უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

თბილისი 11 ივნისი 2025 წელი

1.	**ხელშეკრულების მხარეები:**	
1.1	**მოიჯარე:**	
1.1.1.	კომპანიის სახელწოდება:	შპს "დეილი"
1.1.2.	საიდენტიფიკაციო კოდი:	406088638
1.1.3.	იურიდიული მისამართი:	ქ. თბილისი, თ. ჩანტლაძის ქ. №40
1.1.4.	დღგ-ს გადამხდელი:	დიახ
1.1.5.	საბანკო რეკვიზიტები:	ბანკი: სს "თიბისი ბანკი" ბანკის კოდი: TBCBGE22 ა/ა GE15TB7143336020100002
1.1.6.	წარმომადგენელი პირი	ლამა ზურებიანი (პ/ნ 62013001964)
1.1.6.1.	საკონტაქტო მონაცემები (ტელ.; ელ.ფოსტა)	995 32 2434545; office@foodmart.ge
1.1.6.2.	წარმომადგენლობის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტის მონაცემები:	ლამა ზურებიანის მინდობილობა იხ. საქმეში N882025252500
1.2	**მეიჯარე:**	
1.2.1.	სახელი და გვარი/კომპანიის სახელწოდება:	შპს „თი ჯეი ქონსთრაქშენ"
1.2.2.	პირადი ნომერი/საიდენტიფიკაციო კოდი:	ს/კ 404617278
1.2.3.	იურიდიული მისამართი; ფაქტობრივი მისამართი:	ქ. თბილისი, ი. გრიშაშვილის N49
1.2.4.	დღგ-ს გადამხდელი:	დიახ
1.2.5.	საბანკო რეკვიზიტები:	სს „თიბისი ბანკი" კოდი: TBCBGE22 ა/ა GE03TB7074336080100011
1.2.6.	საკონტაქტო მონაცემები (ტელ.; ელ.ფოსტა)	ტელ: 544 442 200 გოგა ელ.ფოსტა: m.songulashvili@rambler.ru
1.2.7.	წარმომადგენელი პირი (არსებობის შემთხვევაში)	მინდობილი პირი: მამუკა სონღულაშვილი პ/ნ 01025000649
1.2.8.	წარმომადგენლობის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტის მონაცემები:	2022 წლის 27 იანვრის მინდობილობა; სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 220079044; სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი: 84762509214322
1.2.9.	საიჯარო ქირა	იჯარის ობიექტით სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში „საიჯარო ქირა") შეადგენს 3186 (სამი ათას ას ოთხმოცდაექვსი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში. საიჯარო ქირა მოცემულია საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის, მათ შორის საშემოსავლო და დამატებული ღირებულების გადასახადის (დღგ) ჩათვლით. **აღნიშნული ღირებულება წარმოადგენს კომერციულ საიდუმლოებას.**
2.	**ხელშეკრულების (იჯარის) საგანი:**	
2.1	მისამართი:	ქალაქი თბილისი, ქუჩა რაზმაძე, N12
2.2	საკადასტრო კოდი:	01.11.11.028.007
2.3	იჯარის საგნის/იჯარის ობიექტის აღწერა (ფართობი, სართული)	დაზუსტებული ფართობი 525.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1 შენობა-ნაგებობა(ებ)ის საერთო ფართი: 246.75 კვ.მ.
2.4	იჯარის საგნის დანიშნულება	საჯარო ობიექტის ან/და კანონით ნებადართული ნებისმიერი საქმიანობის მიზნით
3.	**ხელშეკრულების ვადა:**	**ხელმოწერიდან 10 (ათი) წელი.** თუ ვადის ამოწურვამდე 1 (ერთი) თვით ადრე არც ერთი მხარე არ გამოთქვამს წერილობით ხელშეკრულების შეწყვეტის

		სურვილს,წინამდებარე ხელშეკრულება ჩაითვლება ავტომატურად გაგრძელებულად იმავე ვადით, იმავე პირობებით.

4. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ მათთვის ცნობილია უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები (შემდგომში „დამატებითი პირობები"), რომელიც მხარეთა შეთანხმებით არ რეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში. იგი წარმოადგენს მხარეთა შორის შეთანხმებულ პირობებს და რაიმე სახის პრეტენზია/ზუნდოვანება მის შინაარსთან დაკავშირებით მხარეებს არ აჭვთ. დამატებითი პირობები წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

5. წინამდებარე დოკუმენტი, დამატებით პირობებითა და მის დანართებთან (არსებობის შემთხვევაში) ერთობლიობაში წარმოადგენს უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულებას და გააჩნია შესასრულებლად სავალდებულო იურიდიული ძალა.

6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მხარეები თანხმდებიან რომ უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების ნებისმიერი სახის ცვლილება, გარდა იჯარის საგნის/ობიექტის ფართობის ცვლილებისა და ხელშეკრულების ვადისა, განხორციელდება მხარეთა ორმხრივი ხელმოწერის შედეგად და ამგვარი ცვლილებები არ ექვემდებარება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციას. იჯარის საგნის/ობიექტის ფართობის ცვლილება და ხელშეკრულების ვადის ცვლილება დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, კანონით დადგენილი წესით.

7. მოიჯარეს უფლება აქვს, მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით გასცეს იჯარის საგანი/ობიექტი; განახორციელოს კაპიტალური ან მიმდინარე რემონტი; ფართის/შენობა-ნაგებობის ფასადზე საკუთარი მატერიალურ-ტექნიკური საშუალებით იჯარის მოქმედების პერიოდში განათავსოს რეკლამა (ბანერი,პლაკატი). მოიჯარე ასევე უფლებამოსილია მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე იჯარის საგნის ფასადზე განათავსოს ბანკომატ(ებ)ი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). ამ პუნქტით განსაზღვრული უფლებამოსილებების შესრულების მიზნით შეათანხმოს იჯარის ობიექტის არქიტექტურულ-სამშენებლო სამუშაოები შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოებთან და მიიღოს შესაბამისი ნებართვები. ამ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია მიიღოს და წარუდგინოს მოიჯარეს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მოთხოვნილი ყველა საჭირო დოკუმენტი/ინფორმაცია. გააფორმოს ფართზე ნებისმიერი სახის კომუნალური მომსახურებით ან/და კავშირგაბმულობით სარგებლობის ხელშეკრულება და აღნიშნული მომსახურების მისაღებად დარეგისტრირდეს აბონენტად/ქვეაბონენტად. განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია იჯარის ხელშეკრულების შესრულებასა და მოიჯარის კომერციულ საქმიანობასთან.

8. მოიჯარეს უფლება აქვს, მეიჯარის დამატებითი თანხმობის მოპოვების გარეშე ჩაანაცვლოს მოიჯარე მხარე მესამე იურიდიული პირით, რომელზეც გავრცელდება წინამდებარე ხელშეკრულებით მოიჯარე მხარეზე გავრცელებული ყველა უფლება მოვალეობები. ამ პუნქტით განსაზღვრული უფლებამოსილებების შესრულების მიზნით სჯარო რეესტრს სარეგისტრაციოდ წარადგინება მოიჯარესა და მესამე მხარეს შორის სათანადო წესით გაფორმებული ჩანაცვლების შეთანხმება, რა შეთანხმებაც არ საჭიროებს მეიჯარის წერილობით თანხმობას.

9 . უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება, დამატებითი პირობები და მასში შესული ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ხელმოწერილია მხარეთა მიერ იურიდიული ძალის მქონეა.

10. წინამდებარე დოკუმენტი შედგენილია 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტაციის მიზნით.

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს „თი ქეი ქონსთრაქშენ" ს/კ 404617278 ქეთევან ლეფსვერიძე _____ _____	შპს "დუღლი" ს/კ 406088638 ლაშა ზურებიანი Lasha Zurebiani

უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები

თბილისი 11 ივნისი 2025 წ

ქვემოთ მოცემულია შპს "დეილი"-სა (ს/კ 406088638) და შპს „თი ჯეი ქონსთრაქშენ"-ს (ს/კ 404617278) შორის გაფორმებული უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები, რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და მოქმედებს მასთან ერთობლიობაში. იჯარის საგნის მახასიათებლები:

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, ქუჩა რაზმაძე, N12
საკადასტრო კოდი:	01.11.11.028.007
იჯარის საგნის აღწერა (ფართობი, სართული)	დაზუსტებული ფართობი 525.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი N1 შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 246.75 კვ.მ.

1. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

1.1 მხარეები თანხმდებიან, იჯარის ობიექტის სარგებლობის საფასურსა და ანგარიშსწორების პირობებზე, შემდეგნაირად:

1.2 **იჯარის ობიექტით სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში „საიჯარო ქირა") შეადგენს 3186 (სამი ათას ას ოთხმოცდაექვსი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.**

1.3 **საიჯარო ქირა** მოცემულია საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის, მათ შორის საშემოსავლო და დამატებული ღირებულების გადასახადის (დღგ) ჩათვლით. საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, შემდეგი სახით:

1.3.1 **იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.0000 ან ნაკლები, გადახდა მოხდება გადახდის დღეს დადგენილი ოფიციალური კურსის მიხედვით;**

1.3.2 **იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.0000-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.3000-ისა, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება 3.0000 ნიშნულის ექვივალენტის კურსით;**

1.3.3 **იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.3000-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.6000-ისა, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება 3.3000 ნიშნულის ექვივალენტის კურსით;**

1.3.4 **იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.6000-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.9000-ისა, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება 3.6000 ნიშნულის ექვივალენტის კურსით;**

1.3.5 **იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.9000-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 4.2000-ისა, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება 3.9000 ნიშნულის ექვივალენტის კურსით;**

1.3.6 **იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 4.2000-ზე მეტი, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება ოფიციალური კურსს გამოკლებული 0.4000 და გადაიხდება ეროვნულ ვალუტაში - ლარში.**

1.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების გადახდას, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული პირობის შესაბამისად, უზრუნველყოფს კანონმდებლობის შესაბამისი ვალდებული მხარე. მეიჯარე სუბიექტის სამართლებრივი ფორმის ცვლილების შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) დღისა აცნობოს მოიჯარეს ცვლილების შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მოიჯარეს ცვლილების შეუტყობინებლობის მიზეზით მოიჯარისათვის შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოდან დაკისრებული პასუხისმგებლობით გათვალისწინებული სრული ზიანი/ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში; იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე მოიჯარეს არ წარუდგენს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სათანადო დოკუმენტაციას და აღნიშნულის გამო მოიჯარეს მიადგება ზიანი, მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას მოიჯარეს წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში აუნაზღაუროს მოიჯარეს დოკუმენტის წარუდგენლობით გამოწვეული სრული ზიანი. მხარეთა შეთანხმებით, იმ პერიოდიდან, რა პერიოდშიც მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით შემოსავლების სამსახურის მონაცემებით მეიჯარეს გაუუქმდება დღგ-ს გადამხდელად (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) რეგისტრაცია და იგი წარუდგენს მოიჯარეს შესაბამის სარეგისტრაციო დოკუმენტს, დღგ-ს გადამხდელ

პირად რეგისტრაციის გაუქმების თარიღიდან დღგ-ს განაკვეთის ოდენობით შემცირდება ხელშეკრულებით დადგენილი იჯარის საგნით სარგებლობის ყოველთვიური საიჯარო ქირა.

1.5. საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 (თხუთმეტი) რიცხვისა, ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით. იმ შემთხვევაში თუ 15 (თხუთმეტი) რიცხვი იქნება არასამუშაო დღე, საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება მომდევნო სამუშაო დღეს, რაც არ ჩაითვლება საიჯარო ქირის გადახდის დაგვიანებად.

1.6. **საიჯარო ქირის ათვლა დაიწყება საიჯარო ფართში მოიჯარის ეკონომიკური საქმიანობის დაწყებისა და პროდუქციის რეალიზაციის განხორციელებისთანავე, რის შემდეგაც მხარეთა შორის გაფორმდება საიჯარო ქირის ათვლის დაწყების შეთანხმების აქტი და საიჯარო ქირის ათვლა დაიწყება შეთანხმების აქტის გაფორმებისთანავე.**

1.7. გადახდის დასადასტურებლად საკმარისია საბანკო გადარიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. ნებისმიერ შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია აცნობოს მოიჯარეს საბანკო რეკვიზიტის ცვლილების შესახებ და წარუდგინოს აღნიშნულის დასადასტურებლად კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია (კომერციული ბანკის ბლანკზე წარდგენილი საბანკო ანგარიში), წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე თავისუფლდება ყოველგვარი პასუხისმგებლობისგან, რაც დაკავშირებულია ასეთი მონაცემების შეცვლის დროულად შეუტყობინებლობასთან.

1.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგანს (სავაჭრო ობიექტს) შეეზღუდება ტრაფიკი, რაც გულისხმობს იჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტში) მომხმარებელთა ნაკადის შეღწევის შეზღუდვას, რომელიც გამოწვეულია იჯარის საგნის მიმდებარე ტერიტორიაზე მშენებლობის წარმოებით, შენობის აღმართვით, ან ნებისმიერი იმ სამუშაოების წარმოებით (მათ შორის საკომუნიკაციო და სხვ. ინფრასტრუქტურული სამუშაოები, მაგრამ არა მხოლოდ), რომელიც ზღუდავს/აფერხებს მომხმარებლის შეღწევას იჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტზე), მოიჯარე უფლებამოსილია, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში შეამციროს სარგებლობის საიჯარო ქირა იმდენივე პროცენტით, რა პროცენტითაც შემცირდება მოიჯარის ნავაჭრი შეზღუდვის მთელი პერიოდისათვის.

1.9. **წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 5 (ხუთი) წლის გასვლის შემდეგ მხარეებმა შესაძლოა გადახედონ ხელშეკრულებას საიჯარო ქირასთან მიმართებით არაუმეტეს არსებული საიჯარო ქირის 15%-ისა.**

2. იჯარის ობიექტის გადაცემისა და დაბრუნების წესი

2.1 **იჯარის ობიექტი მოიჯარეს უნდა გადაეცეს წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციისთანავე, რის შესახებაც გაფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი.**

2.2 **იჯარის ობიექტის მოიჯარისთვის გადაცემამდე, მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს იჯარის ობიექტში კომუნალური მომსახურებით სარგებლობის პირობების არსებობა (სამფაზიანი დენი 50 კვტ სიმძლავრით, წყალი, წყალარინების სისტემის მოწყობა).**

2.3 იჯარის ობიექტის გადაცემამდე, მეიჯარე ვალდებულია დაფაროს (გაანულოს) მანამდე არსებული ყველა კომუნალური დავალიანება (არსებობის შემთხვევაში) და უზრუნველყოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით მოიჯარესთვის აბონენტების გადაბარება (გამრიცხველიანებული ან/და შესაბამისი ლიცენზიის მქონე). წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია აღნიშნული დავალიანება გაქვითოს საიჯარო ქირიდან (პირველივე გადახდებიდან), მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების გარეშე.

2.3.1 მეიჯარე ვალდებულია იჯარის საგნის გადაცემის შემდეგაც კომუნალური მომსახურების მომწოდებელი კომპანიებისგან მოიჯარესთვის ჯარიმა/სანქციის დაკისრების შემთხვევაში აიღოს სრული პასუხისმგებლობა, თუ აღნიშნული გამოწვეულია მისი ბრალეული ქმედებით, ან აღნიშნული კომუნიკაციები არაკანონიერი გზით აქვს მიყვანილი იჯარის საგანში ან არ აქვს შესაბამისი ლიცენზია აღებული. წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია აღნიშნული ჯარიმა/სანქცია გაქვითოს საიჯარო ქირიდან.

2.4 მეიჯარე ვალდებულია 2.1 პუნქტში მითითებულ ვადაში, ხელშეკრულების (მათ შორის მისი დამატებითი პირობების) პირობების დაცვით, გადასცეს მოიჯარეს იჯარის ობიექტი, რომელიც თავისუფალი იქნება ნებისმიერი სხვა პირის (მეიჯარის ჩათვლით) ქონებისგან, მასში არ იწარმოებს არანაირი საქმიანობა და მისი ერთადერთი საკეტი გადაეცემა მოიჯარეს.

2.5 იჯარის ობიექტის გადაცემისას, ფართი წარმოადგენს გასარემონტებელ ფართს, რომელშიც არ იმყოფება მეიჯარის ქონება ან/და ინვენტარი.

2.6 თუ მეიჯარე ვერ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 2.1 - 2.4 პუნქტებით გათვალისწინებულ ვალდებულებას, იჯარის ობიექტის გადაცემის თარიღი გადაიწევს იმ ვადით, რა ვადაც დასჭირდება მეიჯარის მიერ ვალდებულების შესრულებას, მაგრამ არაუმეტეს 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღისა. აღნიშნული ვადის გასვლიდან თუ მეიჯარეს არ ექნება შესრულებული ვალდებულებები, მოიჯარე უფლებამოსილია შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მოიჯარეს ფართში განხორციელებული სამუშაოების ანაზღაურება ან გაზარდოს უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების

დამატებითი პირობების 1.6 პუნქტში მითითებული საშეღავათო პერიოდი იმ ვადით, რა ვადითაც დაგვიანდება ვალდებულებების შესრულება, ამასთანავე, მეიჯარეს დააკისროს პირგასამტეხლო ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის, ერთი თვის საიჯარო ქირის 1%-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

2.7 ნებისმიერი ნივთი/ინვენტარი, რომელსაც მოიჯარე დაამონტაჟებს იჯარის ობიექტზე (გენერატორის, კონდეციონერის, მაცივრის, კომპიუტერული სისტემის ან ნებისმიერი სხვა დანადგარის, შესაერთებელის ან მათი ნაწილის ჩათვლით) ყოველთვის დარჩება მოიჯარის საკუთრებად. მოიჯარეს უფლება აქვს საკუთარი სურვილისამებრ ნებისმიერ დროს გაიტანოს ფართიდან აღნიშნული ნივთები.

2.8 იჯარის ობიექტი ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მეიჯარეს დაუბრუნდება იმ მდგომარეობაში, როგორ მდგომარეობაშიც იქნება ის ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტში (მოიჯარის ქონების გამოკლებით, რომელიც ექვემდებარება დემონტაჟს და იჯარის ობიექტიდან გატანას).

2.9 ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ საიჯარო ფართის დაბრუნება დადასტურდება მიღება-ჩაბარების აქტით.

3 მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.3 მოიჯარე უფლებამოსილია:

3.1.1 გამოიყენოს იჯარის ობიექტი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის;

3.1.2 ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში შეუზღუდავად ისარგებლოს იჯარის ობიექტით და საერთო სარგებლობის ფართით (არსებობის შემთხვევაში);

3.1.3 საკუთარი ხარჯით განახორციელოს იჯარის ობიექტის შიდა სტრუქტურული ცვლილება, სარემონტო, სამონტაჟო, სადემონტაჟო ან/და სამღებრო სამუშაოები;

3.1.4 იჯარის ობიექტში განახორციელოს ყველა საჭირო ფუნქციონალური მოწყობილობის მონტაჟი;

3.1.5 იჯარის საგანზე განახორციელოს ფასადის, სახურავის სარემონტო, მოსაპირკეთებელი სამუშაოები, როცა ხდება ფერისა და მასალის ცვლილება, აბრების, რეკლამის და მანკომატის განთავსება, კონდიციონერისა და სავენტილაციო მილის მოწყობა, ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის ფანჯრისა და სხვა ღიობის მოწყობა ან დემონტაჟი, აგრეთვე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთა პანდუსის მოწყობა, მოიჯარის მიერ წარდგენილი ფოტომონტაჟის საფუძველზე, აგრეთვე მცირე კონსტრუქციული ცვლილებები, მოიჯარისათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელების საჭიროებისას, რაზეც მოიჯარეს არ ესაჭიროება მეიჯარისგან დამატებითი თანხმობის მოპოვება;

3.1.6 გასცეს იჯარის ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით ნებისმიერ მესამე პირზე მეიჯარის თანხმობის გარეშე. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე და მის დამატებით პირობებზე ხელმოწერით აღნიშნულზე მეიჯარე წინასწარ აცხადებს თანხმობას;

3.1.7 ამოღებულია;

3.1.8 მოსთხოვოს მეიჯარეს მისი პასუხისმგებლობის ფარგლებში იმ ქმედებების განხორციელება, რაც საჭირო იქნება მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის სრულყოფილად და შეუზღუდავად სარგებლობისათვის.

3.1.9 უარი განაცხადოს სარგებლობის საიჯარო ქირის ანაზღაურებისგან იმ პერიოდის განმავლობაში, რა პერიოდშიც მოიჯარეს მისგან დამოუკიდებელი მიზეზით ეზღუდება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად იჯარის საგნით სარგებლობა.

3.2 მოიჯარე ვალდებულია:

3.2.1 გამოიყენოს იჯარის ობიექტი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისთვის;

3.2.2 გადაიხადოს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით;

3.2.3 მოუაროს იჯარის ობიექტს, დაიცვას სანიტარული მოთხოვნები, ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები;

3.2.4 მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა იჯარის ობიექტის დაზიანების საფრთხისგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში აღმოფხვრას დაზიანება საკუთარი ხარჯებით;

3.2.5 დროულად გადაიხადოს იჯარის ობიექტის კომუნალური გადასახდელები არსებული ტარიფებით;

3.2.6 დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.3 მეიჯარე უფლებამოსილია:

3.3.1 მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქირის დროულად და სრულად გადახდა;

3.3.2 მოსთხოვოს მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დაცვა;

3.3.3 დაათვალიეროს იჯარის ობიექტი მოიჯარის წარმომადგენლის თანდასწრებით, მოიჯარისათვის წინასწარ 5 (ხუთი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

3.4 მეიჯარე ვალდებულია:

3.4.1 გადასცეს მოიჯარეს იჯარის ობიექტი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად;

3.4.2 ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რომელიც შეიძლება მოითხოვოს სახელმწიფო (მათ შორის მაკონტროლებელმა) ორგანოებმა, იჯარის საგნით სარგებლობის პროცესში, მათ შორის მეიჯარესთან შეთანხმებული რეკონსტრუქციის ან სხვა სამუშაოების განხორციელებისას;

3.4.3 უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში;

3.4.4 ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, მისცეს მოიჯარეს 1 (ერთი) თვიანი პერიოდი, იჯარის ობიექტის დასაცლელად, რა პერიოდშიც მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადასახადისაგან;

3.4.5 არ შეუშალოს ხელი მოიჯარეს გადააკეთოს (გაარემონტოს) იჯარის ობიექტი, შენობის გარეთ და შიგნით განახორციელოს სარემონტო/სამღებრო სამუშაოები, განათავსოს სარეკლამო ნიშნები/აბრა/ბანერი და სხვა;

3.4.6 მეიჯარე ვალდებულებას იღებს და იძლევა გარანტიას, რომ იჯარის საგნის მისამართზე (იმავე საკადასტრო კოდზე არსებულ ფართში), ასევე მომიჯნავე უძრავ ქონებაში ან/და მისგან 500 (ხუთასი) მეტრის რადიუსში არსებულ ფართებში (ამ ქონების/ფართების მეიჯარის საკუთრების ან მფლობელობის შემთხვევაში) არც თვითონ, არც მასთან დაკავშირებული პირი არ განახორციელებს მოიჯარის მსგავს საქმიანობას და არც მესამე პირებს გადასცემს ფართს ამგვარი საქმიანობის განხორციელებისათვის;

3.4.7 გადასცეს მოიჯარეს იჯარის ობიექტი საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნორმათა დაცვით გაყვანილ დამონტაჟებული კომუნალური სისტემით;

3.4.8 იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე დღგ-ს გადამხდელია ან გახდება გადამხდელი, იგი ვალდებულია მომდევნო თვის 5 (ხუთი) რიცხვამდე გამოწეროს ანგარიშ-ფაქტურა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოიჯარეს უფლება აქვს არ გადაიხადოს საიჯარო ქირა ანგარიშ-ფაქტურის წარდგენამდე, რაც არ წარმოადგენს ხელშეკრულების პირობის დარღვევას. გადახდის ვალდებულება მოიჯარეს დაუდგება ანგარიშფაქტურის გამოწერიდან და მის შესახებ მოიჯარისთვის წერილობით ცნობებიდან 2 (ორი) სამუშაო დღის ვადაში. ამ პუნქტში მითითებული მიზეზებით მოიჯარის მხრიდან თანხის გადაუხდელობა არ აძლევს უფლებას მეიჯარეს გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და კანონმდებლობით გათვალისწინებული სანქციები გადახდის დაგვიანებისთვის (მათ შორის არ აძლევს უფლებას დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო ან/და ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება (და მისი მისი დამატებითი პირობები საიჯარო თანხის გადაუხდელობის გამო); ანგარიშ-ფაქტურის გამოწერა განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 1.3 პუნქტში მითითებული გადახდის პირობის შესაბამისად, საანგარიშო თვის ბოლოს არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით;

3.4.9 დროულად განახორციელოს ნებისმიერი ცვლილება საკადასტრო მონაცემებში, რასაც მოითხოვს მოიჯარე მის მიერ იჯარის ობიექტზე განსახორციელებელი სარემონტო-სამშენებლო ღონისძიებებიდან გამომდინარე;

3.4.10 საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდგომ იჯარის ობიექტის მესამე პირზე გაქირავებისას, დაიცვას იჯარის ობიექტის გაქირავების მოიჯარის უპირატესი უფლება;

3.4.11 დაუყოვნებლივ, მაგრამ არაუგვიანეს ამგვარი ფაქტის დადგომიდან 5 (ხუთი) დღის ვადისა, წერილობით შეატყობინოს ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში „იჯარის საგნის" მესამე პირზე გასხვისების, ან საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით გადაცემის შესახებ (წასყიდობა, ჩუქება, გაცვლა, იძულებითი აღსრულება აუქციონის მეშვეობით თუ კანონმდებლობით დადგენილი ნებისმიერი სხვა ფორმით იჯარის საგნის რეალიზაცია). წინააღმდეგ შემთხვევაში გადაუხადოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო, 2 თვის საიჯარო ქირის ოდენობით, არაუგვიანეს მოიჯარის მიერ მოთხოვნიდან, 5 დღის განმავლობაში, მხარეთა შორის დასაშვებია იჯარიდან აღნიშნული თანხის გამოქვითვა, რაზეც მეიჯარე წინასწარ აცხადებს თანხმობას. ნებისმიერი მიზეზით იჯარის საგნის მესამე პირის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში, მომავალი მესაკუთრე დაიკავებს მეიჯარის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში (შემდგომში „უფლების ჩანაცვლება") და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით და ამასთანავე, იჯარის ვადა განისაზღვრება ახალ მესაკუთრეზე იჯარის საგნის გადასვლიდან/რეგისტრაციიდან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოქმედების ვადით; მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს მომავალი მესაკუთრის სრულად ინფორმირება იმის შესახებ, რომ ეს უკანასკნელი დაიკავებს მეიჯარის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში (შემდგომში „უფლების ჩანაცვლება") და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით. მეიჯარემ უნდა უზრუნველყოს მომავალ მესაკუთრესთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ზემოაღნიშნული ვალდებულების/შეზღუდვის გათვალისწინება. ამასთანავე, მხარეები თანხმდებიან რომ მოიჯარეს აქვს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „იჯარის საგნის" უპირატესი შესყიდვის უფლება. შესაბამისად მეიჯარე ვალდებულია პირველ რიგში მოიჯარეს შესთავაზოს „იჯარის საგნის" ფართის შეძენა. „იჯარის საგნის" გასხვისებისას

მეიჯარე ვალდებულია წინასწარ 1 (ერთი) თვით ადრე აცნობოს მოიჯარეს და შესთავაზოს მას იჯარის ობიექტის შეძენა იმავე პირობებით რა პირობებითაც იგეგმება გასხვისება მესამე პირზე. თუ მოიჯარე 1 (ერთი) თვის განმავლობაში არ გამოთქვამს იჯარის ობიექტის შეძენის სურვილს, მეიჯარე უფლებამოსილია გასხვისოს იჯარის ობიექტი მესამე პირზე მოიჯარისათვის შეთავაზებული ანალოგიური ან ნაკლებად ხელსაყრელი (შემბჭნისათვის) პირობებით;

3.4.12 იჯარის ობიექტის გასხვისების შემთხვევაში, ახალი მესაკუთრე ვალდებულია საიჯარო ფართის შეძენისთანავე, იმავე დღეს აცნობოს მოიჯარეს საბანკო რეკვიზიტების შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოიჯარე არ არის პასუხისმგებელი, იმ შემთხვევაში თუ საიჯარო ქირა გადახდილ იქნება ძველი მესაკუთრისათვის. ახალ მესაკუთრეზე ავტომატურად ვრცელდება წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების პირობები;

3.4.13 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, მოიჯარისგან წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, საჭიროების შემთხვევაში საკუთარი ხარჯით იჯარის ობიექტში ან/და შენობაში ჩაატაროს სარემონტო საავარიო სამუშაოები (შეაკეთოს სახურავი გარე კედლები, ყველანაირი კომუნალური გაყვანილობა და ა.შ), მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარის მიერ მიცემულ ვადაში თვითონ აღმოფხვრას საავარიო შემთხვევების შედეგები. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე ვერ უზრუნველყოფს აღნიშნული სამუშაოების შესრულებას შესაბამის ვადაში, მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს სამუშაოების შესრულება და მეიჯარის თანხმობის გარეშე დაუკავოს/გაუქვითოს საიჯარო ქირიდან გაწეული ხარჯის ოდენობა არაუმეტეს ყოველ თვეში გადასახდელი ქირის 50%-ის ოდენობით, ხარჯის სრულად გამოქვითვამდე; თუ აღნიშნული ფაქტის დადგომისას შეწერდება მაღაზიის ფუნქციონირება, მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქირის ჩარიცხვა გაჩერდება იმ ვადით, რა ვადაც დასჭირდება იჯარის საგანში არსებული პრობლემის სრულად აღმოფხვრას.

3.4.14 იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ობიექტის ადგილას, ნებისმიერი მიზეზით განხორციელდება არსებული შენობის დემონტაჟი და მის ადგილას ახალი შენობა-ნაგებობის აშენება, მეიჯარე ვალდებულია აღნიშნული ინიციატივის შესახებ წინასწარ 6 (ექვსი) თვით ადრე აცნობოს მოიჯარეს. ამ პუნქტში მითითებული ფაქტის დადგომა, განიხილება მეიჯარის მიერ ვადამდე ხელშეკრულების შეწყვეტად და გავრცელდება ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 5.2 პუნქტი. მეიჯარე ვალდებულია ახალი შენობა-ნაგებობის აშენების შემდგომ, უზრუნველყოს მინიმუმ ანალოგიური კვადრატულობის კომერციული ფართის (შენობის პირველ სართულზე) მოიჯარისათვის გადაცემა, ანალოგიური ფასითა და პირობებით, მოიჯარეს უფლება აქვს არ აიღოს მეიჯარის მიერ შეთავაზებული ახალი ფართი;

3.4.15 იმ შემთხვევაში, თუ „იჯარის საგანს" არ მიეწოდება კომუნალური სერვისები (გაზი, ელექტროენერგია, წყალი, წყალარინება ინტერნეტი და სხვა ნებისმიერი კომუნალური სერვისი, რაც საჭიროა იჯარის საგნით სრულყოფილი სარგებლობისთვის) და აღნიშნული პრობლემა გამოწვეულია ცენტრალური მაგისტრალების დაზიანებით, რომლის აღმოფხვრაც მოითხოვს მინიმუმ ხარჯების აღმოფხვრაში და საკუთარი ხარჯით აღმოფხრას აღნიშნული დაზიანება. მოიჯარეს შეუძლია მეიჯარესთან შეთანხმების თვითონ აღმოფხრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურებაც. იმ შემთხვევაში თუ ამ პუნქტით გათვალისწინებული პრობლემის აღმოფხვრას უზრუნველყოფს კომუნალური მომსახურების კომპანია/კომპანიები, მეიჯარეს არ წარმოეშვება დაზიანების აღმოფხვრის ან მოიჯარისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება.

3.4.16 მხარეთა შეთანხმებით, იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს მიეწოდება ელექტროენერგია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სიმძლავრით, თუმცა მოიჯარისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო ვერ ხერხდება შესაბამისი აბონენტის მოიჯარეზე გადაფორმება ან/და მისი ქვეაბონენტად რეგისტრაცია და ამასთანავე, მეიჯარის მიერ ნებისმიერი მიზეზის გამო ვერ ხდება მოიჯარისათვის ელექტროენერგიის მიწოდების მომსახურებაზე ანგარიშფაქტურის გამოწერა და ატვირთვა შემოსავლების სამსახურის ვებ-გვერდზე, ელექტროენერგიის მომწოდებელი კომპანიისთვის გადახდილი კომუნალური დღგ-ს გადახდის ვალდებულება ეკისრება მეიჯარეს.

3.4.17 მხარეთა შეთანხმებით, იმ შემთხვევაში, თუ „იჯარის საგანში" არ ხდება წყალმომარაგება ოფიციალური კომპანიების მიერ (ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, მოცემულ ჩანაწერში იგულისხმება ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი, გაერთიანებული წყალი სოფლის წყალი და სხვა, რომელსაც ჰყავს თავისი აბონენტები და ოფიციალური გადასახადი) და შესაბამისად, მოიჯარეს უწევს გამოიყენოს მეიჯარის ჭაბურღილის წყალი, მეიჯარე ვალდებულია ჰქონდეს (ხოლო, თუ არ აქვს, დაუყოვნებლივ მოიპოვოს) ჭაბურღილის ლიცენზია. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე არალიცენზირებული ჭაბურღილიდან ახდენს მოიჯარისთვის წყლის მიწოდებას და ამ მიზეზით გარემოს დაცვის სამინისტრო/წყლის კომპანია მოახდენს მოიჯარის დაჯარიმებას, ასეთი ჯარიმის გადახდის ვალდებულება ეკისრება თავად მეიჯარეს.

3.4.18 არ ჩაერთოს მოიჯარის საქმიანობაში. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარე დამოუკიდებელია „იჯარის საგნის" ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე გამოყენებისას, კერძოდ, მეიჯარეს არა აქვს მოიჯარის მიერ „იჯარის საგნის" დანიშნულებისამებრ გამოყენებაში ჩარევის უფლება;

3.4.19 აცნობოს მოიჯარეს „იჯარის საგნის" ყველა ნაკლის (უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლის შესახებ, გარდა იმ ნაკლისა რაც ცნობილია მოიჯარისთვის) შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება „იჯარის საგნის" უკეთ გამოყენების მიზნით

„იჯარის საგნის" ნაკლი, რომელიც მეიჯარემ არ აცნობა მოიჯარეს ან მოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი სხვ გარემოებები, რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის „იჯარის საგნის" გამოყენებას აღკვეთოს იმდენად სწრაფად (საკუთარი ხარჯით), რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ფაქტობრივი გარემოებები, ა აუნაზღაუროს მოიჯარეს ამ ნაკლის (დაზიანების) გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები და ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რის საჭიროებაც მოიჯარეს წარმოეშობა „იჯარის საგნით" სარგებლობისას.

3.4.20 დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

4 მხარეთა პასუხისმგებლობა და გარანტიები

4.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით ხელშეკრულების პირობების დამრღვევმა მხარემ უნდა აუზღაურებს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი.

4.2 მოიჯარე პასუხს აგებს საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადახდაზე.

4.3 მხარეები ვალდებულებას იღებენ დაუყოვნებლივ მიაწოდონ ერთმანეთს ყოველგვარი მნიშვნელოვანი ინფორმაცია, რამა შეიძლება გავლენა იქონიოს აღნიშნულ საიჯარო ურთიერთობებზე, კერძოდ აცნობონ ერთმანეთს ნებისმიერი უფლებრივი თუ სხვ სახის რისკების შესახებ, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს ქონების განადგურება, დაზიანება, სანივთო ან/და სხვა უფლებებით დატვირთვა გასხვისება ან/და სხვაგვარი შედეგი რაც შეუძლებელს გახდის ან/და გაართულებს იჯარის ობიექტით სარგებლობას.

4.4 იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს შეეზღუდება იჯარის ობიექტით სარგებლობის უფლება მეიჯარის ბრალით, იგ უფლებამოსილია შეზღუდვის მთელ პერიოდზე არ გადაიხადოს შესაბამისი პერიოდის საიჯარო ქირა და ამასთანავე დააკისროს მეიჯარეს პირგასამტეხლო, ერთი თვის საიჯარო ქირის 1%-ის ოდენობით შეზღუდვის ყოველი დღისათვის, რაც არ ართმევს მოიჯარეს უფლებას ამავე დროს მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

4.5 მეიჯარე პასუხისმგებელია კომუნალური სისტემის (წყალმომარაგება,წყალარინება,დენი) საქართველოს კანონმდებლობასთან შესაბამისი ნორმების დაცვით დამონტაჟება-გაყვანა/ფუნქციონირებაზე საიჯარო ფართის გადაცემის მომენტისათვის და მას შემდეგ, წინააღმდეგ შემთხვევაში ადმინისტრაციული სახდელი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დაეკისრება მეიჯარეს.

4.6 იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარემ დაარღვია ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 3.4.6 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა და იჯარის საგნის მისამართზე (იმავე საკადასტრო კოდზე არსებულ ფართში), ასევე მომიჯნავე უძრავ ქონებაში ან/და მისგან 500 (ხუთასი) მეტრის რაიოდიუსშიარსებულ ფართებში (ამ ქონების/ფართების მეიჯარის საკუთრების ან მფლობელობის შემთხვევაში) თვითონ ან მასთან დაკავშირებულმა პირმა განახორციელა მეიჯარის მსგავსი საქმიანობა ან მესამე პირს მისც აღნიშნულის განახორციელების უფლება, მხარეები თანხმდებიან, რომ ყოველითვიური საიჯარო გადასახადი შემცირდება 50% ოდენობით ხელშეკრულების მოქმედების ამოწურვამდე.

5 ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

5.1 მხარეები თანხმდებიან ხელშეკრულების მოქმედების ვადასა და მისი შეწყვეტის წესზე შემდეგნაირად: წინამდებარე ხელშეკრულება (და მისი დამატებითი პირობები) იჯარის ვადის ნაწილში ძალაშია ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან დ მოქმედებს 10 (ათი) წლის ვადით, ხოლო მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესრულების ნაწილში, ამ ვალდებულებების შესრულებამდე.

5.2 მეიჯარე არ არის უფლებამოსილი ვადაზე ადრე, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება. მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ვადაზე ადრე, ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში მეიჯარე მოიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით გადაუხდის საიჯარო საგანში განთავსებული სავაჭრო ობიექტის ბოლო 12 (თორმეტი) თვის რეალიზაციის ოდენობის თანხას. ი შემთხვევაში, თუ მეიჯარე ცალმხრივად წყვეტს წინამდებარე ხელშეკრულებას, გაფორმებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადის გასვლამდე პერიოდში, მეიჯარე მოიჯარეს გადაუხდის პირგასამტეხლოს, ბოლო 30 (ოცდაათი) დღის რეალიაციის თანხის თორმეტმაგ ოდენობას ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე ცალმხრივად წყვეტს წინამდებარე ხელშეკრულებას, ხელშეკრულების გაფორმებიდან 3 (ოცდაათი) დღის გასულამდე პერიოდში, მეიჯარე მოიჯარეს გადაუხდის პირგასამტეხლოს, იმდენი დღის რეალიზაციის თანხის თხუთმეტმაგ ოდენობას, რამდენი დღეც ფუნქციონირებდა/ოპერირებდა მოიჯარე საიჯარო ობიექტზე. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულებას წყვეტს საიჯარო ფართში სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირების დაწყებამდე პერიოდში, მეიჯარე მოიჯარეს გადაუხდის პირგასამტეხლოს, 200 000 (ორასი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით ექვივალენტით ლარში, გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად. გარდა ამისა, მოიჯარე უფლებამოსილი მოსთხოვოს მეიჯარეს საიჯარო პერიოდის განმავლობაში საიჯარო ფართში მოიჯარის მიერ განხორციელებული სარემონტო/სარეკონსტრუქციო ხარჯების ანაზღაურება სრულად და მოიჯარის მიერ ავანსად გადახდილი ნებისმიერი თანხ

(არსებობის შემთხვევაში). ამ პუნქტში მითითებული თანხების (მათ შორის პირგასამტეხლო) გადახდა მეიჯარის მიერ განხორციელდება მოიჯარის მიერ მოთხოვნის წარდგენიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში, ხოლო, მოიჯარეს აღნიშნული მოთხოვნის მეიჯარისათვის წარდგენის უფლება ენიჭება მეიჯარის მიერ გამოგზავნილი შეწყვეტის შესახებ წერილობითი შეტყობინების მიღებისთანავე.

5.3 მოიჯარეს უფლებამოსილია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება (და მისი დამატებითი პირობები) შემდეგ შემთხვევებში:

5.3.1 თუ მეიჯარე არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც მოიჯარე გააფრთხილებს წერილობით და მისცემს ვალდებულების დარღვევის გამოსწორების განსაზღვრულ ვადას და ამ ვადაში მეიჯარე არ გამოასწორებს დარღვევას. ამ შემთხვევაში, აღნიშნული ქმედება განიხილება, როგორც მეიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა და გავრცელდება ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 5.2 პუნქტი.

5.3.2 თუ მეიჯარის ბრალეული ქმედებით ეზღუდება მოიჯარეს იჯარის ობიექტით სარგებლობის უფლება 10 (ათი) დღეზე მეტი ვადით, ამ შემთხვევაში, აღნიშნული ქმედება განიხილება, როგორც მეიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა და გავრცელდება ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 5.2 პუნქტი.

5.3.3 შეატყობინებს რა წერილობით ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შესახებ მეიჯარეს 2 (ორი) თვით ადრე (შემდგომში „შეტყობინების ვადა").

5.3.4 თუ მოიჯარე დაიწყებს ლიკვიდაციის პროცესს ან დაენიშნება მმართველი, მას ან მისი აქტივების ნაწილს ან დაიწყებს გაკოტრების საქმის წარმოება ან/ და მსგავსი პროცედურები.

5.3.5 დაუყოვნებლივ, თუ მეიჯარე გადააცილებს იჯარის ობიექტის ამ ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული გადმოცემის ვადას სულ მცირე 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით.

5.3.6 დაუყოვნებლივ, თუ მოიჯარე ვერ შეძლებს იჯარის ობიექტის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული [illegible] სარგებლობისათვის საჭირო ყველა ან რომელიმე ნებართვა/თანხმობის მოპოვებას, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 3 (სამი) [illegible] ვადაში. ასეთ შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მოიჯარეს ხელშეკრულების შეწყვეტამდე [illegible] განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების ხარჯი სრულად.

5.3.7 დაუყოვნებლივ, იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ობიექტი გადაცემის მომენტისათვის არ შეესაბამება მხარეთა შორის მანამდე არსებულ/შეთანხმებულ სამშენებლო პროექტს.

5.3.8 დაუყოვნებლივ, თუ იჯარის ობიექტი მისგან დამოუკიდებელი მიზეზით, გამოუსადეგარი გახდება სარგებლობისთვის შენობის ფიზიკური მდგომარეობის ან იურიდიული სტატუსის გამო.

5.4 ხელშეკრულება (და მისი დამატებითი პირობები) აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა შეთანხმების შედეგად.

5.5 ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 5.2 პუნქტში მითითებული პირგასამტეხლოს (ასევე, 5.2 პუნქტში მითითებული ნებისმიერი თანხის) მეიჯარის მხრიდან შესაბამის ვადაში სრულად გადაუხდელობის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია დაცალოს იჯარის ობიექტი და გააგრძელოს შეუზღუდავად იჯარის ობიექტით სარგებლობა.

5.6 ხელშეკრულების შეწყვეტისას, თუ აღნიშნული ხდება რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების უხეში ან არაერთგზის დარღვევის გამო, დამრღვევმა მხარემ სრულად უნდა აანაზღაუროს ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებული ტექნიკური ხარჯები (იჯარის ობიექტის დაცლა, იჯარის შეწყვეტის რეგისტრაცია და სხვა მსგავსი ხარჯები).

5.7 იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე 1 (ერთი) თვით ადრე მხარეები წერილობით არ გამოთქვამენ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულება გაგრძელებულად ჩაითვლება იმავე ვადით იმავე პირობებით. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად წარადგინოს განცხადება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე, რაც არ საჭიროებს მეიჯარის წერილობით თანხმობას.

5.8 მოიჯარეს აქვს უპირატესი უფლება ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე. შესაბამისად, წინასწარი მოლაპარაკებები ხელშეკრულების მომდევნო პერიოდში ფართით სარგებლობაზე ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე 6 (ექვსი) თვით ადრე მეიჯარეს უნდა დაიწყოს მხოლოდ მოიჯარესთან.

5.9 თუ მოიჯარეს წინასწრებით აქვს გადახდილი საიჯარო ქირა და თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტისას უკან აბრუნებს იჯარის ობიექტს, მოიჯარე უფლებამოსილია არ გადაიხადოს ბოლო თვეების საიჯარო ქირა და გაქვითოს მის მიერ ავანსად გადახდილ თანხაში სრულად.

6 ფორს - მაჟორი

6.1 მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, ომი და სხვა) ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება აღემატება მხარეთას გონივრულ კონტროლს და

შესაძლებლობებს. დაუძლეველ ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება ისეთ მოვლენებს, რომლთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს არ შეუძლიათ ზეგავლენის მოხდენა (ფორს-მაჟორი).

6.2 მხარე, რომელსაც მიზეზად დაუძლეველი ძალის მოვლენები მოჰყვას, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს წერილობით ასეთი მოვლენების დადგომის თაობაზე (არაუგვიანეს 7 დღის ვადაში). ამასთან, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში უნდა წარმოადგინოს დაუძლეველი ძალის მოვლენების არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ის საყოველთაოდ აღიარებული არ არის.

6.3 თუ ასეთი მოვლენები გაგრძელდა 30 (ოცდაათი) დღეზე მეტი ვადით მხარეები უფლებამოსილნი არიან მოშალონ ხელშეკრულება.

7 კონფიდენციალურობა

7.1 თითოეული მხარე კისრულობს ვალდებულებას დაიცვას ამ ხელშეკრულების ფარგლებში მეორე მხარისაგან მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაუმჟღავნოს ამგვარი ინფორმაცია მესამე პირებს (გარდა მხარის თანამშრომლების, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ სხვა კონსულტანტებისა, ასევე მხარესთან დაკავშირებული პირებისა, თუკი ამგვარი გამჟღავნება ხდება კონფიდენციალობის დაცვის პირობით). ამასთან, თითოეულ მხარესთან მიმართებით, კონფიდენციალურია ინფორმაცია, რომლის გამჟღავნებამ ამ მხარეს შეიძლება მიაყენოს რეპუტაციული ან სხვაგვარი მატერიალური ზიანი. კონფიდენციალურად მიიჩნევა ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ინფორმაცია, რომელიც საჯაროდ არ არის ხელმისაწვდომი.

8 დავის გადაწყვეტა

8.1 წინამდებარე ხელშეკრულება (და მისი დამატებითი პირობები) განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.2 მხარეთა შორის დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით.

8.3 შეთანხმების მიუღწეველობის შემთხვევაში დავა განსახილველად გადაეცემა საქართველოს საერთო სასამართლოს.

9 სხვა პირობები

9.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა შეტყობინება უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით შესრულებული და გაგზავნილი წინამდებარე ხელშეკრულების პირველ გვერდზე მოცემულ 1-ლი მუხლით გათვალისწინებულ მისამართებზე ფოსტის ან/და კურიერის საშუალებით, რაც დადასტურებული უნდა იყოს მიმღების ხელმოწერით; ელექტრონული ფოსტით გაგზავნილ შეტყობინებას აქვს ანალოგიური იურიდიული ძალა, როგორც მყარი დოკუმენტის სახით გაგზავნილ კორესპონდენციას იმ შემთხვევაში თუ მიმღებს, ზედიზედ ორჯერ არ ჩაბარდა გაგზავნილი შეტყობინება ნებისმიერი მიზეზით, მაშინ შეტყობინება ჩაითვლება ჩაბარებულად, ხოლო ელ.ფოსტით გაგზავნილი შეტყობინება ჩაბარებულად შეიძლება ჩაითვალოს ელ.ფოსტაზე გამგზავნისათვის მიღწოდებლობის თაობაზე უკუკავშირის არ არსებობიდან ერთი კალენდარული დღის ვადაში.

9.2 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რეკვიზიტების ცვლილების შემთხვევაში (მათ შორის საბანკო ანგარიში) მხარეები ვალდებულნი არიან დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს ამ ცვლილების შესახებ. შეუტყობინებლობის შემთხვევაში ძველ რეკვიზიტზე გახორციელებული მოქმედება ჩაითვლება შესრულებულად.

9.3 მხარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ ნიშნავს ამ უფლების უარყოფას.

9.4 თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პირობა გახდა ბათილი, ეს არ გამოიწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა პირობების ბათილობას. ბათილი პირობის ნაცვლად მოქმედებს წესი რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ პირობით დასახული მიზანი.

9.5 ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე.

9.6 მხარეები ვადასტურებთ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია გონივრული განსჯის შედეგად და მასზე ხელმომწერ პირებს აქვთ სათანადო უფლებამოსილება.

9.7 წინამდებარე ხელშეკრულება შეიცავს მხარეებს შორის არსებულ ყველა წინასწარ შეთანხმებას. ყოველი დამატება, ცვლილება ან შესწორება მოკლებულია იურიდიულ ძალას, თუ არ არის შედგენილი წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ.

9.8 ხელშეკრულების დამატებითი პირობები შედგენილია ქართულ ენაზე 2 (ორ) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. თითეულ მხარეს გადაეცა თითო ეგზემპლარი.

10 მხარეთა ხელმოწერები

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს „თი ქეი ქონსთრაქშენ“ ს/კ 404617278 ქეთევან ლეფსვერიძე	შპს "დეილი" ს/კ 406088638 ლაშა ზურებიანი Lasha Zurebiani