იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 18.02.2025წ.

შპს ნიკა 93, ს/კ 406077793, წარმოდგენილი დირექტორი კახაბერ კოღუაშვილი (პირადი № 01027025669), წარმოდგენილი მინდობილი პირის ნათია გვიმრაძის (11001000406) სახით, შემდგომში „მეიჯარე“ და **შპს მეგაჰანდი,** ს/კ 402161879, წარმოდგენილი დირექტორის, **ფაიგ ორუჯოვის, 01015013703,** მიერ, შემდგომში მოხსენიებული, როგორც მოიჯარე, მეორეს მხრივ, ერთობლივად მოხსენიებული, როგორც მხარეები, აფორმებენ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.2. საიჯარო ქირის სანაცვლოდ მეიჯარე გადასცემს მოიჯარესმოიჯარე მის კუთვნილებაში და სარგებლობაში მყოფ უძრავ ქონებას, მდებარე ქ.თბილისი, კალოუბნის ქ. #.1, მიწის საკადასტრო კოდი 01.19.20.024.004, საიდანაც შპს „ნიკა 93“ ეკუთვნის ფართი 203,94 კვ.მ (საკადასტრო კოდი: 01.19.20.024.004.01.02.502, 01.19.20.024.004.01.02.503 და 01.19.20.024.004.01.02.002), რეესტრიდან ამონაწერის საფუძველზე, შემდგომში (ქონება, ობიექტი, შენობა, იჯარის საგანი) მეორადი არასასურსათო საქონლის მაღაზიის ფუნქციონირებისთვის (ე.წ. მეორადი საქონელი) - დასაშვები საქმიანობა.

ფართი ქირავდება საცალო მაღაზიის გასახსნელად, არასასურსათო პროდუქტების, მეორადი სარგებლობის (ტანსაცმელი, ფეხსაცმელი, აქსესუარები და ა.შ.) „ მეორადი საქონელი“ SECOND-HAND“ ფორმატში.

ფართის მდებარეობის გეგმა მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულების №1დანართში.

მოიჯარე იღებს უფლებას ისარგებლოს აღნიშნული ქონებით და გადაუხადოს მეიჯარეს საიჯარო ქირა ხელშეკრულებით დადგენილი უნაღდო ანგარიშსწორების გზით.მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების მოქმედების მანძილზე გადაიხადოს ყველა კომუნალური გადასახადი, რომელიც დაკავშირებულია ფართით სარგებლობასთან (ასევე, ჯარიმებისა და აღდგენის ხარჯები, რომლებიც გამოწვეულია ამ ხარჯების გადაუხდელობით), ელექტროენერგიის ხარჯის ჩათვლით, ნაგვის გატანა, დალაგება და დაცვა).

1.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ საიჯარო პერიოდში მოიჯარეს ექნება სურვილი ჩაატაროს მნიშვნელოვანი სარემონტო სამუშაოები იჯარის საგანზე, ან/და მნიშვნელოვნად შეცვალოს იჯარის საგნის გარე იერსახის შეცვლა (იგულისხმება იჯარის საგნის გარე იერსახის შეცვლა), „მოიჯარე“ შემთხვევაში ვალდებულია წინასწარ შეათანხმოს მეიჯარესთან, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში - სახელმწიფო ორგანოებთან და ადგილობრივ ხელისუფლების ორგანოებთან ასეთი მნიშვნელოვანი ხასიათის რემონტის ჩატარება ან იერსახის შეცვლა და მხოლოდ მეიჯარის წერილობითი თანხმობის შემდეგ ჩაატაროს სარემონტო სამუშაოები).

1.3. იჯარის ხელშეკრულების პერიოდის განმავლობაში მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს ყოველთვიური საიჯარი ქირა.

1.4. მეიჯარე იძლევა გარანტიას, რომ ფართის იჯარის საგანი ხელშეკრულების გაფორმების და მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის მომენტისათვის არ საჭიროებს კაპიტალურ რემონტს და შესაბამისია ექსპლუატაციისათვის, მეიჯარემ ქირავნობის საგანზე განახორციელა სარემონტო სამუშაოები, მაღაზია მოიჯარეს გადაეცემა მზა მდგომარეობაში და მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერით და ვიზუალური დათვალიერებით მოიჯარე ადასტურებს მაღაზიის მზა მდგომარეობაში ყოფნას. შიდა სარემონტო სამუშაოები სრულად განხორციელებულია მეიჯარის მიერ. მოიჯარეს შეამოწმა და მოიწონა იჯარის საგნის მდგომარეობა. იჯარის პერიოდის განმავლობაში მეიჯარე არ უზრუნველყოფს შენობის მოვლა-პატრონობას, გარდა საჭიროებისა, ძირითადი რემონტის ჩატარებისა და მესამე პირების მიერ მიყენებული ზიანის აღმოფხვრისა რომლებიც ცხოვრობენ ან/და ემსახურებიან თხუთმეტსართულიან კორპუსს, რომელშიც მდებარეობს იჯარის საგანი.

1.5. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას უზრუნველყოს ფართის ვარგისიანობა. იჯარის საგანი ვარგისია გამოყენებისთვის და იმ მიზნებისათვის, რომლებიც მითითებულია 1.2. პუნქტში. კომუნიკაციები მიყვანილია ობიექტთან, კერძოდ:

ელექტრომომარაგების სისტემა არის კარგ მდგომარეობაში, ტექნიკური დოკუმენტაციის მოთხოვნის შესაბამისად და უზრუნველყოფს ელექტროენერგიის მოწოდებას შენობაში სიმძლავრით არა ნაკლებ 10კვტ.

- წყლის სადრენაჟე სისტემა იმყოფება მუშა მდგომარეობაში.

იჯარის საგნის მიღება-ჩაბარებისას მოიჯარე ამოწმებს ელექტრომომარაგების და წვიმის სადრენაჟე სისტემის მდგომარეობას და ფუნქციონირებას და აქტზე ხელმოწერით ადასტურებს მათ გამართულობას და მზადყოფნას ექსპლუატაციისთვის. აქტზე ხელმოწერის შემდეგ, პასუხისმგებლობა ენერგომომარაგების სისტემისა და იჯარის საგნის უსაფრთხოებასა და რემონტზე გადადის მოიჯარეზე.

მეიჯარე_____ მოიჯარე_____

- იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში ზემოაღნიშნული სამუშაოები განხორციელებულია მეიჯარის მიერ, რაც დასტურდება მიღება-ჩაბარების აქტით და ფოტომასალით.

შიდა სარემონტო სამუშაოები სრულად განხორციელებულია მეიჯარის მიერ, შენობისა და გასაღების გადაცემის მომენტიდან საიჯარო პერიოდის დასრულებამდე შიდა რემონტის ჩატარება, ინვენტარის შემოტანა, ცენტრალური კომუნიკაციების ტექნიკური დაზიანების შეკეთება იჯარის საგანზე არის დამქირავებლის პასუხისმგებლობა. იჯარის საგნის მოიჯარისთვისმიღება-ჩაბარების აქტითგადაცემამდე, მის მდგომარეობასა და რემონტზე პასუხს აგებს მეიჯარე.

1.6. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე მოისურვებს იჯარის საგნის გასხვისებას, იჯარის ხელშეკრულება უცვლელად ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას ახალ მესაკუთრესთან თანამშრომლობის პირობებშიც. ახალ მესაკუთრეზე სრულად ვრცელდება აღნიშნული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობები ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადით.

2. იჯარის საგნის გამოყენება

2.1. მოიჯარე ვალდებულია იჯარით აღებული ქონება გამოიყენოს კომერციული და სამეწარმეო საქმიანობისთვის, მეორადი არასასურსათო პროდუქტების (ტანსაცმელი, ფეხსაცმელი, აქსესუარები და ა.შ.) სარეალიზაციოდ. მეიჯარე ანიჭებს უფლებას მოიჯარეს დაადგინოს იჯარით აღებულ ფართში შემდეგი სამუშაო საათები, კერძოდ: 24 საათი.

2.2. ფართით სარგებლობისას მოიჯარე უფლებამოსილია მხოლოდ მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმებით და მისი თანხმობის (ელ.ფოსტის საშუალებით) მიღების შემდეგ, განახორციელოს სარემონტო სამუშაოები შენობაში, გადააკეთოს შიდა კონფიგურაცია, დაამონტაჟოს სხვადასხვა ტიპის და დანიშნულების დეკორაციები და კონსტრუქციები, განათავსოს ექსპლუატაციისთვის საჭირო ინვენტარი და შექმნას ყველა პირობა, რაც ხელს შეუწყობს ბიზნესის განვითარებას.

მოიჯარე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ მას არ ექნება პრეტენზია მეიჯარესთან შეთანხმებულ რემონტზე დახარჯულ თანხასთან დაკავშირებით. ეს თანხა არ გაიქვითება საიჯარო ქირიდანდა არ გახდება მოიჯარის მხრიდან პრეტენზიების საფუძველი მომავალში.

მყარად დამაგრებული ნივთები, რომელიც შეიცვალა, გარემონტდა ან განახლდა მოიჯარის მიერ, ისეთი როგორიცაა ფილა, ფანჯარა, კარი, კონდიციონერი, გამათბობელი და ა.შ. ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან მისი ვადამდე შეწყვეტის შემდეგ არ გახდება მოჯარის მიერ ფულადი პრეტენზიის საგანი. თუ შეუძლებელია მათი მოხსნა და ქირავნობის საგნისთვის პირველადი მდგომარეობის დაბრუნება, ისინი რჩება მეიჯარის საკუთრებაში მოიჯარისთვის კომპენსაციის გადახდის გარეშე. მოიჯარე ვალდებულია გაუფრთხილდეს ფართს, დაიცვას უსაფრთხოების წესები, თავიდან აიცილოს მისი დაზიანება, ხოლო ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის ან მისი ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით დაუბრუნოს პირვანდელ მდგომარეობაში.

2.3 მოცემული ხელშეკრულებით მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის საგნის ტერიტორიაზე უსასყიდლოდ განათავსოს სარეკლამო ბანერები.

სარეკლამო ბანერების შესახებ ინფორმაცია შეთანხმებულია ფოტომასალით და ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას. იჯარის საგნის მიმდებარე ტერიტორიაზე (იმ პირობით, რომ ტერიტორია არ ეკუთვნის სხვა მესაკუთრეებს) სარეკლამო ბანერების განთავსების უფლება შეთანხმებულ უნდა იქნეს სახელმწიფო ორგანოებთან. თანხმობის შემთხვევაში მეიჯარის მხრიდან შეზღუდვას ადგილი არ ექნება.

მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯებით მიიღოს კომერციული საქმიანობის განსახორციელებლად საჭირო ყველა ნებართვა და ლიცენზია. თუ საჭიროა მეიჯარის მონაწილეობა ნებართვისა და ლიცენზიის მისაღებად მეიჯარენვალდებულია გასცეს შესაბამისი თანხმობა/ნებართვა წერილობით ფორმაში.

მოიჯარე უფლებამოსილია ჩაატაროს სარეკლამო კამპანიები ნაქირავებ ფართში ისე, რომ ამან ხელი არ შეუშალოს შენობაში მყოფ სხვა მოიჯარეებს და სხვა მომუშავე პერსონალს. მოიჯარე უფლებამოსილია ჩაატაროს სარეკლამო კამპანიები იჯარის საგნის მიმდებარე/გარე ტერიტორიაზე, მეიჯარის მხრიდან შეზღუდვების გარეშე, იმ შემთხვევაში თუ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გარე პერიმეტრზე ჩატარებულ რეკლამას ექნება შეზღუდვა ან მოიჯარეს დაეკისრება ჯარიმა, მეიჯარე თავისუფლდება ყველანაირი პასუხისმგებლობისაგან.

2.4. მოიჯარე აცხადებს უპირობო თანხმობას და უფლებას აძლევს მოიჯარეს მიმართოს სახელმწიფო ორგანოებს ან/და ადგილობრივ ხელისუფლებას (თბილისის არქიტექტურულ სამსახურს) და განახორციელოს ყველა საჭირო პროცედურა სარეკლამო ბანერის განთავსების ნებართვის მისაღებად ამ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

2.5. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას, დაეხმაროს მოიჯარეს და მიაწოდოს მის ხელთ არსებული დოკუმენტები, რომლებიც აუცილებელია ბანერის განთავსების ნებართვის მისაღებად.

მეიჯარე_____ მოიჯარე_____

2.6. ხელშეკრულების ხელისმოწერისთანავე, ორივე მხარე აღიარებს და ადასტურებს რომ, რომ იჯარის საგნის მოწყობის ნებართვის პირობების დარღვევის შემთხვევაში, მათ შორის 2.2 პუნქტით განსაზღვრული ნებართვის მიუღებლობის შემთხვევაში, ყველა სახის ჯარიმას გადაიხდის მოიჯარე.

3. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

3.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულება შედის ძალაში ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს 11 (თერთმეტი) კალენდარული თვის განმავლობაში. თუ მოიჯარე არ გამოთქვამს ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს ვადის გასვლამდე 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით ადრე, იჯარის ხელშეკრულება ავტომატურად გრძელდება იმავე პირობებით და ანალოგიური ვადით.

4. იჯარა და გადახდის მეთოდი

4.1. მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს იჯარა წინასწარ, ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის 5 (ხუთი) რიცხვისა 7 000 (შვიდი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, დღგ-ს ჩათვლით, ექვივალენტი ლარში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად ყოველი საანგარიშო თვის პირველ დღეს გაცემული ინვოისის საფუძველზე. თუ შესაბამისი 5 რიცხვი ემთხვევა არასამუშაო დღეს, იჯარის გადახდის ვალდებულება გადავა წინა სამუშაო დღეს. იჯარის დარიცხვა ხორციელდება მეიჯარის მიერ იჯარით გაცემული ქონების მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერის მომენტიდან.

4.2. იჯარის გარდა, მოიჯარე დამატებით იხდის საანგარიშო პერიოდში მოხმარებული კომუნალური მომსახურების ხარჯებს უშუალოდ ამ სერვისების მიმწოდებელ კომპანიასთან, მრიცხველის ჩვენების და ანგარიშების საფუძველზე, რომელიც გაცემულია ამ სერვისების მიმწოდებელი კომპანიის მიერ ან ამ კომპანიის მიერ გათვალისწინებული სხვა გზით, მასთან დადებული ხელშეკრულებების ან/და დამატებითი შეთანხმებების შესაბამისად.

4.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მოიჯარეს არ შეეძლება ფართის გამოყენება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისთვის მეიჯარის ბრალეულობით, მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას ქირა არ დაერიცხება.

მეიჯარე აცხადებს და გარანტიას იძლევა, რომ მან მიიღო საკუთრების უფლება ფართზე კანონიერი გზით და უფლებამოსილია გააფორმოს წინამდებარე ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების გაფორმებით არ ირღვევა სხვა პირების კანონიერი ინტერესები და მესამე პირებს არ აქვთ არანაირი უფლება ფართის და/ან გამქირავებლის მიმართ, რამაც შეიძლება შეზღუდოს დამქირავებლის მიერ ფართით სარგებლობა, ასევე შეუქმნას დამქირავებელს არახელსაყრელი პირობები ან/და გამოიწვიოს მისი ინტერესის დაკარგვა მოცემული ხელშეკრულების მიმართ.

4.4. ამ ხელშეკრულების 4.1 პუნქტით დადგენილი იჯარა შეიძლება შეიცვალოს არაუმეტეს წელიწადში ერთხელ და წინა 11 თვის განმავლობაში შეთანხმებული იჯარის 5%-ით და არა უადრეს 11 თვიანი ვადის ბოლო ზრდიდან, რომლის შესახებაც მეიჯარე აცნობებს დამქირავებელს არაუგვიანეს 30 კალენდარული დღისა ახალი იჯარის ტარიფის ძალაში შესვლამდე.

4.5. მხარეთა შეთანხმებით, იჯარის პირველი ინდექსაცია უნდა განხორციელდეს არა უადრეს 11 კალენდარული თვის ბოლოს, მხარეთა მიერ ფართის მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერის დღიდან.

მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დღიდან ორი სამუშაო დღის განმავლობაში გადაიხადოს საგარანტიო დეპოზიტი 14 000 (თოთხმეტი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, მეიჯარის ანგარიშზე გარანტიის სახით გადარიცხვის გზით.იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე დაარღვევს იჯარის ხელშეკრულების პირობებს, დაცლის ფართს ვადაზე ადრე, ან მნიშვნელოვნად დააზიანებს ინტერიერს ან ექსტერიერს, მეიჯარეს უფლება აქვს მიიღოს შესაბამისი კომპენსაცია აღნიშნული თანხიდან.

წინააღმდეგ შემთხვევაში, დეპოზიტის სახით გადახდილი საგარანტიო თანხა დაუბრუნდება მოიჯარეს ხელშეკრულების შეწყვეტის დღიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ საგარანტიო დეპოზიტიდან 7000 აშშ დოლარი გამოყენებული იქნება 1 თვის ქირის სახით მომდევნო 11 თვიანი იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისას.

თუ მოიჯარემ გადაწყვიტა არ გაუგრძელოს იჯარის ხელშეკრულებას ვადა მესამედ, მაშინ მას უფლება აქვს აცნობოს მეიჯარეს ამის შესახებ 1 კალენდარული თვით ადრე, ხოლო მეიჯარე იღებს ვალდებულებას დააბრუნოს საგარანტიო გადასახადი დამქირავებლის საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით ხელშეკრულების გაუქმებიდან 15 კალენდარული დღის განმავლობაში.

4.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მოიჯარეს არ შეეძლება ფართის გამოყენება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისთვის, მეიჯარის ბრალეულობით, მას არ დაერიცხება იჯარა, არ იქნება გადახდილი მის მიერ, ხოლო მოიჯარეს აქვს უფლება შეწყვიტოს ხელშეკრულება ცალმხრივად სასამართლოს გარეშე და ეს შეწყვეტა მხარის მიერ არ ჩაითვლება მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევად, ხოლო მეიჯარე იღებს ვალდებულებას მოიჯარის მოთხოვნის

მეიჯარე_____ მოიჯარე_____

მიღებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში დაუბრუნოს მას საგარანტიო დეპოზიტი სრულად, რომელიც გადახდილია მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 4.6 პუნქტის შესაბამისად.

მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მოიჯარე ვერ გამოიყენებს ფართს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულებით, უფლებამოსილი ორგანოების მიერ ნორმატიული აქტის მიღების გამო, რომელიც ხელს უშლის მოიჯარეს განახორციელოს მისი საქმიანობა ნაქირავებ შენობაში, ხელშეკრულება შეწყდება და ეს არ ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების დარღვევად რომელიმე მხარის მიერ, ამასთან ერთად მეიჯარე იღებს ვალდებულებას დააბრუნოს საგარანტიო დეპოზიტი სრულად, რომელიც გადახდილია მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 4.6 პუნქტის შესაბამისად.

4.8. იჯარა მოიცავს ფართის, მიწის ნაკვეთის დროებით სარგებლობისა და საკუთრების საფასურს, მეიჯარის მიერ ბიუჯეტში გადახდილ ყველა გადასახადს საქართველოს საგადასახადო და სხვა კანონმდებლობის შესაბამისად, რომელიც გამომდინარეობს ხელშეკრულების მიხედვთი გაქირავებული ქონებიდან, ასევე იჯარის ოდენობა მოიცავს ამორტიზაციის ხარჯებს, საერთო ფართებით სარგებლობის, შენობის საინჟინრო და ტექნიკური ინფრასტრუქტურის საფასურს, გამქირავებლის საექსპლუატაციო მომსახურების საფასურს, დამქირავებლის სარეკლამო მასალების განთავსების საფასურს

4.9. მოიჯარეს არ ეკისრება ფართის იჯარასთან დაკავშირებული სხვა ხარჯების და სხვა დამატებითი საფასურის გადახდა, გარდა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულისა.

5. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები

5.1. მეიჯარე ვალდებულია:

5.1.1. გადაცემის დროს ფართი უნდა იყოს იურიდიულად და მატერიალურად უნაკლო მდგომარეობაში. ფართი უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ მოთხოვნებს იჯარით აღებული ქონების ტექნიკურ პირობებთან დაკავშირებით და არ საჭიროებდეს კაპიტალურ შეკეთებას, შეესაბამებოდეს ელექტრო უსაფრთხოებას და ვარგისი იყოს გამოსაყენებლად, რაც დასტურდება მიღება-ჩაბარების აქტით.

5.1.2 არ ჩაერიოს მოიჯარის სამეურნეო და კომერციულს საქმიანობაში.

5.1.3. ფართის იჯარით გადაცემა უნდა დასტურდებოდეს მისი მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერით. ფართის გადაცემის მომენტისთვის იჯარის საგნის მდგომარეობა უნდა აისახოს მიღება-ჩაბარების აქტზე თანდართულ ფოტომასალაში. ფართის მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერის შემდეგ, მოიჯარე პასუხისმგებელია შენობის მოვლა-პატრონობასა და მიმდინარე რემონტზე.

5.1.4. იჯარით აღებული ქონების ტერიტორიაზე დასუფთავების სამუშაოებს ახორციელებს მოიჯარე.

5.1.5. გადასცეს მოიჯარეს ფართი, რომელიც აკმაყოფილებს ხანძარსაწინააღმდეგო და ელექტრული უსაფრთხოების მოთხოვნებს, სამუშაო აღჭურვილობით, არაუგვიანეს 01.04.2025წ. მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე იმ მდგომარეობასა და ტექნიკური მახასიათებლებით, რომლებიც შეესაბამება მის ნორმებს და წესებს, რაც ნორმალური ექსპლუატაციის საშუალებას იძლევა სამომავლო მიზნებისათვის. მხარეთა შეთანხმებით იჯარა გამოითვლება მეიჯარის მიერ მოიჯარესთვის ფართის გადაცემის დღიდან მხარეთა მიერ ხელმოწერილი მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით.

5.1.6. იმ შემთხვევაში თუ უშუალოდ ფართში საჭირო გახდება გადაუდებელი სარემონტო სამუშაოების ჩატარება, მეიჯარე ვალდებულია აცნობოს მოიჯარეს კაპიტალური რემონტის საჭიროების შესახებ მის განხორციელებამდე სულ მცირე ერთი თვით ადრე, გარდა გადაუდებელი სამუშაოების ჩატარების შემთხვევებისა. თუ მოიჯარე კაპიტალური რემონტის პერიოდში ვერ გამოიყენებს ფართს წინამდებარე ხელშკრულების 1.2 პუნქტით გათვალისწინებული დანიშნულებისამებრ - კაპიტალური რემონტის დროს არსებული შეფერხების პერიოდში გათავისუფლდება იმ თვის იჯარის გადახდისაგან.

5.1.7. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას არ მოსთხოვოს მოიჯარეს კომერციული, ფინანსური ან სხვა კონფიდენციალური ინფორმაციის მიწოდება და თუ ასეთი ინფორმაცია გახდება ცნობილი, საიდუმლოდ შეინახოს.

5.1.8. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას, საკუთარი ძალებით და ხარჯებით მოახდინოს იჯარით აღებულ ფართში ყველა შუშის ტიხრის დემონტაჟი და დააორგანიზოს მათი გადაადგილება და შენახვა იჯარით აღებული ფართის გარეთ.

5.2. მოიჯარე ვალდებულია:

5.2.1. მიიღოს ფართი და გამოიყენოს ის მხარეთა მიერ 1.2 პუნქტში შეთანხმებული მიზნების შესაბამისად.

5.2.2. ფრთხილად მოეპყროს ნაქირავებ ქონებას და არ დააზიანოს იგი;

5.2.3. თუ მოიჯარე არ აზიანებს ფართს და იხდის იჯარას ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, მეიჯარეს არ აქვს უფლება ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

5.2.4. მოიჯარე აცხადებს, რომ მეიჯარე ინფორმირებულია მისი საქმიანობის შესახებ და რომ აღნიშნული ქმედებები არ გამოიწვევს მესამე მხარის, კონკრეტული გამქირავებლების/დამქირავებლების და

მეიჯარე_____ მოიჯარე_____

მიწის ნაკვეთის მფლობელების მხრიდან პრეტენზიებს. რაიმე პრეტენზიის არსებობის შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია აუხსნას მესამე პირებს დამქირავებლის უფლება ზემოაღნიშნული ქმედებების განახორციელებასთან დაკავშირებით. გარდა ამისა, მოიჯარე აცხადებს, რომ იგი პასუხისმგებელია მის მიერ განხორციელებულ საქმიანობაზე და არ აკისრებს რაიმე პასუხისმგებლობას აღნიშნულთან დაკავშირებით მეიჯარეს.

5.2.5. თითოეული მხარე ვალდებულია ააწაზღაუროს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით ან არაჯეროვნად შესრულებით გამოწვეული ფაქტობრივი ზიანი.

5.2.6. საჭიროების შემთხვევაში საკუთარი ხარჯებით განახორციელოს ფართის მიმდინარე რემონტი, ხელშეკრულების გაფორმების, ფართის მიღება -ჩაბარების აქტის ხელმოწერის და ფართში შესვლის შემდეგ. ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის ხელშეკრულების საგანი გარემონტებული იყო მეიჯარის ხარჯებით.

5.2.7. დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს გამოვლენილი ან გაჩენილი დეფექტების შესახებ, რაც ამცირებს მის ვარგისიანობას

5.2.8. ითმინოს მეიჯარის მიერ განხორციელებული ზემოქმედებანი ფართზე, თუ ეს აუცილებელია ფართის შესანახად. მეიჯარე ვალდებულია წინასწარ აცნობოს მოიჯარეს აღნიშნული ღონისძიებების განხორციელების შესახებ და არ დაუშვას ისეთი ქმედებების განხორციელება, რომლებიც არ არის გამოწვეული აუცილებლობით.

5.2.9. საკუთარი ხარჯებით აღმოფხვრას მისივე დაუდევრობის შედეგად იჯარით აღებული ქონებისთვის მიყენებული ზიანი. მეიჯარე ასევე რეკომენდაციას აძლევს მოიჯარეს დააზღვიოს ფართში არსებული ქონება. ნებისმიერი დანაკარგი ან ზიანი, რომელიც მიყენებული იქნება მოიჯარის ქონებისთვის მისივე ან მესამე პირების ბრალეულობით, წარმოადგენს მოიჯარის პასუხისმგებლობას.

6. ხელშეკრულების ვადის გაგრძელება

6.1. მხარეთა შეთანხმებით მეიჯარე ავტომატურად აგრძელებს ხელშეკრულების მოქმედების ვადას 3.1 პუნქტში მითითებული პერიოდითიმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე გადაწყვეტს არ გაუგრძელოს ხელშეკრულებას ვადა მომდევნო 11 (თერთმეტი) თვით, ის ვალდებულია წერილობით აცნობოს მოიჯარეს ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე 3 თვით ადრე, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულება ჩაითვლება ავტომატურად გაგრძელებულად.

6.2. ხელშეკრულების ვადის გასვლის და მეიჯარის მიერ მის გაგრძელებაზე უარის თქმის შემდეგ მოიჯარე ვალდებულია 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში გაანთავისუფლოს დაქირავებული ფართი და მასში განთავსებული ინვენტარი და დაუბრუნოს მეიჯარეს ცარიელ მდგომარეობაში, ასევე ვალდებულია გადაიხადოს მოხმარებული კომუნალური მომსახურების გადასახადებები (ელექტროენერგია და დასუფთავების გადასახადი).

6.3. თუ მოიჯარე გადაწყვეტს არ გაუგრძელოს ხელშეკრულებას ვადა მომდევნო 11 (თერთმეტი) თვით, იგი ვალდებულია აცნობოს მეიჯარეს ამის შესახებ მინიმუმ 1 (ერთი) თვით ადრე.

6.4. ხელშეკრულების გაუქმების შემთხვევაში 6.1 პუნქტის პირობების შესაბამისად, 4.6 პუნქტით გათვალისწინებული საგარანტიო თანხის დაუბრუნებლობის პირობა არ გამოიყენება და საგარანტიო თანხა სრულად უნდა დაუბრუნდეს მეიჯარის მიერ დამქირავებლისთვის გაუქმების შესახებ შეტყობინების გაგზავნიდან 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში.

7. მხარეთა პასუხისმგებლობა

7.1. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში დამრღვევი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ვალდებულების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანი მხარის წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე.

7.2. იჯარის გადახდის პირობების დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს იჯარის გადაუხდელი თანხის 0,1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

ვინაიდან ფართი განთავსებულია თხუთმეტსართულიანი შენობის „–“ სართულზე, მეიჯარეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა მესამე პირების მიერ მოიჯარის კუთვნილი ნივთების დაზიანებაზე, ამიტომ მეიჯარისთვის რეკომენდებულია ფართში არსებული ქონების დაზღვევა. მოიჯარე პასუხისმგებელი იქნება მის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მთელი იჯარის პერიოდის განმავლობაში.

ამასთან, მოიჯარე ვალდებულია აცნობოს მეიჯარეს ყოველი ასეთი შემთხვევის შესახებ და თუ მეიჯარის მხრიდან ჩარევის აუცილებლობა წარმოიქმნება ის მზადაა შესაბამისი ზომების მისაღებად. მოიჯარე არ არის პასუხისმგებელი თხუთმეტსართულიანი კორპუსის მცხოვრები ან/და მომსახურე მესამე პირების დანაშაულებრივი ქმედებების ან/და უმოქმედობის შედეგად "--" სართულზე" არსებული ფართისთვის მიყენებულ ზიანზე.

7.4. ხელშეკრულების მხარე, რომლის ქონებრივი ინტერესები ან საქმიანი რეპუტაცია ირღვევა მეორე მხარის მიერ დაკისრებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით ან არაჯეროვანი შესრულებით, უფლება

მეიჯარე_____ მოიჯარე_____

აქვს მეორე მხარისგან მოითხოვოს ზიანის სრული ანაზღაურება, რაც აიხსნება როგორც ხარჯები, რომლებიც დაეკისრა ან დაეკისრება მხარეს, რომლის უფლებები დაირღვა მისი უფლებებისა და ინტერესების აღსადგენად, ქონების დაკარგვა და დაზიანება (რეალური ზიანი).

7.5. მეიჯარე პასუხს აგებს შენობის მეიჯარისთვის გადაცემის ვადის დარღვევისთვის, ყოველთვიური იჯარის 0,1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

7.6. ჯარიმის გადახდა და ზიანის ანაზღაურება არ ათავისუფლებს მხარეებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებებისგან.

8. ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა

8.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარეს უფლება აქვს ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება. ამასთან იგი ვალდებულია ამის შესახებ წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს ერთი თვით ადრე, ამ შემთხვევაში მოქმედებს 4.6 პუნქტით გათვალისწინებული საგარანტიო გადასახადის დაუბრუნებლობის პირობა.

8.2. თუ მოიჯარემ გადაიხადა ქირა წინასწარ, ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულების 8.1., 8.4 მუხლის შესაბამისად, წინასწარ გადახდილ თანხად ჩაითვლება შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების პერიოდიდან ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღამდე იჯარად, მოიჯარე არ არის ვალდებული გადაიხადოს დამატებითი თანხა.

თუ წინასწარ გადახდილი თანხა აღემატება ქირის დარიცხულ თანხას ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის შეტყობინების დღიდან ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღამდე პერიოდის განმავლობაში, დარჩენილი წინასწარ გადახდილი თანხა გამქირავებელმა უნდა დაუბრუნოს დამქირავებელს მის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით.

8.3. მეიჯარე უფლებამოსილია შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მოიჯარეს ფართის განთავისუფლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არღვევს იჯარის გადახდის ვადას 7 დღეზე მეტი ხნის განმავლობაში და/ან აზიანებს იჯარით გადაცემულ ქონებას, მოიჯარისთვის 15 კალენდარული დღით ადრე შეტყობინების გაგზავნით, ამ შემთხვევაში მოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულების 4.6 პუნქტით გათვალისწინებული საგარანტიო გადასახადის დაუბრუნებლობის პირობა.

8.4. მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება მეიჯარისთვის 3 თვით ადრე წერილობითი შეტყობინებით . ამ დროს არ მოქმედებს 4.6 პუნქტით გათვალისწინებული საგარანტიო დეპოზიტის არ დაბრუნების პირობა, საგარანტიო დეპოზიტი სრულად უნდა დაუბრუნდეს შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების გაგზავნიდან 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში.

9. ფორს-მაჟორული გარემოებები

9.1. მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ნაწილობრივი ან სრული შეუსრულებლობისთვის, თუ ეს იყო ფორსმაჟორული გარემოებების შედეგი, კერძოდ: წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი ან მხარეთა კონტროლის მიღმა სხვა გარემოებები. ამ შემთხვევაში, შესაბამისი ვალდებულებების ვადა გადაიდება იმ პერიოდისთვის, რომლის განმავლობაშიც მოქმედებს ასეთი გარემოებები. მოიჯარე თავისუფლდება იჯარის გადახდისგან ასეთი პერიოდისთვის განმავლობაში.

თუ ეს გარემოებები გაგრძელდება 15 (თხუთმეტი) დღეზე მეტ ხანს, თითოეულ მხარეს უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შემდგომ შესრულებაზე. ამ შემთხვევაში არცერთ მხარეს არ აქვს უფლება მოითხოვოს მეორე მხარისგან ზიანის ანაზღაურება,და ასევე ჯარიმების გადახდა. მეიჯარე უბრუნებს დამქირავებელს ადრე გადახდილ და გამოუყენებელ საგარანტიო თანხას 10 (ათი) კალენდარული დღის განმავლობაში.

9.2. მხარე, რომლისთვისაც ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება შეუძლებელი აღმოჩნდება, ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობოს მეორე მხარეს ხელისშემშლელი გარემოებების წარმოშობის ან შეწყვეტის შესახებ. მხარეთა შეტყობინება საყოველთაოდ ცნობილი ხასიათის ფორსმაჟორული გარემოებების შესახებ არ არის საჭირო.

9.3. პანდემიის ოფიციალური გამოცხადების და ამასთან დაკავშირებით შეზღუდვების დაწესების შემთხვევაში, რომელიც კრძალავს მოიჯარის საქმიანობას, ასევე რთულ ფინანსურ მდგომარეობაში აყენებს მას, მეიჯარე იღებს ვალდებულებას დააკისროს იჯარის მთლიანი ღირებულების არაუმეტეს 30% გადახდა, რაც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში.

10. დამატებითი დებულებები

10.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას და მათი ნება გამოიხატება გონივრული განსჯის შედეგად ხელშეკრულების შინაარსის შესახებ და არა მხოლოდ პირდაპირი მნიშვნელობით.

10.2. ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. მხარეები მიიღებენ ყველა ზომას, რათა მოლაპარაკებების გზით გადაწყდეს ნებისმიერი დავა და უთანხმოება, რომელიც

მეიჯარე_____ მოიჯარე_____

შეიძლება წარმოიშვას შეთანხმების პირობებთან დაკავშირებით. მხარის მოთხოვნა მეორე მხარის მიმართ განიხილება მისი წერილობით მიღების დღიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში.
10.3. თუ შეთანხმება არ იქნა მიღწეული, დავა წყდება სასამართლოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
10.4. ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები დასაშვებია წერილობითი ფორმით, მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით. ნებისმიერი ცვლილება და დამატება თან ერთვის ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს;
10.5. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე ნაწილის ბათილად ან ბათილად აღიარება არ იმოქმედებს ხელშეკრულების დარჩენილი პუნქტების მოქმედებაზე;

10.6. ნამდვილი ხელშეკრულება შედგენილია 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, ქართულ და რუსულ ენებზე, თითოეული ეგზემპლიარი გადაეცემა ხელშეკრულების მხარეებს.
10.7. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა უფლება და ვალდებულება ვრცელდება ორივე მხარის მემკვიდრეებსა და წარმომადგენლებზე, მათ შორის იჯარის საგნის გასხვისების შემთხვევაში, ეს ხელშეკრულება რჩება უწყვეტ და უცვლელ იურიდიულ ძალაში.

11. მხარეების ხელმოწერა

მეიჯარე

დირექტორი კახაბერ კოღუაშვილი, წარმომადგენელი ნათია გვიმრაძე, პ.N 11001000406

მოიჯარე– შპს «მეგაჰენდი» ს/კ 402161879

დირექტორი - ფაიგ ორუჯოვი, 01015013703

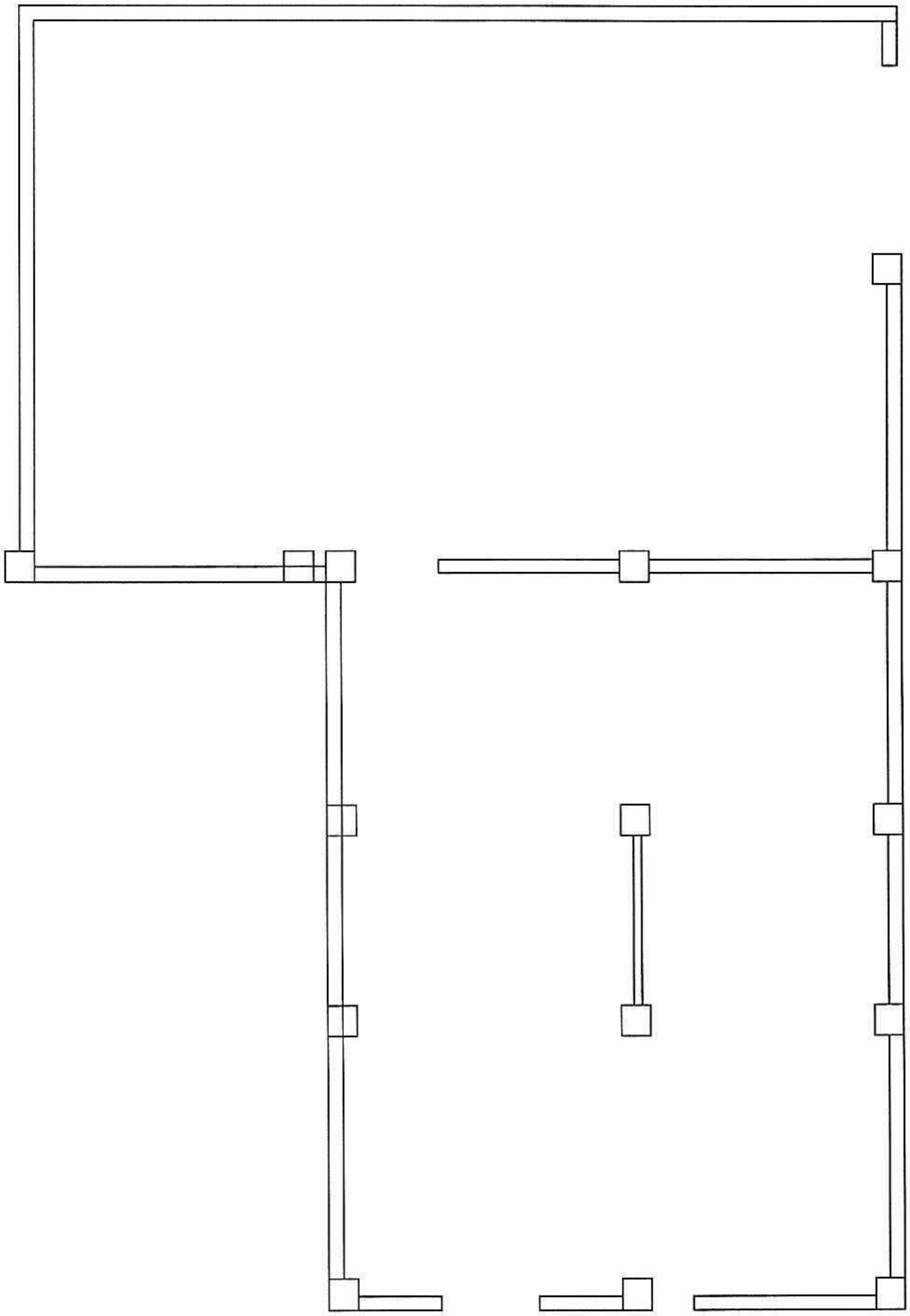
საქართველო. შპს "მეგაჰენდი" MEGAHAND 402161879 GEORGIA. "MEGAHAND" LLC

მეიჯარე_____

მოიჯარე_____

იჯარის ხელშეკრულების დანართი №1

ფართის დაგეგმარება



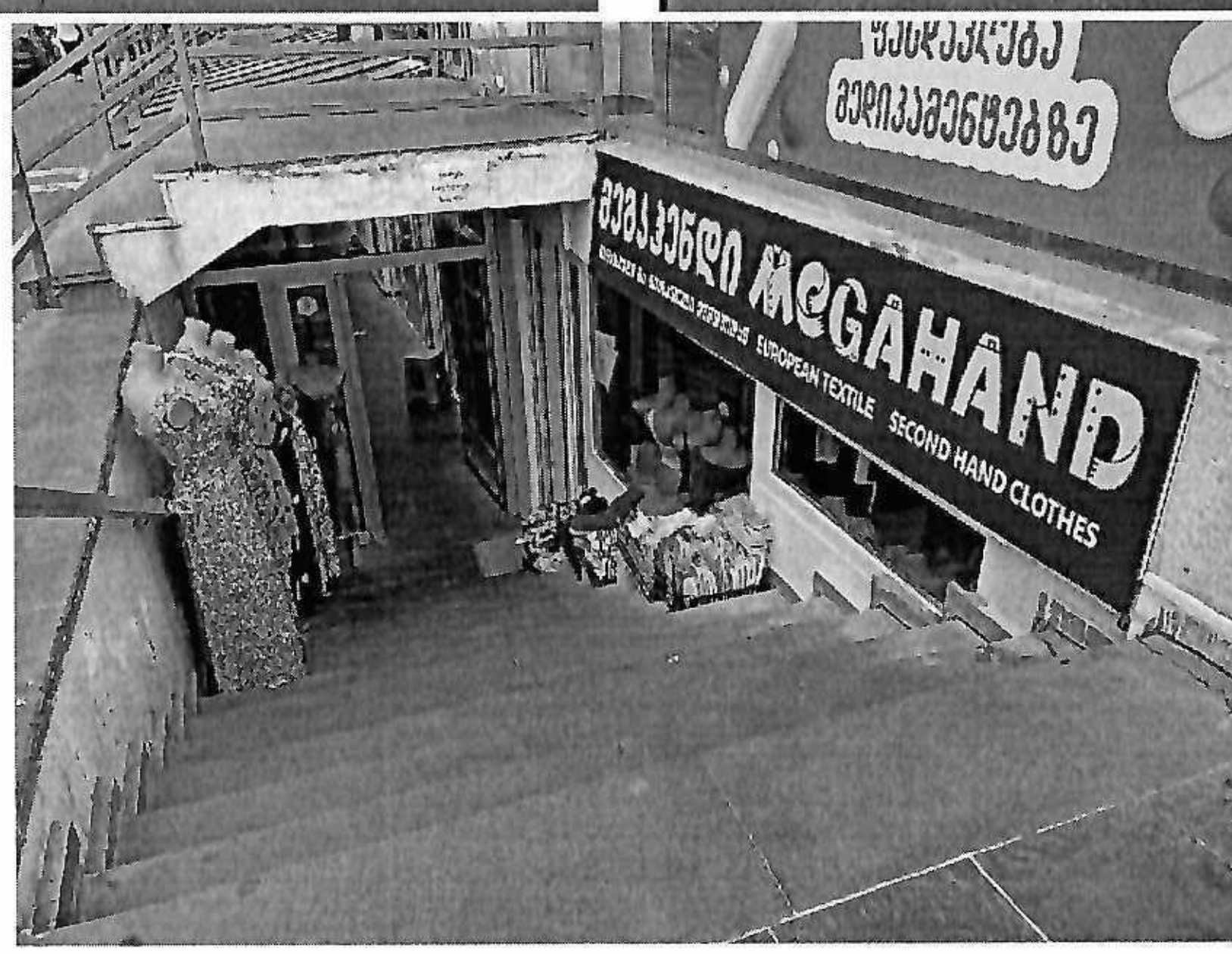
მეიჯარე____________

მოიჯარე____________

იჯარის ხელშეკრულების დანართი №2

სარეკლამო მასალების განთავსების მაკეტები ფ. 1 – 3დან





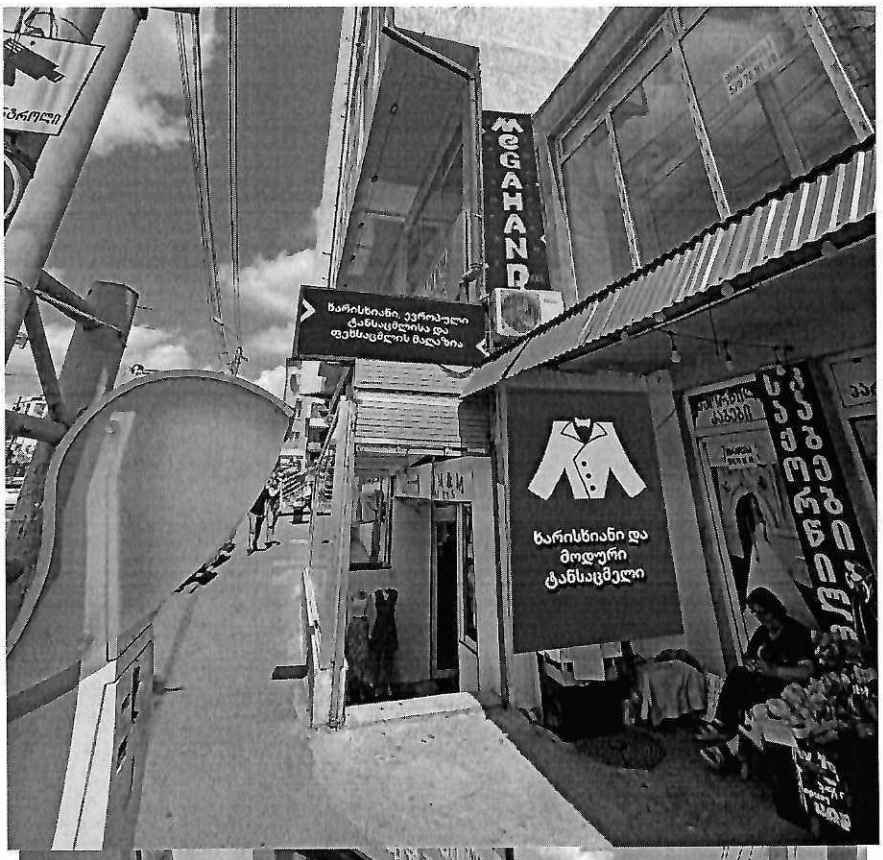
მხარეთა შეთანხმებით, საიჯარო ქირა მოიცავს სარეკლამო ბანერების რაოდენობას და განთავსების პირობას მოიჯარეს შეუძლია დამოუკიდებლად შეცვალოს სარეკლამო მასალების დიზაინი (შინაარსი) საკუთარი შეხედულებისამებრ მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე.

მეიჯარე______________ მოიჯარე______________

MEGAHAND
402161879

შეთანხმებულია:

ფურც. 2 – 3 დან





მხარეთა შეთანხმებით, საიჯარო ქირა მოიცავს სარეკლამო ბანერების რაოდენობას და განთავსების პირობას მოიჯარეს შეუძლია დამოუკიდებლად შეცვალოს სარეკლამო მასალების დიზაინი (შინაარსი) საკუთარი შეხედულებისამებრ მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე.

მეიჯარე_____

მოიჯარე_____

შპს "მეგაჰენდი" MEGAHAND



მხარეთა შეთანხმებით, საოჯარო ქირა მოიცავს სარეკლამო ბანერების რაოდენობას და განთავსების პირობას მოიჯარეს შეუძლია დამოუკიდებლად შეცვალოს სარეკლამო მასალების დიზაინი (შინაარსი) საკუთარი შეხედულებისამებრ მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე.

შეთანხმებულია:

მეიჯარე _____

მოიჯარე _____

საქართველო. შპს "მეგაჰანდი"
MEGAHAND
402161879
GEORGIA. "MEGAHAND" LLC

მეიჯარე_____

მოიჯარე_____

საქართველო. შპს "მეგაჰანდი"
MEGAHAND