.5 წინამდებარე ხელშეკრულებაში შეტანილი ყოველი ცვლილება და დამატება ნამდვილია წერილობითი გაფორმებისა და მხარეთა უფლებამოსილი პირების მიერ ხელმოწერის შემთხვევაში.

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

9.7 მხარეები აცხადებენ თანხმობას, მიიღონ მხარეთა მიერ გაგზავნილი ყველანაირი შეტყობინება ამ ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე და აცხადებენ, რომ ამ მისამართზე გაგზავნილი ნებისმიერი შეტყობინება ითვლება მათთვის ჩაბარებულად.

9.8 იმ შემთხვევაში თუ მხარეები შეიცვლიან ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართს, ვალდებულნი არიან ამის შესახებ დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობონ მეორე მხარეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება ითვლება მხარეთათვის ჩაბარებულად.

9.9 მხარეთა შორის კომუნიკაციისას წერილობით ფორმას უთანაბრდება შეტყობინების ელექტრონული ფოსტით, ფაქსით ან სხვა ელექტრონული საშუალებით გაგზავნა. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის, პუნქტის, დათქმის, წინადადების ბათილობა არ იწვევს მთლიანი ხელშეკრულების ბათილობას.

10 მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს „შვეული“ მის: თბილისი, ბანკის დასახელება: სს საქართველოს ბანკი ანგარიშის #: GE32BG0000000160821675 დირექტორი მარიამ დვალიშვილი ხელმოწერა _____	შპს „დელი“ ს/კ: 406088638; მის: თბილისი, სამგორის რაიონი, ვარკეთილის მეურნეობის დასახლება, ახმეთ მელაშვილის N2 წარმომადგენელი გიორგი გაბუნია ხელმოწერა _____

მეიჯარე

_____

მოიჯარე

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის პრეზიდენტი საბჭოანი
შეკვეთა №740
რეგისტრაციის თარიღი 07.02.2024
ს.კ. ან პირადობის № 406088638

იჯარის ხელშეკრულება

07 თებერვალი 2024 წელი

ქ. თბილისი

ერთი მხრივ, შპს „შვეული" (ს.ნ: 405316144) წარმოდგენილი მისი დირექტორის მარიამ დვალიშვილის (პ.ნ: 01024070497) სახით (შემდგომში მოხსენიებული როგორც „მეიჯარე") მეორე მხრივ, შპს „დეილი" (ს/კ 406088638) (შემდგომში მოხსენიებული როგორც „მოიჯარე") წარმოდგენილი მისი დირექტორის, დავით კუბალაშვილის (პ/ნ 53001000218) მინდობილი პირის გიორგი გაბუნიას (პ/ნ 60001137773) სახით, (ხელშეკრულებაში ერთობლიობად მოხსენიებულნი, როგორც „მხარეები"), მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ნების თავისუფალი გამოვლენის შედეგად, ვდებთ იჯარის ხელშეკრულებას შემდეგი პირობებით:

1. პრეამბულა

მხარეები ადასტურებენ და გარანტიას იძლევიან, რომ:

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს/შეესაბამება მათ ნებას და იცავს ორივე მხარის უფლებებს.

1.2. ხელშეკრულება იდება მათ მიერ ნებაყოფლობით, მეორე მხარის ან მესამე პირის მხრიდან ძალადობის, მუქარის, მოტყუების, შეცდომის ან/და რაიმე სხვა გარემოების გამოყენების გარეშე.

1.3. თითოეული მათგანის ქმედება არ არის მიმართული მეორე მხარის მოტყუებისაკენ.

1.4. წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მაევალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

1.5. თითოეული მათგანი მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და მათ გააჩნიათ სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება წინამდებარე ხელშეკრულების გასაფორმებლად.

1.6. ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის არსებული მათი წარმომადგენლობა და გარანტიები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. მეიჯარე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადითა და პირობებით დროებით სარგებლობასა და მფლობელობაში გადასცემს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებს, მდებარე:

1) ქალაქი თბილისი, შალვა დადიანის ქუჩა, N14, 98.82 კვ.მ კომერციულ ფართს (ს/კ 01.18.03.039.007.01.572)

2) ქალაქი თბილისი, შალვა დადიანის ქუჩა N14, 228.29 კვ.მ კომერციულ ფართს (ს/კ 01.18.03.039.007.01.562),

შემდგომში მოხსენიებული როგორც იჯარის საგანი.

2.2. მოიჯარე, თავის მხრივ, იღებს ვალდებულებას, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით გადაუხადოს მეიჯარეს ხელშეკრულების მე-4 თავით განსაზღვრული საიჯარო ქირა და მიიღოს იჯარის საგანი.

2.3. თუ იჯარის საგნის ნაკლის გამო მოიჯარე დაკარგავს ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობას, იგი გათავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან იმ პერიოდის განმავლობაში, რომლის განმავლობაშიც მას არა აქვს იჯარის საგნით სარგებლობის საშუალება.

მოიჯარე

მეიჯარე