იმა „ყაზბეგი 24“

N გ/03 15.04.2025 წ.

ქ.თბილისი მერიის სსიპ არქიტექტურის

სამსახურს

იმა **„ყაზბეგი 24“** (ს/კ 205211199) თანახმაა მოეწყოს აგრეგატი განაცხადი **AR11084526** წარმოდგენილი მოთხოვნების შესაბამიად.

ობიექტის მისამართი: ქ. თბილისი ალ. ყაზბეგის გამზ. 24გ, არასაცხოვრებელი ფართი. საკადასტრო კოდი: 01.10.16.001.019.01.566

პატივისცემით

იმა ,,ყაზბეგი 24“ -ს

თავჯდომარე: ილია დავითაია

უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

06 აგვისტო, 2024 წ.

ქ. თბილისი

მუხლი 1. ხელშეკრულების მხარეები

ერთის მხრივ, **შპს „აქსისი“ (ს/კ 211393357)** წარმოდგენილი მისი დირექტორის ალექსანდრე სამარგულიანის სახით, (შემდგომში „მეიჯარე“) და

მეორეს მხრივ, **შპს „404“ (ს/კ 204568663)** წარმოდგენილი მისი დირექტორის **მერაბი მერაბიშვილის** სახით (შემდგომში „მოიჯარე“)

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

2.1 **„მხარე“** - მეიჯარე ან მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად. ამასთან, მხარეები გულისხმობს ორივე მათგანს.
2.2 **„ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღი“** - წინამდებარე ხელშეკრულების პირველი გვერდის მარჯვენა ზედა კუთხეში მითითებული თარიღი.
2.3 **„ობიექტი“** ქ. თბილისი, ალექსანდრე ყაზბეგის გამზ. №24გ
2.4 **„საიჯარო ქონება“**- ობიექტის არასაცხოვრებელი ფართის ნაწილი, რომლის დეტალური მონაცემებიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 6.1. პუნქტში.
2.5 **„დანართი“**- წინამდებარე ხელშეკრულების დანართ(ებ)ი, რომელიც/რომლებიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და მოქმედებს მასთან ერთად.
2.6 **„საიჯარო ქირა“**- მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის გადასახდელი თანხა, რომლის ოდენობა და გადახდის წესი განსაზღვრულია წინამდებარე ხელშეკრულების 7.1 პუნქტით.
2.7 **„მხარეთა პასუხისმგებლობა“**- წინამდებარე ხელშეკრულების მე-10 მუხლით განსაზღვრული პასუხისმგებლობა.
2.8 **„სასამართლო“**- „საერთო სასამართლოების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონით განსაზღვრული სასამართლო(ები).
2.9 **„მარეგულირებელი კანონმდებლობა“**- საქართველოს ტერიტორიაზე მოქმედი შესაბამისი საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები, აგრეთვე, საქართველოს ნორმატიულ აქტთა სისტემაში შემავალი საერთაშორისო ხელშეკრულებები და შეთანხმებები.
2.10 **„ფორს–მაჟორი“** – განმარტებულია წინადებარე ხელშეკრულების მე-11 მუხლით.
2.11 **„მესამე პირ(ებ)ი“** - ნებისმიერი პირი გარდა მეიჯარისა ან/და მოიჯარისა.
2.12 **„ხელშეკრულება“** - მხარეთა შორის დადებული წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება, ნებისმიერი დანართ(ებ)ი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), რომლებიც დაიდო/დაიდება მომავალში მხარეთა მიერ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებასთან მიმართებაში, ამგვარ დოკუმენტებში პერიოდულად შეტანილი ცვლილებების და დამატებების ჩათვლით.
2.13 **„ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულება“**- ხელშეკრულების საფუძველზე და მის შესაბამისად მეიჯარესა და მოიჯარეს, ან მეიჯარეს/მოიჯარესა და მესამე პირ(ებ)ს შორის დასადები ნებისმიერი სხვა ხელშეკრულება/დოკუმენტი, რომელთა დადება ან/და გაცემა გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით ან/და ხდება მის საფუძველზე.
2.14 **„პროექტის საავტორო უფლების დაცვა“** - მხარეთა მიერ პროექტის საავტორო უფლების დაცვა იმ წესებისა და პირობების შესაბამისად, როგორც ეს განმარტებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლში.
2.15 ***ოფიციალური შეტყობინება*** - შეტყობინება, რომელიც გაგზავნილი იქნება შემდეგ რომელიმე მისამართზე: იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ., №6, სამეურნეო ფართი №2ა , ფაქტიური მისამართი: ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქუჩა N24, 1-ელი სადარბაზო, სართული N2, ოფისი N1. ტელეფონი: 032 2 404 404 და +995 577 777 337; ელ. ფოსტა: finance@mrmaster.ge, m.merabishvili@mrmaster.ge და dkigura@gmail.com, ერთ-ერთ მათგანზე გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება მოიჯარისათვის ოფიციალურად ჩაბარებულ შეტყობინებად.
2.16 **“საშეღავათო პერიოდი”** - პერიოდი ამ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 8 (რვა) თვის განმავლობაში, რა დროსაც მოიჯარე საიჯარო ფართში განახორციელებს მიმდინარე სარემონტო სამუშაოებს და მეიჯარეს არ გადაუხდის იჯარის თანხას.

მუხლი 3. ხელშეკრულების საგანი

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, მეიჯარე იღებს ვალდებულებას გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ფართი დროებით სარგებლობაში წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირობების შესაბამისად, ხოლო თავის მხრვ, მოიჯარე კისრულობს ვალდებულებას გადაუხადოს მეიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა ამავე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით.

მუხლი 4. ხელშეკრულების ძირითადი პირობები

4.1 საიჯარო ქონებას წარმოადგენს ქ. თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზ. №24გ-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი №10, მთლიანი ფართის - (321.65 კვ.მ) ნაწილი, კერძოდ, 227 კვ.მ.(ს/კ 01.10.16.001.019.01.566)

6.2 მეიჯარე მოიჯარეს საიჯარო ფართს გადასცემს ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე, რაზეც მხარეები გააფორმებენ მიღება-ჩაბარების აქტს.

6.3 საიჯარო ქონების ნებისმიერი სახით გაუმჯობესება, რომელიც განხორციელდა მოიჯარის მიერ და რომელთა მოშორება შესაძლებელია საიჯარო ქონების დაზიანების გარეშე ხელშეკრულების მოქმედების გასვლის შემდეგ ეკუთვნის მოიჯარეს, ხოლო ნებისმიერი გაუმჯობესება, რომელთა მოშორება შეუძლებელია მისი დემონტაჟის დროს საიჯარო ქონების დაზიანების გარეშე, ხელშეკრულების მოქმედების გასვლის შემდეგ ეკუთვნის მეიჯარეს. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარის მიერ ობიექტზე ჩატარებული რემონტი ემსახურება მხოლოდ მოიჯარის ინტერესებს, კერძოდ, გამოიყენება მხოლოდ მოიჯარის მიერ იჯარის საგნის თავისი შეხედულებისამებრ გამოყენებას და არ წარმოადგენს რაიმე გაუმჯობესებას მეიჯარის სასარგებლოდ, შესაბამისად, მეიჯარეს არ აქვს ვალდებულება აუნაზღაუროს რემონტის ხარჯები მოიჯარეს.

6.4 წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან/და ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემდეგ მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება იმავე მდგომარეობაში, რომელშიც თავდაპირველად მიიღო, მისი ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით. საიჯარო ქონების გამონთავისუფლების თარიღი უნდა დადასტურდეს მიღება_ჩაბარების (დაბრუნების) აქტით, რომელიც უნდა იქნეს ხელმოწერილი მხარეთა მიერ, არაუგვიანეს 2 (ორი) კალენდარული დღისა იჯარის ხელშეკულების მოქმედების ვადის ამოწურვიდან. თუ საიჯარო ქონებას აღმოაჩნდება ნაკლი, ასეთ შემთხვევაში მოიჯარეს მიეცემა დამატებით 30 (ოცდაათი) დღის ვადა არსებული ნაკლის აღმოფხვრისა და საიჯარო ქონების შესაბამის მდგომარეობაში მოყვანის უზრუნველსაყოფად. ამასთან, მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების გამონთავისუფლების პერიოდზე მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს საიჯარო ქირა.

6.5 თუ მოიჯარე არ გამოათავისუფლებს ფართს ამ ხელშეკრულების 6.4 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში, ასეთ შემთხვევაში მეიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს საიჯარო თანხა და ასევე პირგასამტეხლო ერთი თვის იჯარის თანხის 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ფართის გამოთავისუფლებამდე, რომელიც არ შეიძლება აღემატებოდეს 10 (ათი) დღეს. აღნიშნული ვადის (10 დღე) დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარე უფლება აქვს თვითონ მოახდინოს ფართის გამოთავისუფლება, ასევე მეიჯარე პასუხს არ აგებს გამოთავისუფლებული საქონლის მოვლა-პატრონობაზე. აღნიშნული პირობა წარმოადგენს ხელშეკრულების არსებით პირობას და მხარეები სრულად ეთანხმებიან მას, როგორც ხელშეკრულების განსაკუთრებულ პირობას, რომლის გარეშეც არ გაფორმდებოდა წინამდებარე ხელშეკრულება.

მუხლი 7. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

7.1 საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება თვეში 500 (ხუთასი) ლარით, დღგ-ს გარეშე (შემდგომში - საიჯარო ქირა).

7.2 მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 7.1 პუნქტით განსაზღვრული საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, წინასწარ ყოველი საანგარიშო თვის მიმდინარე თვის 5 (ხუთ) რიცხვამდე.

7.3 მხარეები ადასტურებენ, რომ მოიჯარეს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება წარმოეშობა "საშეღავათო პერიოდის" გასვლის შემდეგ.

ეხლი 8. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

8.1 მეიჯარეს უფლება აქვს :

8.1.1 მოსთხოვოს მოიჯარეს ზუსტად, სრულიად, დათქმულ დროსა და ადგილას შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

8.1.2 მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებისათვის მიყენებული ზიანის სრული ოდენობით ანაზღაურება.

8.1.3 ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს გადაცემული საიჯარო ქონების მდგომარეობა და მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა იმ მოთხოვნების დაცვა, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარეობს, იმ პირობით, რომ ამით ხელი არ შეეშლება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელ სარგებლობას. საიჯარო ქონებაში შესვლა მეიჯარესთვის შესაძლებელია მოიჯარის წარმომადგენლის ან მისი თანამშრომლების თანდასწრებით მოიჯარის წინასწარი თანხმობით.

8.1.4 ყოველგვარი გაფრთხილების გარეშე შევიდეს საიჯარო ფართში საგანგებო სიტუაციის არსებობისას (მათ შორის, ხანძარი, წყალდიდობა, მუშაობაში შეფერხების ან სისტემების დაზიანების შემთხვევა, უკანონო ქმედებების განხორციელება და ა.შ.).

8.1.5 მოსთხოვოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების არ/ვერ არასრულად /არადროულად/ არაჯეროვნად/ შესრულების შემთხვევაში, ასევე მეიჯარისათის მიყენებული ზიანის სრული და უპირობო ანაზღაურება.

8.1.6 მეიჯარე არ არის პასუხისმგებელი მოიჯარის ქონების დანაკარგზე ან დაზიანებაზე, თუ ეს გამოწვეულია რომელიმე ქვემოთ ჩამოთვლი გარემოების გამო: ხანძარი, მიწისძვრა, ქარიშხალი, სამოქალაქო არეულობა ან ქურდობა.

8.2 მეიჯარე ვალდებულია:

8.2.1 კეთილსინდისიერად განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

8.2.2 გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად და თავისი შესაძლებლობის ფარგლებში, უზრუნველყოს საიჯარო ქონების შენარჩუნება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებით სარგებლობისთვის.8.2.3 გამოასწოროს ყველა ნაკლი, რომელიც მისთვის ცნობილი იყო და განზრახ დაუმალა მოიჯარეს, რაც საიჯარო ქონებას აღმოაჩნდება და მოიჯარისთვის არ იყო ცნობილი წინამდებარე ხელშეკრულებით.

8.2.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისთვის მიაწოდოს „საიჯარო ქონების " შიდა სქემატური ნახაზი, სადაც უძრავ ქონებაში გამოყოფილი იქნება „საიჯარო ქონების" ნაწილი (227 კვ.მ.) **(იხ. დანართი N1, ნახაზი)** .

8.3 მოიჯარე ვალდებულია:

8.3.1 ზუსტად, სრულიად, დათქმულ დროსა და ადგილას შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

8.3.2 საიჯარო ქონება გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნების შესაბამისად .

8.3.3 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში გადაიხადოს საიჯარო ქირა.

8.3.4 წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის დარღვევისა და მეიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში, გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო ან/და ჯარიმა.

8.3.5 მოიჯარე იღებს ვალდებულებას საიჯარო ფართის მისთვის გადაცემის მომენტიდან თავად დაფაროს ყველა კომუნალური გადასახადი.

8.3.6 ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ დააბრუნოს საიჯარო ქონება ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

8.3.7 საიჯარო ქონება არ გასცეს ქვეიჯარით მეიჯარის წინასწარი წერლობით თანხმობის გარეშე.

8.3.8 საკუთარი ხარჯით შეასრულოს მიმდინარე რემონტი და სხვა სამუშაოები რომელიც ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას. კაპიტალური რემონტის ჩატარების უფლება აქვს მოიჯარეს საკუთარი ხარჯით მეიჯარესთან წინასწარი წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში;

8.3.9 საიჯარო ქონების მოიჯარის/ქვემოიჯარის ასვე საიჯარო ქონებაში დასაქმებულების და ა.შ. ბრალით, დაზიანების შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დროულად აღადგინოს საიჯარო ქონების პირვანდელი მდგომარეობა და გადაუხადოს მეიჯარეს მიყენებული პირდაპირი ზიანი სრული მოცულობით.

8.3.10 მოიჯარე ვალდებულია სრული მოცულობით აანაზღაუროს ნებისმიერი პირდაპირი ზიანი/ზარალი, რომელიც [illegible] მოქმედებით/უმოქმედებით მიადგება მეიჯარეს ან ნებისმიერ მესამე პირს.
8.3.11 მოიჯარე იღებს პასუხისმგებლობას მის მიერ ჩატრებულ სარემონტო სამუშაოებზე და იღებს ვალდებულებას აუნაზღაუროს ნებისმიერი პირდაპირი ზიანი/ზარალი, რომელიც აღნიშნული სამუშოების შედეგად მიადგა მეიჯარეს ან ნებისმიერ მესამე პირს.
8.3.12 მოიჯარისათვის ცნობილია, რომ საიჯარო ფართის ნაწილი გაცემულია იჯარით. შესაბამისად, იგი ვალდებულია ხელი არ შეუშალოს არსებულ მოიჯარეს ნორმალურ ფუნქციონირებაში.

8.4 მოიჯარეს უფლება აქვს:

8.4.1 მეიჯარის დამატებითი თანხმობის შემთხვევაში, მაგრამ არა უმეტეს ამ ხელშეკრულების მოქმედების ვადისა, ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონება ან მისი ნაწილი მეიჯარესთან წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.
8.4.2 მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების შესაბამისად განახორციელოს საიჯარო ქონებაში არსებული მოწყობილობების გადაადგილება, შექმნას მისი საქმიანობისათვის აუცილებელი დამატებითი სტრუქტურული კომპონენტები, კედლები, გადატიხვრები და სხვა არაკაპიტალური ხასიათის ელემენტები. ყოველგვარი გაურკვევლობის გამორიცხვის მიზნით, მხარეები ვაცხადებთ, რომ მოიჯარეს, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, უფლება აქვს, მათ შორის, საიჯარო ფართის შიდა პერიმეტრის არამზიდი კედლების მოშლა/შეცვლის, ვინტილაციის გადაკეთების, წყალმომარაგებისა და საკანალიზაციო დგარების მოწყობა/გადაკეთების და სხვა სახის სარემონტო სამუშაოების ჩატარების, ხოლო, საიჯარო ფართის გარე პერიმეტრის ცვლილების უფლება მოიჯარეს არ აქვს.
8.4.3 მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების კეთილსინდისიერად შესრულება.

მუხლი 9. საიჯარო ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებული ხარჯები

9.1. მოიჯარე დამატებით იღებს ყველა ხარჯს, დაკავშირებულს წინამდებარე ხელშეკრულების სათანადო წესით დამოწმებასთან, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან და საიჯარო ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემის ყველა სხვა პროცედურასთან დაკავშირებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

მუხლი 10. მხარეთა პასუხისმგებლობა

10.1. ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება.

მუხლი 11. ფორს-მაჟორი

11.1 მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან/და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.
11.2 „დაუძლეველი ძალის“ ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ. კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარი მოქმედებები. სამთავრობო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც შეუძლებელს ხდიან მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.
11.3 თუ ნებისმიერმა ზემოთ ნახსენებმა გარემოებებმა უშუალოდ იმოქმედეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროის თანაბარზომიერად გაიზრდება.
11.4 მხარემ, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ ყველა შემთხვევაში არაუგვიანეს ხუთი დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან და დასრულებიდან, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს.
11.5 შეუტყობინებლობის და დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების საფუძველს.

12. დამატებითი პირობები

12.1 მოიჯარისთვის ცნობილია, რომ მეიჯარეს აქვს საავტორო უფლება ობიექტზე და მოიჯარეს უფლება არ აქვს ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით მეიჯარის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს მეიჯარის (მისი თანამშრომლებისა თუ აფილირებული პირების) საავტორო უფლებები სხვა გზით.

12.2 მოიჯარე ვალდებულია მის მიერ საიჯარო ქონების მესამე პირზე ქვეიჯარით გადაცემის შემთხვევაში აცნობოს მესამე პირს საავტორო უფლების (ამ ხელშეკრულებით დადგენილი შეზღუდვების) შესახებ და მოსთხოვოს მას წინამდებარე ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების პირობების გაფორმება სავტორო უფლებების ნაწილში.

მუხლი 13. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავების გადაწყვეტის წესი

13.1. წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

13.2. ამ ხელშეკრულებასთან ან მის ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა ან უთანხმოება გადაწყდება მხარეებს შორის მოლაპარაკების გზით.

13.3. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებასთან ან მის ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებული დავის ან უთანხმოების გადაწყვეტა ვერ მოხდება მხარეებს შორის მოლაპარაკების გზით, მხარეები დავის გადასაწყვეტად მიმართავენ საქართველოს სასამართლოს.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და მოქმედება

14.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და ძალაშია 10 (ათი) წლის ვადით.

14.2 ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა დასაშვებია ქვემოთ მითითებული საფუძვლებით:

14.2.1 მხარეთა წერილობითი ურთიერთშეთანხმებით;

14.2.2 რომელიმე მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების უხეში დარღვევის შემთხვევაში, მხარის მიერ მეორე მხარისთვის დარღვევის გამოსწორებისთვის წერილობით მიცემული 60 (სამოცი) დღიანი დამატებითი ვადის უშედეგოდ გასვლის საფუძველზე;

14.2.3 წინამდებარე ხელშეკრულებით და/ან მისი დანართ(ებ)ით და/ან მხარეთა შორის გაფორმებული მათთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებებით და/ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

14.3 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება მეიჯარის მიერ შეიძლება ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყდეს შემდეგ შემთხვევაში:

14.3.1 მოიჯარე არ იხდის საიჯარო ქირას და მიუხედავად მეიჯარის მიერ მოიჯარისთვის წერილობით გაგზავნილი გაფრთხილებისა, გადახდის დაგვიანება გრძელდება 60 (სამოცი) დღეზე მეტ ხანს.

14.3.2 მოიჯარე არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და მიუხედავად მეიჯარის მიერ მიცემული წერილობითი გაფრთხილებისა არ გამოასწორებს დარღვევას გაფრთხილებიდან 60 (სამოცი) კალენდარული დღის ვადაში. ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია ქონების ნაკლის გამოსწორებასთან ერთად აუნაზღაუროს მეიჯარეს მიყენებული პირდაპირი ზიანი, ხოლო მეიჯარე უფლებამოსილია წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

14.3 იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე უხეშად არ არღვევს ამ ხელშეკრულებით აღებულ ვალდებულებებს (ან მოიჯარე უხეშად არღვევს ვალდებულებებს, თუმცა წინამდებარე ხელშეკრულების 14.2.2. ქვეპუნქტის შესაბამისად, მეიჯარის მიერ დამატებით წერილობით მიცემულ ვადაში აღმოფხვრის ვალდებულების უხეშ დარღვევას) მეიჯარე უფლებამოსილი არ არის ვადამდე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება. მხარეები ვაცხადებთ და ვადასტურებთ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ვადაზე ადრე ნებისმიერი მიზეზით (გარდა მოიჯარის ბრალისა) შეწყვეტის შემთხვევაში მეიჯარე ("მოიჯარის" მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში) მოიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით გადაუხდის **400 000 (ოთხასი ათასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს (გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად).

14.4 მოიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს, ვადამდე, ყოველგვარი ჯარიმისა და პირგასამტეხლოს გარეშე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, რის შესახებაც **4 (ოთხი) თვით** თვით ადრე წერილობით უნდა შეატყობინოს მეიჯარეს.

მუხლი 15. დასკვნითი დებულებები

15.1 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ორ იდენტურ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე.

15.2 წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულების ბათილობა არ იწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ ხელშეკრულებით (და მათ შორის, ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

15.3 წინამდებარე ხელშეკრულების დანართები წარმოადგენენ მის განუყოფელ ნაწილს.
15.4 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეტყობინებები და სხვა კომუნიკაციები უნდა ჩაბარდეს პირადად ან გაიგზავნოს დაზღვეული ან რეგისტრირებული საფოსტო გზავნილით. ამასთან, მხარეებს შეტყობინების გაგზავნისთვის შეუძლიათ გამოიყენონ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული მხარეთა ელ. ფოსტა. ელ. ფოსტაზე გაგზავნილი შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება მეორე მხარის მიერ იმავე ფორმით დადასტურების შემთხვევაში და მომენტიდან.
15.5 წინამდებარე ხელშეკრულება მოიცავს მხარეთა შორის ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით არსებულ სრულ შეთანხმებას და მოლაპარაკებას. იგი აუქმებს მხარეთა შორის ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით წარსულში არსებულ ყველა ზეპირ შეთანხმებას.
რის დასტურადაც, მხარეებმა ხელი მოაწერეს წინამდებარე ხელშეკრულებას ზემოთ მითითებულ თარიღზე.

მხარეთა რეკვიზიტები:

მეიჯარე:
შპს „აქსისი"
ს/კ 211393357

საბანკო რეკვიზიტები:

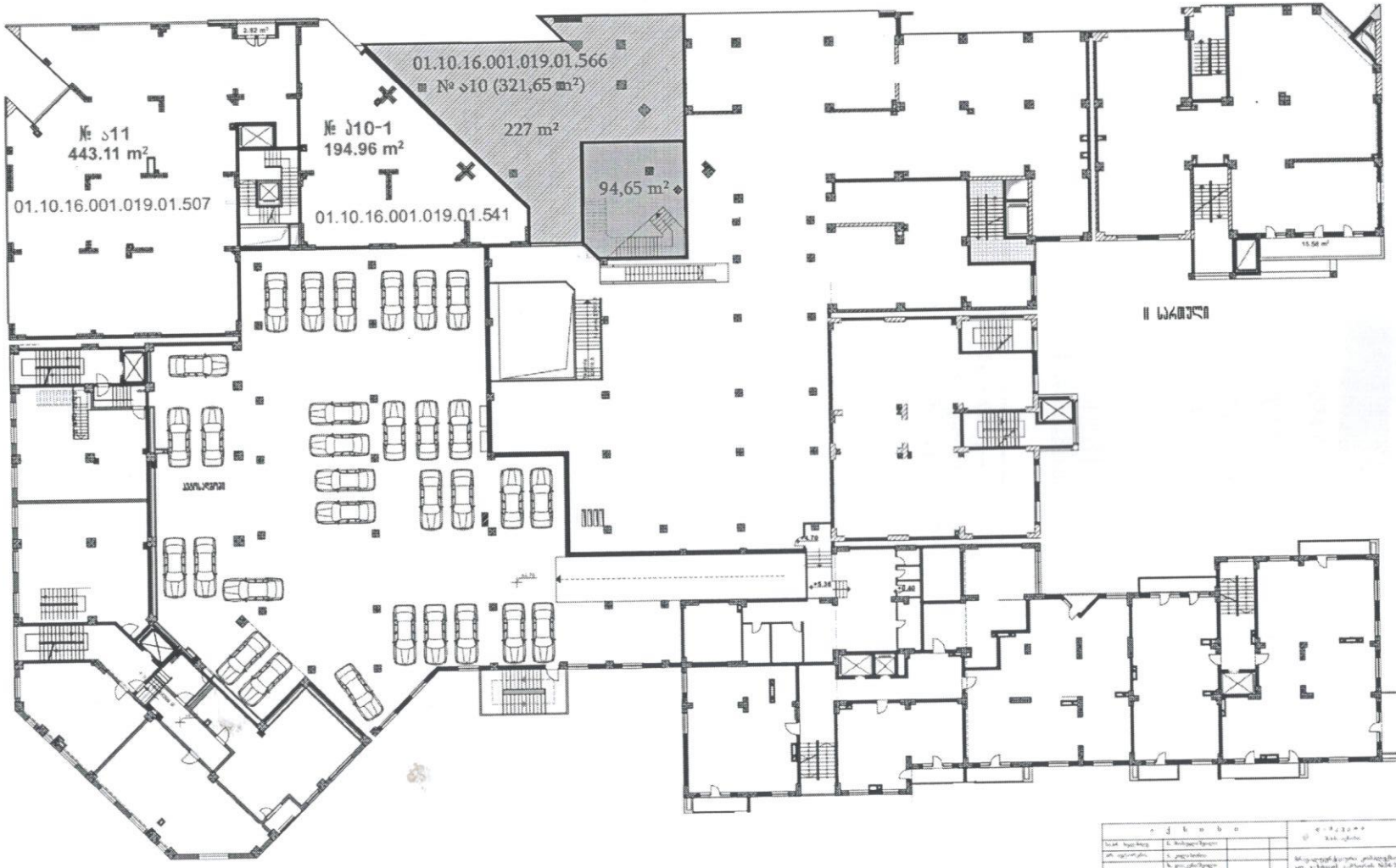
GE74BG0000000116819100

მოიჯარე:
შპს „404"
ს/კ 204568663

იჯარის ხელშეკრულების დანართი №1

ალ. ყაზბეგის გამზირი

მეორე სართულის გეგმა



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N241008188
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	06.08.2024 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება**
ნოტარიუსი	ეკატერინე გვანცელაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამზ. 39ა
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2 23-07-87
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	70415536046924

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

სანოტარო აქტი
ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო

ორი ათას ოცდაოთხი წლის ექვს აგვისტოს მე, ეკატერინე გვანცელაძეს, ნოტარიუსს, რომლის სანოტარო ოფისი მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ი.ჭავჭავაძის გამზ. #39 "ა", პირველი სართული, მომმართეს: **ალექსანდრე სამარგულიანმა** (პირადი # 01024032511) და **მერაბი მერაბიშვილმა** (პ/ნ 01019057799). მათ წარმოადგინეს უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება და მოითხოვეს მასზე ხელმოწერის სინადვილის დამოწმება სანოტარო წესით. მე შევამოწმე მათი პირადობა, ქმედუნარიანობა, მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა, დავრწმუნდი მათი ნების გამოვლენის სინამდვილეში, რის შემდეგ მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს თავისი ხელმოწერა, რასაც ვამოწმებ.

ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება არ ნიშნავს დოკუმენტის შინაარსისა და მასში წარმოდგენილი ფაქტების დადასტურებას.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური თანახმად საქართველოს მთავრობის 29.12.2011 წლის დადგენილებისა # 507 "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" 31-ე მუხლისა ორმოცდათექვსმეტი ლარი + დღგ. ათი ლარი და რვა თანახმად საქართველოს საგდასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა + 5 (ხუთი) ლარი ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრაციისათვის – მუხლი 39, თანახმად საქართველოს მთავრობის 29.12.2011 წლის დადგენილებისა # 507 "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ.

ნოტარიუსი ეკატერინე გვანცელაძე