ქვეიჯარის ხელშეკრულება

თბილისი, 24.02.2025 წ.

მეიჯარე	
სახელწოდება	შპს „ფროფერთი მენეჯმენტი“
საიდენტიფიკაციო კოდი	204513847
დირექტორი	გიორგი გიგინეიშვილი
იურიდიული მისამართი	თბილისი, კრწანისის რ/წ, კოტე აფხაზის ქ. N44
ტელეფონის ნომერი	595 00 25 50
ელექტრონული ფოსტა	reception@meidan.ge
საბანკო რეკვიზიტები	მომს. ბანკი: ს.ს “თიბისი ბანკი” ბანკის კოდი: TBCBGE22 ა/ნ: GE19TB7215636020100001 მიმღები: შპს ფროფერთი მენეჯმენტი
მოიჯარე	
ობიექტი	შპს წიდო
სახელწოდება	ბლუტაბლა / BlueTabla
საიდენტიფიკაციო კოდი	405063693
დირექტორი	ლევანი შენგელია
იურიდიული მისამართი	თბილისი, კავსაძის ქ. #4
ტელეფონის ნომერი	577 255 270 / 032 2 42 08 42
ელექტრონული ფოსტა	lshengelia@bluetabla.ge / invoices@nido.ge
ხელშეკრულების საგანი	
მისამართი	თბილისი, ბამბის რიგის ქ.N 7/ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N 6
საკადასტრო კოდი	01.18.03.046.002
ფართობი	13.33 კვ.მ
ხელშეკრულების ვადა	5 წელი
საიჯარო გადასახადი	
ქირის ოდენობა	519.87 აშშ დოლარი (დღგ-ს გარეშე)
გადახდის ვადა	მომდევნო თვის 10 რიცხვი
პირგასამტეხლო	0.5 % (ყოველ გადაცილებულ დღეზე)
ავანსი	1226.89 აშშ დოლარი (დღგ-ს ჩათვლით)

ერთის მხრივ შპს „ფროფერთი მენეჯმენტი“ (ს/წ 204513847) წარმოდგენილი მისი დირექტორის გიორგი გიგინეიშვილის (პ/წ 01025008489) სახით (შემდგომში მეიჯარე), ხოლო მეორეს შპს წიდო (ს/წ: 405063693) მისი დირექტორის ლევანი შენგელიას (პ/წ 62001041487) სახით (შემდგომში - მოიჯარე), ვმოქმედებთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით მოწიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ვაფორმებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგი პირობებით:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე საიჯარო გადასახადის სანაცვლოდ, შეთანხმებული ვადის განმავლობაში, დროებით სარგებლობაში იღებს მეიჯარის მფლობელობაში არსებულ საიჯარო ქონებას (შემდეგში იჯარის ობიექტი), რომლის მახასიათებლებია:

მისამართი: თბილისი, ბამბის რიგის ქ.N 7/ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N 6

ს/კ: 01.18.03.046.002

ფართობი: 13.33 კვ.მ

1.2 განსაკუთრებული პირობები:

1.2.1 ა) საიჯარო ვადის განმავლობაში მოიჯარე ისარგებლებს „დამატებითი კომუნალური და საექსპლუატაციო მომსახურებით", რისთვისაც გადაიხდის ყოველთვიურ ფიქსირებულ გადასახადს და რომელიც მოიცავს:

- ცენტრალური გათბობა და ჰაერის გაგრილება მთელი წლის განმავლობაში ტემპერატურული ინტერვალის ფარგლებში.
- ელექტრონათურების შეცვლა შენობის მიმდებარე ბოძებზე და საერთო სარგებლობის ფართში (კორიდორები, კიბის უჯრედები სველი წერტილები). შენობის სტანდარტული განათებისათვის.
- უწყვეტი ელექტროენერგიის მიწოდება (გენერატორით გამომუშავებული ელექტროენერგიით მომარაგება, იმ შემთხვევებში, როცა იჯარის ობიექტს არ მოეწოდება ელექტროენერგია ქალაქის ელექტროქსელიდან, ამასთან მეიჯარე პასუხისმგებლობას იღებს მხოლოდ მის მიერ მიწოდებულ ელექტროენერგიის ხარისხზე და არ აგებს პასუხს ქალაქის ქსელიდან მოხმარებული ელექტროენერგიის ხარისხზე.
- შენობის პერიმეტრის მონიტორინგი.
- მიმდებარე ტერიტორიის დასუფთავება (საფეხიო შენობის ვიტრაჟების, სადარბაზოს, ჰოლის, სარდაფების. აგრეთვე მიმდებარე ტერიტორიის (ქუჩების) დასუფთავება, გარდა დასვენებისა და სადღესასწაულო დღეებისა).

მეიჯარე მოიჯარეს ინფორმაციის სახით აწვდის შემდეგ რეკომენდაციებს:
არქიტექტურის სამსახურთან კონსულტაციის შედეგად იჯარის ობიექტზე ტენტის განთავსების შემთხვევაში იგი უნდა იყოს დასაკეცი და აუცილებლად ბაცი ყავისფერი (ე.წ ბეჟი), ასევე სარეკლამო აბრა უნდა იყოს მოცულობითი ასოები, რაც აუცილებლად არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებით უნდა განთავსდეს იჯარის ობიექტის ფასადზე.

1.2.2 ა) წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის იჯარის ობიექტის ნივთობრივი მდგომარეობა მოიჯარისათვის ცნობილია და მისაღები მისი საქმიანობისთვის.

ბ) მოიჯარე ხელშეკრულების გაფორმებამდე ადგილზე, დეტალურად გაეცნო იჯარის ობიექტის მდგომარეობას და აცხადებს, რომ მისი მახასიათებლები და ტექნიკური მდგომარეობა სრულიად მისაღებია მისთვის, არ გააჩნია პრეტენზია, აცხადებს მზაობას საკუთარი ხარჯით და პასუხისმგებლობის ფარგლებში ჩაატაროს ყოველგვარი ტექნიკური და სხვა სახის სამუშაოები საჭიროების შესაბამისად.

1.2.3 მოიჯარე ვალდებულია იზრუნოს იჯარის ობიექტის პოპულარიზაციაზე და დაარეგისტრიროს ისეთ პლატფორმებზე, როგორიცაა google, trip advisor, facebook და google map.

2. იჯარის ობიექტით სარგებლობა

2.1 მოიჯარეს საიჯარო ფართი გადაეცემა მიზნობრივი დანიშნულებით, რაც გულისხმობს იჯარის ობიექტში კომერციულ (მაღაზია) საქმიანობას.

2.2 იჯარის ვადის სრული პერიოდის განმავლობაში მოიჯარეს უფლება აქვს გასცეს საიჯარო ქონება ქვეიჯარით, მხოლოდ მეიჯარის წინასწარი თანხმობით.

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1 მოიჯარე უფლება აქვს:

ა) მიიღოს იჯარის ობიექტი დროებით სარგებლობაში ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

ბ) მოითხოვოს მეიჯარისაგან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრული და ჯეროვანი განხორციელება.

დ)მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე საკუთარი ხარჯით შეცვალოს იჯარის ობიექტის შიდა სტრუქტურა.

ე) მეიჯარის წერილობითი თანხმობის საფუძველზე, საკუთარი ხარჯით და პასუხისმგებლობით მოახდინოს იჯარის ობიექტის ფუნქციონალური მოწყობილობების მოწესრიგება, ხოლო ხელშეკრულების ვადის გასვლისას მოხსნას მის მიერ დამოწესრიგებული დანადგარები და ინტერიერის ელემენტები და იჯარის ობიექტის დაბრუნების დროს უზრუნველყოს მისი საწყის მდგომარეობაში დაბრუნება, თუ მხარეები სხვაგვარად არ შეთანხმდებიან.

ვ) საკუთარი ხარჯით და პასუხისმგებლობის ფარგლებში განათავსოს ობიექტზე სარეკლამო აბრა და სხვა მარდენტიფიცირებელი მონაცემი მეიჯარესთან წინასწარი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, წებართვის საჭიროების მისაღებად თავად მიმართოს შესაბამის სახელმწიფო დაწესებულებებს. ამასთან, იმ შემთხვევაში თუ სარეკლამო აბრის განთავსების გამო მოხდება

შესაკუთრის დაზარალება მოიჯარის ქმედების გამო/ბრალით, ზარალის გადახდის ვალდებულება დაეკისრება მოიჯარეს, ასევე მოიჯარეს არ აქვს უფლება იჯარის ობიექტის ფასადზე განახორციელოს რაიმე სახის სამუშაო.

3.2 მოიჯარე ვალდებულია:

ა) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით გადაიხადოს იჯარის ობიექტით სარგებლობისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო გადასახადი.

ბ) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით გადაიხადოს მის მიერ მოხმარებული კომუნალური გადასახადები (ელ. ენერგია, წყალი, ბუნებრივი აირი და ა.შ).

გ) შესაბამის დაწესებულებაში დარეგისტრირდეს დასუფთავების გადასახადის გადამხდელად.

დ) იჯარის ობიექტი გამოიყენოს მხოლოდ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულების შესაბამისად და არ დაუშვას მისი ფუნქციის შეცვლა მეიჯარესთან შეთანხმების

ე) იზრუნოს იჯარის ობიექტზე, დაიცვას კანონმდებლობით დადგენილი ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები, ამასთან მეიჯარეს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს წინასწარი გაფრთხილების გარეშე მოახდინოს გადამოწმება, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია დარღვევის აღმოჩენის პირველ შემთხვევაზე გადაიხადოს ჯარიმა 100 ლარის ოდენობით, ხოლო განმეორებითი დარღვევა ჩაითვლება ხელშეკრულების არსებით დარღვევად, რაც მეიჯარეს უფლებას აძლევს ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება, წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე შესაბამისი შეტყობინების გაგზავნიდან 10 (ათი) კალენდრული დღის ვადაში.

ვ) მეიჯარესთან შეთანხმებით და თავისი ხარჯებით ჩაუტაროს იჯარის ობიექტს მიმდინარე რემონტი და გაუმჯობესებანი მისი ნორმალური ექსპლოატაციის უზრუნველსაყოფად, ამასთან რემონტის და გაუმჯობესებების ხარჯები მოიჯარეს არ აუნაზღაურდება და არ ჩაეთვლება საიჯარო ქირაში. იმ შემთხვევაში, თუკი მოიჯარე გასწევს კაპიტალურ დანახარჯს, რომლის გამოც მას გაუკეთდება ფასდაკლება მეიჯარის მხრიდან, ფასდაკლების ოდენობა ჩაითვლება ამ კაპიტალურ ხარჯში მის თანამონაწილეობად.

ზ) მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რაც გამოიწვევს საიჯარო ობიექტის მნიშვნელოვან ცვლილებას, მათ შორის კაპიტალური რემონტი, მნიშვნელოვანი რეკონსტრუქცია, ფასადის იერსახის შეცვლა და სხვა.

თ) ითმინოს ყველა სახის ზემოქმედება, რომელიც ნებადართულია მეიჯარის მიერ და აუცილებელია იჯარის ობიექტის შესანახად ან/და მისი მდგომარეობის გასაუმჯობესებლად, ხორციელდება მოიჯარის ინტერესების გათვალისწინებითაც და არსებითად არ აფერხებს მის მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობას.

ი) მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა იჯარის ობიექტის დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით (განზრახი ან გაუფრთხილებელი) გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ მეიჯარეს და მისი მითითების შესაბამისად აღმოფხვრას დაზიანება საკუთარი ხარჯებით.

კ) მეიჯარეს აუნაზღაუროს ყოველგვარი ზიანი, რომელიც მიადგება იჯარის ობიექტს მოიჯარის (მათ შორის მასთან დაკავშირებული პირის) ქმედების შედეგად.

ლ) დაუბრკოლებლად შეუშვას მეიჯარე ან მისი წარმომადგენელი იჯარის ობიექტზე წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესრულების, სანიტარული და ტექნიკური პირობების კონტროლის და შემოწმების მიზნით.

მ) ხელშეკრულების შეწყვეტისას უკან დააბრუნოს იჯარის ობიექტი იმ მდგომარეობაში, რაც მას გადაცემის მომენტში ჰქონდა, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, ამასთან სრულად აანაზღაუროს ზიანი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

ნ) დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.3 მეიჯარეს უფლება აქვს:

ა)წინასწარი გაფრთხილების გარეშე, ნებისმიერ დროს შეუფერხებლად შევიდეს და დაათვალიეროს იჯარით გაცემული ქონება, მათ შორის შეამოწმოს მოიჯარის მიერ ტექნიკური უსაფრთხოების და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვის მდგომარეობა.

ბ) წინასწარი გაფრთხილების გარეშე უზრუნველყოს იჯარის ობიექტში შრომის უსაფრთხოების და ტექნიკური და ვიზუალური გამართულობის ნორმების შემოწმება, რომლის დარღვევის აღმოჩენის შემთხვევაში განუსაზღვროს მოიჯარეს ვადა მის გამოსასწორებლად და აღნიშნული ვადის

უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში უფლებამოსილია თავად უზრუნველყოს მისი გამოსწორება, რაც ანზღაურებული უნდა იყო მოიჯარის მიერ.

გ) წებისმიერ დროს შეიდეს იჯარის ობიექტში იმისათვის, რომ უზრუნველყოს მრიცხველების ჩვენების აღება.

დ)საიჯარო ქირის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში წინასწარი გაფრთხილების გარეშე მოიჯარეს შეუჩეროს რომელიმე კომუნალური მომსახურების მიწოდება, (აღნიშნული წარმოადგენს მეიჯარის უფლებას და არა ვალდებულებას,).

დ) მოსთხოვოს მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულება.

3.4 მეიჯარე ვალდებულია:

ა)იჯარის ობიექტი გადასცეს მოიჯარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში.

ბ) უზრუნველყოს იჯარის ობიექტით მოიჯარის 24 საათიანი სარგებლობის შესაძლებლობა, იმ პირობით, რომ მოიჯარე და მისი ბიზნეს პარტნიორები (მესამე პირები) დაიცავენ უსაფრთხოების წესებს.

გ)უზრუნველყოს შენობის კონსტრუქციის დაზღვევა ხანძრის, მიწისძვრის, წყალდიდობის ან/და სხვა სახის სტიქიური უბედურებისგან წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში. ამასთან ითვისუფალია იჯარის ობიექტის, მისი ინტერიერის, მასში მოყოფი ინვენტარისა და მოიჯარის პირადი ქონების დაზღვევისაგან, რაც მოიჯარეს შეუძლია უზრუნველყოს პირადი რისკით და ხარჯით.

გ) ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა საჭირო სახუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რომელიც შეიძლება მოსთხოვონ სახელმწიფო ორგანოებმა, მათ შორის მაკონტროლებელმა ორგანოებმა, იჯარის ობიექტით სარგებლობის პროცესში, მათ შორის მეიჯარესთან შეთანხმებული რეკონსტრუქციის ან სხვა გადაკეთების განხორციელებისას.

დ) უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ობიექტით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულებისამებრ იჯარის ობიექტის გამოყენებაში.

ე) დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

4 საიჯარო გადასახადი და ანგარიშსწორების პირობა

4.1 ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი შეადგენ 519.87 აშშ დოლარს (დღგ-ს გარეშე) (საიდანაც საიჯარო ქირა 01 კვ.მ-ზე შეადგენს 35 აშშ დოლარს (დღგ-ს გარეშე) და „დამატებითი კომუნალური და საექსპლუატაციო მომსახურების" გადასახადი 01 კვ.მ-ზე 04 აშშ დოლარს (დღგ-ს გარეშე).

დამატებითი პირობა: მხარეთა შეთანხმებით წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 05 (ხუთი) კალენდრული დღისა, მოიჯარემ მეიჯარეს საგარანტიო თანხის სახით უნდა გადაუხადოს 1226.89 აშშ დოლარი (დღგ-ს ჩათვლით), რომელიც ჩაითვლება ბოლო ორი თვის საიჯარო გადასახადად. სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში მოიჯარისთვის პირგასამტეხლოს სახით ჯარიმის დაკისრების ან სხვაგვარი ფინანსური ვალდებულების წარმოშობის შემთხვევაში აღნიშნული თანხიდან მოხდება გაქვითვა, რის შემდეგაც მოიჯარე ვალდებულია 10 (ათი) კალენდრული დღის ვადაში შეავსოს საგარანტიო თანხა საწყის ოდენობამდე.

საგარანტიო თანხიდან გაქვითვა მოხდება შემდეგი რიგითობით: ჯარიმა, ქირა, დღგ, კომუნალური გადასახადი.

4.2 ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი არ მოიცავს მუნიციპალური წყაროებიდან მიღებული კომუნალური მომსახურების მომსახურების გადასახადებს, ამგვარი გადასახადების გადახდა უნდა მოხდეს მოიჯარის მიერ მომსახურებისთვის სახელმწიფოს მიერ დადგენილი ტარიფების შესაბამისად, არაუგვიანეს მომდევნო თვის 10 (ათი) რიცხვის ჩათვლით, მეიჯარის მიერ გამოწერილი ანგარიშფაქტურის საფუძველზე, ეროვნულ ვალუტაში, თვის ბოლო დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, მეიჯარის საანგარიშსწორებო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

4.3 საიჯარო გადასახადის გადახდა უნდა მოხდეს ყოველი მომდევნო თვის 10 (ათი) რიცხვის ჩათვლით, მეიჯარის მიერ გამოწერილი ანგარიშფაქტურის საფუძველზე, ეროვნულ ვალუტაში, თვის ბოლო დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, მეიჯარის საანგარიშსწორებო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მიმს. ბანკი: ს.ს "თიბისი ბანკი"

ბანკის კოდი: TBCBGE22

ა/ნ: GE19TB7215636020100001

მიმღები: შპს ფრიფერთი მენეჯმენტი

4.4 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო გადასახადის ან/და კომუნალური გადასახადის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს არსებულ დავალიანებას დაარიცხოს 0.2 %-ის ოდენობით ყოველ ვადაცილებულ დღეზე, გარდა ჯარიმის დარიცხვისა, მეიჯარეს უფლება აქვს საკუთარი შეხედულებისამებრ, 03 (სამი) კალენდრული დღით ადრე შეტყობინების საფუძველზე მოიჯარეს შეუწეროს კომუნალური მომსახურების მიწოდება, (აღნიშნული წარმოადგენს მეიჯარის ულებას და არა ვალდებულებას, შესაბამისად მხოლოდ მის ნებაზეა დამოკიდებული).

4.5 საიჯარო გადასახადი არ ექვემდებარება ცვლილებას ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, მოიჯარის მიერ ჩატარებული სარემონტო თუ გადაკეთება-განახლების სამუშაოების მიუხედავად თუ ამაზე წინასწარ არ მოხდა შეტანხმება წერილობით მხარეთა შორის.

5 ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და შეწყვეტის წესი

5.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შესვლის თარიღია 2025 წლის 01 მაისიდან.

5.2 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაშია 05 (ხუთი) წლის ვადით, 2030 წლის 01 მაისამდე (საწყისი პერიოდი).

5.3 წინამდებარე ხელშეკრულება არ ექვემდებარება ავტომატურ გაგრძელებას.

5.4 საწყისი პერიოდის ამოწურვის შემდეგ, მხარეებს უფლება აქვთ გააგრძელონ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადა არანაკლებ 01 (ერთი) ერთი წლის ვადით.

5.5 საწყისი პერიოდის ამოწურვამდე 03 (სამი) თვით ადრე მხარეებმა ერთმანეთს წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის გზით უნდა აცნობონ ხელშეკრულების შეწყვეტის ან განახლების სურვილის შესახებ.

5.6 იმ შემთხვევაში თუ მხარეები 5.5 პუნქტის შესაბამისად წერილობით დააფიქსირებენ ხელშეკრულების გაგრძელების სურვილს და საწყისი პერიოდის ამოწურვისას აღარ გააგრძელებენ ხელშეკრულებას, მეორე მხარე იტოვებს უფლებას პირგასამტეხლოს სახით მოითხოვოს ჯარიმის გადახდა 01 (ერთი) თვის საიჯარო თანხის ოდენობით.

5.7 წინამდებარე ხელშეკრულების საწყისი პეროდის მოქმედების განმავლობაში მხარეებს გამონაკლისის სახით, უფლება აქვთ ვადაზე ადრე ფორს-მაჟორული გარემოებების გარეშეც შეწყვიტონ ხელშეკრულება არანაკლებ 06 (ექვსი) თვით ადრე წერილობით შეტყობინების გაგზავნის გზით. აღნიშნული ვადის დაუცველად ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, შეწყვეტი მხარე ვალდებულია მეორე მხარეს პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს ჯარიმა 06 (ექვსი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით. 06 (ექვსი) თვით ადრე წერილობით შეტყობინების ვადის დაუცველად ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე განთავისუფლდება ჯარიმის გადახდის ვალდებულებისგან, თუ მეიჯარეს თავის ნაცვლად შესთავაზებს პოტენციური მოიჯარეს, რომელიც თანასმა იქნება მეიჯარესთან გააფორმოს საიჯარო ხელშეკრულება, წინამდებარე ხელშეკრულების მსგავსი პირობებით.

5.8 ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტა არ ართმევს მხარეებს უფლებას მოითხოვონ განუხორციელებელი ვალდებულებების შესრულება, თუკი ამგვარი ვალდებულებები არსებობდა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.

5.9 მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება თუ მოიჯარემ საიჯარო გადასახადი არ გადაიხადა ორი თვის განმავლობაში, ასევე მოიჯარის მხრიდან ნებისმიერი არსებითი დარღვევის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე შესაბამისი შეტყობინების გაგზავნიდან 10 (ათი) კალენდარული დრის ვადაშიიგივე წესი ვრცელდება მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების არსებითი პირობების დარღვევის შემთხვევაში.

5.10მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის მიზნობრივი დანიშნულების ადაუშვებელია და განიხილება, როგორც წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დარღვევა, რაც მეიჯარეს აძლევს უფლება ცალმხრივად, ყოველგვარი კომპენსაციისა თუ ზიანის ანაზღაურების გარეშე შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება, მოიჯარისათვის წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე შესაბამისი შეტყობინების გაგზავნიდან 10 (ათი) კალენდარული დრის ვადაში.

6 იჯარის ობიექტის დაბრუნების წესი

6.1 საიჯარო ფართი მეიჯარეს უნდა დაუბრუნდეს საწყის მდგომარეობაში, ცვეთის გათვალისწინებით.

6.2 საიჯარო ვადის დასრულების შემდეგ მოიჯარის მიერ დამონტაჟებული მოწყობილობანი და ყველა ის საგანი, რომელიც საიჯარო ვადის განმავლობაში მოიჯარემ შემატა იჯარის ობიექტს, წარმოადგენს მოიჯარის ქონებას (თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული) და იჯარის ობიექტის დაბრუნებისას უნდა გაანთავისუფლოს, რისი მოცილებაც შეიძლება იჯარის ობიექტისთვის მნიშვნელოვანი ზიანის მიყენების გარეშე.

6.3 მოწყობილობათა დემონტაჟი ხორციელდება მოიჯარის ხარჯით.

6.4 მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონების დაბრუნების დღისთვის წარუდგინოს მეიჯარეს იჯარის ობიექტთან დაკავშირებული კომუნალური და სხვა გადასახადების დამადასტურებელი დოკუმენტები.

6.5 მოიჯარე ვალდებულია იჯარის ობიექტი გააწთავისუფლოს და დააბრუნოს ხელშეკრულების ვადის ამოწურვიდან ან ვადაზე ადრე შეწყვეტიდან არაუგვიანეს 03 (სამი) კალენდრული დღისა. აღნიშნულ ვადის გასვლის შემდეგ მოიჯარე ჩაითვლება ობიექტში უნებართვოდ მყოფად და დარეკისრება პირგასამტეხლო, ჯარიმის სახით ყოველთვიური საიჯარო ქირის 150 (ასორმოცდაათი)% შესაბამისი პროპორციით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, (აღნიშნული წარმოადგენს მეიჯარის ულებას და არა ვალდებულებას, შესაბამისად მხოლოდ მის ნებაზეა დამოკიდებული), რაც არ უზღუდავს მეიჯარეს უფლებას მოითხოვოს ასევე ვადის გადაცილებით მიღებული ზიანის ანაზღაურება.

6.6 ნებისმიერი ქონება რომელსაც მოიჯარე იჯარის ობიექტის დაბრუნების ვადის გასვლის შემდეგ დატოვებს მოიჯარე ითვლება არავის კუთვნილად და მეიჯარე მასზე პასუხს არ აგებს.

7 მხარეთა პასუხისმგებლობა

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

7.2 მხარეები ვალდებულებას იღებენ დაუყონებლივ მიაწოდონ ერთმანეთს ყოველგვარი მნიშვნელოვანი ინფორმაცია, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს აღნიშნულ საიჯარო ურთიერთობებზე, კერძოდ აცნობონ ერთმანეთს ნებისმიერი უფლებრივი თუ სხვა სახის რისკების შესახებ, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს ქონების განადგურება, დაზიანება, საწივთო ან/და სხვა უფლებებით დატვირთვა, გასხვისება ან/და სხვაგვარი შედეგი რაც შეუძლებელს გახდის ან/და გაართულებს იჯარის ობიექტით სარგებლობას, აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში ყოველგვარი პასუხისმგებლობა დაეკისრება დამრღვევ მხარეს.

8 დაეების გადაწყვეტა

8.1 წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული და მისგან გამომდინარე ყველა დავა უნდა გადაწყდეს მხარეთა მოლაპარაკების გზით.

8.2 შეთანხმების მიუღწეველობის შემთხვევაში სადაო საკითხის განხილვა და გადაწყვეტა უნდა მოხდეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საერთო სასამართლოების მეშვეობით.

8.3 პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ

9 ფორს-მაჟორი

9.1 მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ იგი გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება მხარეთა გონივრულ კონტროლს და შესაძლებლობებს აღემატება, მაგრამ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მხარემ მიიღო ყველა ზომა, გამოიჩინა სათანადო სიფრთხილე და წინდახედულობა, წინამდებარე ხელშეკრულების შესასრულებლად

9.2 დაუძლეველი ძალით გამოწვეული მოვლენა (ფორს-მაჟორი) ეწოდება ისეთ მოვლენებს, რომელთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს არ შეუძლიათ ზეგავლენის მოხდენა. ფორს-მაჟორულ გარემოებაში მოიაზრება, გარემოება, რომელიც უშუალო ზეგავლენას ახდენს მხარეთა ვალდებულების შესრულებაზე (ხანძარი, მიწისძვრა, სტიქიური უბედურებები, საომარი და საგანგებო სიტუაციები და სხვა).

9.3 მხარე, რომელსაც მიზეზად დაუძლეველი ძალის მოვლენები მოჰყავს, ვალდებულია პირველივე შესაძლებლობისთანავე, მაგრამ არაუგვიანეს 05 (ხუთი) კალენრული დღისა წერილობითან აცნობოს

მეორე მხარეს, ასეთი მოლაპარაკების დადგომის და დასრულების თაობაზე. წინააღმდეგ შემთხვევაში კარგავს უფლებას ფორს-მაჟორზე მითითებით გაათავისუფლდეს შესასრულებელი ვალდებულებისგან. ამასთან, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, უნდა წარმოადგინოს დაუძლეველი ძალის, მოვლენის არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ ის საყოველთაოდ აღიარებული არ არის.

10 კომფიდენციალურობა

10.1სახელშეკრულებო ურთიერთობის პერიოდში, ასევე ამ პერიოდის დასრულების შემდეგ, ხელშეკრულების შეწყვეტის მიზეზის მიუხედავად, მხარეები ვალდებული არიან საიდუმლოდ შეინახოს მათთვის წინამდებარე ხელშეკრულების ძალით ხელმისაწვდომი ნებისმიერი ინფორმაცია და უფლება არ აქვთ გააცნონ მესამე პირს, ან ნებისმიერი გზით გამოიყენონ ეს ინფორმაცია თავის სასიკეთოდ, ან გახადონ იგი საჯარო, გარდა კანონმდებლობით დადგენილი შემთხვევებისა.

10.2მხარეთა შეთანხმებით, კომფიდენციალური ინფორმაცია გულისხმობს მის ფართო განსაზღვრებას და ყოველგვარი შეზღუდვების გარეშე მოიცავს ნებისმიერ ინფორმაციას, რომელიც ზოგადად არ არის საჯაროდ ხელმისაწვდომი და რომლის შესახებაც მხარეებისთვის ცნობილი გახდა ან/და რომელზედაც მათ ხელი მიუწვდებათ წინამდებარე ხელშეკრულების, მასთან დაკავშირებული და მისგან გამომდინარე ურთიერთობის საფუძველზე და შედეგად.

10.3მხარეები ვალდებული არიან კომფიდენციალურობის დაცვის მოთხოვნის დარღვევის შედეგად ერთმანეთს აუნაზღაურონ მიყენებული ზიანი.

11 გარანტიები და უფლებამოსილების დადასტურება

11.1მეიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის ობიექტის მესაკუთრესთან გაფორმებული აქვს შესაბამისი ხელშეკრულება და იგი არის იჯარის ობიექტის ერთადერთი და კანონიერი მფლობელი და რომ მას აქვს სათანადო რწმუნებანი და შეუძლია გააფორმოს წინამდებარე ხელშეკრულება, მიიღოს ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი და შეასრულოს თავისი ვალდებულებები. აღნიშნული პირობის დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს აუნაზღაუროს ნებისმიერი სახის ზიანი ან/და მესამე პირის მოთხოვნა, რომელიც გამოწვეულია/უკავშირდება მეიჯარის მხრიდან აღნიშნული პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევას/შეუსრულებლობას. მეიჯარე ეთანხმება მოიჯარეს, რომ მოიჯარის მიერ საიჯარო გადასახადის გადახდის ვალდებულების, აგრეთვე ყველა ვადის, შეთანხმებისა და პირობების დაცვისა და შესრულების შემთხვევაში, რაც უნდა იქნეს დაცული და შესრულებული მოიჯარის მხრიდან, მოიჯარეს შეუძლია მშვიდად გამოიყენოს იჯარის ობიექტი მეიჯარის ან მისი სამართალმემკვიდრეების მხრიდან ყოველგვარი დაბრკოლებების შექმნის გარეშე, თუმცა ამ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

11.2მხარეები ადასტურებენ, რომ პირები რომლებიც ხელს აწერენ წინამდებარე ხელშეკრულებას აღჭურვილი არიან სათანადო რწმუნებითა და უფლებამოსილებით.

11.3მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში უძრავი ქონების მესაკუთრე გადაწყვეტს შეწობის გასხვისებას, ან მეიჯარის გამოცვლას, მეიჯარის უფლება-მოვალეობები გადავა ახალ მეპატრონეზე ან ახალ მეიჯარეზე, რაც გათვალისწინებული და დაფიქსირებული იქნება ახალ მესაკუთრესთან ან ახალ მეიჯარესთან გაფორმებულ შესაბამის წასყიდობის ან მართვის ხელშეკრულებაში და წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები დარჩება უცვლელი.

12 დასკვნითი დებულებები

12.1მხარეები თანხმდებიან, რომ ის ურთიერთობები, რომელიც არ რეგულირდება წინამდებარე ხელშეკრულებით, დარეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

12.2ხელშეკრულების წებისმიერი დამატება, რომელიც იდენტიფიცირდება როგორც ამ ხელშეკრულების დანართი და რომელიც სათანადო წესით ხელმოწერილია მხარეთა უფლებამოსილი პირების მიერ, წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

12.3წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების პირობების მოლაპარაკებების პროცესში წარმოებული დისკუსიები და სიტყვიერი განცხადებები ხელშეკრულების პირობებად არ მიიჩნევა.

12.4წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებების ან/და დამატებების შეტანა დასაშვებია მხოლოდ წერილობითი ფორმით მხარეთა მიერ ხელმოწერილი შეთანხმების საფუძველზე, რაც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

12.5წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი საკითხის შესახებ მხარეებმა ერთმანეთს უნდა აცნობონ მხოლოდ წერილობითი ფორმით, ზეპირ შეტყობინებას იურიდიული ძალა არა აქვთ.

12.6შეტყობინება ან/და სხვა ინფორმაცია მხარეებს უნდა გაეგზავნოს წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითებულ მისამართებზე (ბეჭდური ან ელექტრონული სახით).

12.7ელექტრონული ფოსტის საშუალებით, მხარის მიერ გაგზავნილი, მიღებული ან ურთიერთშეთანხმებული კორესპონდენცია, შეტყობინება ან/და დოკუმენტები მიიჩნევა სავალდებულოდ, სრული იურიდიული ძალის მქონედ და წამდვილ დოკუმენტებად/მტკიცებულებად, მხარეთა შორის დავის განხილვის დროს სასამართლოში ან სხვა უფლებამოსილ ორგანოში.

12.8მხარეთა მიერ ელექტრონული ფოსტის საშუალებით გაგზავნილი ყველა სახის წერილობითი შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება ტექნიკური საშუალებით გაგზავნის მომენტიდან.

12.9წინამდებარე ხელშერულებაში მითითებული საკონტაქტო ინფორმაციის ცვლილების შემთხვევაში თითოეული მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს ოფიციალურად წერილობითი ფორმით შეატყობინოს საკონტაქტო ინფორმაციის ცვლილებასთან დაკავშირებით (მიუხედავა იმისა, რომ ეს ცვლილება საჯაროდ ხელმისაწვდომია თუ არა).

12.10 არცერთ მხარეს არ აქვს უფლება, მეორე მხარისაგან წერილობითი თანხმობის გარეშე თავისი უფლებები ან ვალდებულებანი გაასხვისოს ან გადასცეს მესამე პირს.

12.11 მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და მათ შორის ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტო სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.

12.12 ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის, პუნქტის ან/და ქვეპუნქტის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან/და მის სხვა მუხლის, პუნქტის ან/და ქვეპუნქტის ბათილობას. ხელშეკრულების ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება სხვა ისეთი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზანი.

12.13 ხელშეკრულების ტექსტში მექანიკური ან/და ტექნიკური შეცდომის/ხარვეზის არსებობის შემთხვევაში, მხარეთა მიერ, აღნიშნული შეცდომა/ხარვეზი განხილული და გაწმარტებული უნდა იყოს ხელშეკრულების შესაბამისი წინადადების ან/და შინაარსიდან გამომდინარე. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული შეცდომა/ხარვეზი არ შეესაბამება ხელშეკრულების შესაბამის წინადადებას ან/და შინაარს, შეცდომას/ხარვეზს ხელშეკრულების განმარტებისას მნიშვნელობა არ მიენიჭება.

12.14 წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის ანდა ვადაზე ადრე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, რა დროსაც მოიჯარის ნება შეწყვეტის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ითვლება გამოხატულად და აღარ საჭიროებს დამატებით თანხმობას.

12.15 ქვეიჯარის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯებს იხდის მოიჯარე.

12.16 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 03 (სამი) ეგზემპლიარად, დამოწმებულია ხელმოწერით და ინახება მხარეებთან.

13 მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე:
შპს „ფროფერთი მენეჯმენტი"
ს/კ: 204513847
ი/შის: თბილისი, კრწანისის რ/ნ, კოტე აფხაზის ქ. N44
ტელ: 595 00 25 50
ელ. ფოსტა: reception@meidan.ge
დირექტორი: გიორგი გაგიშვილი

მოიჯარე:
შპს წიდო
ს/კ: 405063693
მის: თბილისი, წერეთლის გამზირი 140
ტელ: 032-2420842 / 577255270
ელ. ფოსტა: invoices@nido.ge/
lshengelia@bleutabia.ge
დირექტორი: ლევან შენგელია