იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი **23 მარტი 2021 წ.**

ერთი მხრივ, **შპს „ბიზნეს ცენტრი საბურთალო“** *(ს/კ 205272863),* წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის გიორგი მიქელაძის *(პ/ნ 01007011689)* სახით *(შემდგომში „მეიჯარე“)*
და
მეორე მხრივ, **სს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია სვის კაპიტალ“** *(ს/კ 205274273),* წარმოდგენილი მისი დირექტორის გივი კერესელიძის *(პ/ნ 01024022364)* სახით *(შემდგომში „მოიჯარე“)*

მეიჯარე და მოიჯარე ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი არიან როგორც „მხარე“, ხოლო ერთად როგორც „მხარეები“, მხარეები ვმოქმედებთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე მოიჯარეს დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცემს საიჯარო ფართს, რომელიც მდებარეობს შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. #34 / ალ. ყაზბეგის გამზ. #2 *(უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 01.10.14.013.044)* შენობა #1:
ა) პირველი სართული - 110.9 კვ.მ.;
ბ) მეოთხე სართული - 285 კვ.მ.

1.2. მხარეთა შორის გაფორმდება საიჯარო ფართის დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაცემის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც თან დაერთვება ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

2. ხელშეკრულების ვადა

2.1. მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართით სარგებლობის პერიოდი (საიჯარო ვადა) განისაზღვრება **2021 წლის 01 აპრილიდან - 2023 წლის 01 აპრილამდე**.

2.2. თუკი ხელშეკრულების ვადის დასრულებამდე 3 *(სამი)* თვით ადრე მხარეები არ გამოთქვამენ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, ხელშეკრულება ავტომატურად გრძელდება 1 *(ერთი)* წლის ვადით და იმავე პირობებით. ხელშეკრულების ვადის ავტომატურად გაგრძელების აღნიშნული მექანიზმი მოქმედებს ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ყოველი ამოწურვისას.

2.3. არაუგვიანეს ხელშეკრულების ვადის დასრულების ან სხვაგვარად შეწყვეტის თარიღისა, მოიჯარე ვალდებულია გაანთავისუფლოს საიჯარო ფართი.

2.4. ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტა არ ართმევს მხარეებს უფლებას მოითხოვონ განუხორციელებელი ვალდებულების შესრულება, თუკი ამგვარი ვალდებულებები წარმოიშვა და არსებობდა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.

3. საიჯარო ქირა

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად, საიჯარო ფართის ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს **6066.10** *(ექვსი ათას სამოცდაექვსი აშშ დოლარი და ათი ცენტი)* **აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში,** დღგ-ს ჩათვლით *(კერძოდ, ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო ფართისთვის - 3216.10 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, ხოლო „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო ფართისთვის - 2850 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი).*

3.2. 2021 წლის 01 აპრილს მოიჯარემ მეიჯარის სასარგებლოდ ავანსის სახით უნდა გადაიხადოს **12132.20** *(თორმეტი ათას ას ოცდათორმეტი აშშ დოლარი და ოცი ცენტი)* **აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში**, რომლის ნახევარი გაიქვითება საიჯარო ვადის დასაწყისში, ხოლო მეორე ნახევარი გაიქვითება საიჯარო ვადის ბოლოს. ავანსის გადახდა უნდა განხორციელდეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ვადის დაწყების თვის 1 რიცხვში ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული სავალუტო გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

3.3. ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა მოიჯარის მიერ იწარმოებს ყოველი საანგარიშსწორებო თვის 5 რიცხვამდე, უნაღდო ანგარიშსწორებით ქართულ ლარებში მეიჯარის საანგარიშსწორებო ანგარიშზე.

3.4. ყოველთვიურად საიჯარო ქირის დარიცხვა მოხდება საანგარიშო თვის 1 რიცხვში ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული სავალუტო გაცვლითი კურსით ქართულ ლარებში. იმ შემთხვევაში თუ საიჯარო

ვადის დაწყების თარიღი არ დაემთხვევა კალენდარული თვის პირველ დღეს, პირველი არასრული თვის საფასურის დარიცხვა მოხდება საიჯარო ვადის დაწყების თვის პირველ რიცხვში ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული სავალუტო გაცვლითი კურსის შესაბამისად. მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება დარიცხვის შესაბამისად.

3.5. იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ვადის დაწყების თარიღი არ დაემთხვევა კალენდარული თვის პირველ დღეს, მაშინ მოიჯარის მიერ გადასახდელი პირველი თვის გადასახადის ოდენობა პროპორციულად იქნება გამოთვლილი შესაბამისი კალენდარული თვის დღეების რაოდენობის მიხედვით. იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ხელშეკრულების დასრულების თარიღი არ დაემთხვევა კალენდარული თვის ბოლო დღეს, მაშინ მოიჯარის მიერ გადასახდელი ბოლო თვის გადასახადის ოდენობა პროპორციულად იქნება გამოთვლილი შესაბამისი კალენდარული თვის დღეების რაოდენობის მიხედვით. მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება დარიცხვის შესაბამისად.

3.6. მოიჯარე ვალდებულია ყოველთვიურად გადაიხადოს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობასთან, მის ჯეროვნად მოვლასთან, დასუფთავებასთან, ასევე, იჯარის საგნის სარგებლობისას წარმოქნილი კომუნალური ხარჯები (ელექტროენერგია, გაზი, წყალი, დასუფთავება და სხვა). აღნიშნული ხარჯების თაობაზე მეიჯარე აცნობებს მოიჯარეს ყოველი კალენდარული თვის დასრულებისას.

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

4.1. <u>მეიჯარის უფლება-მოვალეობები:</u>

4.1.1. მეიჯარე ვალდებულია მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე გადასცეს მოიჯარეს დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში საიჯარო ფართი.

4.1.2. მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს მოიჯარე საიჯარო ფართში 24 საათიანი შეუზღუდავი შესვლის უფლებით, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შემთხვევებისას და მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევისას.

4.1.3. მეიჯარეს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს შეამოწმოს საიჯარო ფართის მდგომარეობა. შემოწმების შესახებ წინასწარ უნდა ეცნობოს მოიჯარეს. შემოწმება ხორციელდება მოიჯარის უფლებამოსილი წარმომადგენლის თანდასწრებით.

4.1.4. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე სრულყოფილად არ გადაიხდის ან დაგვიანებით გადაიხდის საიჯარო ქირას, მეიჯარე განუსაზღვრავს მოიჯარეს 14 დღიან ვადას, რომლის განმავლობაშიც მოიჯარე ვალდებულია აღმოფხვრას დარღვევა. აღნიშნული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს: 1) ცალმხრივად, წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება; 2) წინასწარი შეტყობინების გარეშე შეუზღუდოს/შეუწყვიტოს მოიჯარეს კომუნალური მომსახურებების მიწოდება, ხოლო აღნიშნულიდან გამომდინარე შედეგებზე და ნებისმიერი სახის ზიანზე მეიჯარეს არ ეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა; 3) წინასწარი შეტყობინების გარეშე მოახდინოს ფართის დალუქვა, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია დალუქვიდან 10 *(ათი)* კალენდარული დღის ვადაში დაფაროს არსებული დავალიანება. მოიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით ადასტურებს თანხმობას მასზედ, რომ წარმოშობილი დავალიანების დაფარვამდე მეიჯარის სასარგებლოდ, მფლობელობითი გირავნობით, თმობს საიჯარო ფართში არსებული ქონების ფლობის უფლებას.

4.1.5. მოიჯარის მიერ წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების 4.1.4 პუნქტის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული ვადის უშედეგოდ გასვლის ან/და ხელშეკრულების 6.7 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში და თუ ამგვარი შემთხვევიდან გასულია 30 დღე, მეიჯარე უფლებამოსილია, ყოველგვარი დამატებითი თანხმობის ან შეტყობინების გარეშე შევიდეს საიჯარო ფართში. ასეთ შემთხვევაში საიჯარო ფართში განთავსებული მოძრავი ნივთ(ებ)ი ჩაითვლება უპატრონოდ და მეიჯარე უფლებამოსილია განკარგოს აღნიშნული ნივთები როგორც მესაკუთრემ (მათ შორის: მიიღოს საკუთრებაში, გაასხვისოს, გააჩუქოს, გადაყაროს, გაანადგუროს ან სხვაგვარად განკარგოს იგი), ხოლო მოიჯარეს არ აქვს არანაირი უფლებამოსილება პრეტენზია განაცხადოს აღნიშნულ ნივთებზე.

4.1.6. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე (მათ შორის მისი წარმომადგენელი, თანამშრომელი, ვიზიტორი) დააზიანებს შენობას ან მის ნაწილს ნებისმიერი სახით, არამიზნობრივი გამოყენებით, შენობის ნებისმიერ ნაწილზე გაკეთებული წარწერით, ნახატით, შეღებვით ან სხვაგვარად დაბინძურებით,

მეიჯარე უფლებამოსილია მოთხოვოს მოიჯარეს დაუყოვნებლივ გამოასწოროს ზიანი ან თავად ამოფხვრას მიყენებული ზიანი და მოსთხოვოს მოიჯარეს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

4.2. <u>მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:</u>

4.2.1. მოიჯარე ვალდებულია მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მიიღოს დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში საიჯარო ფართი და ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში საკუთარი სახსრებით შეინარჩუნოს ვარგის მდგომარეობაში.

4.2.2. მოიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში უზრუნველყოს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხების, გადასახადების, ხარჯების გადახდა დადგენილი წესითა და პირობებით.

4.2.3. მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე საკუთარი ხარჯით განახორციელოს საიჯარო ფართის შიდა-სტრუქტურის ცვლილება, ასევე სარემონტო სამუშაოები, თუკი ასეთი აუცილებელია მისი ყოველდღიური საქმიანობის განსახორციელებლად.

4.2.4. მოიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების 4.2.3 პუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენებისას წარმოუდგინოს მეიჯარეს შიდა-სტრუქტურული ან/და სარემონტო სამუშაოების შესახებ სრული ინფორმაცია (ნახაზები, სარემონტო სამუშაოების ჩამონათვალი, ცვლილებების გეგმა).

4.2.5. მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ფართის გარე კარ-ფანჯრის შეცვლის საკითხი წინასწარ შეათანხმოს მეიჯარესთან, რათა იგი შეესაბამებოდეს მეიჯარის სახელზე არსებულ (დამტკიცებულ) პროექტს.

4.2.6. საიჯარო ფართში არსებული ნივთების მოვლაზე და მათგან გამოწვეულ რისკებზე პასუხისმგებელია მოიჯარე. მეიჯარე პასუხს არ აგებს ასეთი ნივთების დაზიანებაზე, დაღუპვაზე ან დაკარგვაზე.

4.2.7. საკუთარი მიზეზით საიჯარო ფართის ან შენობის დაზიანების შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია საკუთარი ხარჯებით აუნაზღაუროს მეიჯარეს მიყენებული ზიანი და მოიყვანოს საიჯარო ფართი ან/და შენობა ამგვარი ზიანის დადგომამდე არსებულ მდგომარეობაში.

4.2.8. გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მოიჯარეს უფლება აქვს საკუთარი შეხედულებისამებრ შეუზღუდავად ისარგებლოს საიჯარო ფართით კვირაში 7 (შვიდი) დღის განმავლობაში (უქმე დღეების ჩათვლით), აგრეთვე:

4.2.8.1. განათავსოს უსაფრთხოებისათვის საჭირო შესაბამისი მოწყობილობა საიჯარო ფართის შიგნით. უზრუნველყოს საიჯარო ფართის დაცვა შესაბამისი სამსახურების მიერ.

4.2.9. მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართზე გაწეული რემონტი (შეცვლილი კარ-ფანჯარა, ჭერი, იატაკი), რჩება მეიჯარის საკუთრებად და არ ექვემდებარება ანაზღაურებას ან კომპენსაციის გადახდას მეიჯარის მხრიდან.

4.2.10. მოიჯარე ვალდებულია სრულად დაიცვას საქართველოს „ნარჩენების მართვის კოდექსით“ დადგენილი ნორმები, წინააღმდეგ შემთხვევაში აანაზღაუროს წინამდებარე პუნქტის დარღვევით გამოწვეული ზარალი.

4.2.11. უზრუნველყოს იჯარით მიღებულ ფართში სახანძრო უსაფრთხოება.

4.2.12. მოიჯარე ვალდებულია განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრაცია თუ ხელშეკრულების მოქმედების საერთო ვადა აღემატება 1 წელს.

4.2.13. მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს ამ ხელშეკრულების დადებასთან, ცვლილებების ან დამატებების შეტანასთან, გაუქმებასთან და მათ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ყველა გადასახდელი (საფასური, საზღაური, მოსაკრებელი და სხვა);

4.2.14. მოიჯარე ვალდებულია, მეიჯარის მიერ 1 დღით ადრე გაკეთებული წინასწარი შეტყობინების საფუძველზე, დაუბრკოლებელად შეუშვას მეიჯარე საიჯარო ფართის ტერიტორიაზე წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესრულების შემოწმების და კონტროლის მიზნით.

5. გარანტიები და უფლებამოსილების დადასტურება

5.1. მხარეები აცხადებენ და გარანტიას იძლევიან, რომ:

5.1.1. მეიჯარე უფლებამოსილია დადოს წინამდებარე ხელშეკრულება და არ არსებობს სხვა რომელიმე სამართლებრივი ურთიერთობა საიჯარო ფართზე;

5.1.2. მოიჯარე ადასტურებს, რომ სრულად იცნობს საიჯარო ფართს და საიჯარო ფართის ხარისხობრივ-თვისობრივ და სამართლებრივ მდგომარეობასთან დაკავშირებით არ გააჩნიაა არავითარი პრეტენზია. შესაბამისად, მოიჯარე წინასწარ აცხადებს თანხმობას, რომ ყოველგვარი პრეტენზიის გაცხადების გარეშე ნივთობრივი და უფლებრივი თვალსაზრისით საიჯარო ფართს მიიღებს იმ მდგომარეობით, რაც მას აქვს წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის.

5.1.3. მოიჯარე აცხადებს, რომ საიჯარო ფართი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის, კერძოდ - საოფისე და კომერციული საქმიანობისთვის.

5.1.4. მხარეებს გააჩნიათ იურიდიული უფლებამოსილება იკისრონ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და მიიღონ ყველა საჭირო ზომა ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლისა და შესრულების მიზნით;

5.1.5. ეს ხელშეკრულება ხელმოწერილი იქნა შესაბამისი წესით მხარეების მიერ და წარმოადგენს მხარეებისათვის იურიდიულად სავალდებულო დოკუმენტს.

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად და ხარისხიანად შეასრულონ წინამდებარე ხელშეკრულებით მათზე დაკისრებული ვალდებულებები.

6.2. მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ბრალეულად დარღვევის შემთხვევაში, დამრღვევი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ასეთი მოქმედებით გამოწვეული ზიანი.

6.3. ხელშეკრულების პირობათა შეუსრულებლობის გამოვლენის ან/და და საიჯარო ქირის დროულად გადაუხდელობის შემთხვევაში მეიჯარეს უფლება აქვს დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლოს გადახდა, გადასახდელი თანხის 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.4. ამოღებულია.

6.5. წინამდებარე ხელშეკრულების 4.2.12 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის და მეიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში, მოიჯარე ჯარიმის სახით უხდის მეიჯარეს ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობას, ყოველ ვადაგადაცილებულ თვეზე. ამ პუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმა მოიჯარეს არ დაეკისრება, თუ მეიჯარემ მოიჯარის წერილობითი მოთხოვნის მიუხედავად არ განახორციელა შესაბამისი ქმედება რაც აუცილებელი იყო 4.2.12 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისთვის.

6.6. წინამდებარე ხელშეკრულების 9.5 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის და მეიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში, მოიჯარე ჯარიმის სახით უხდის მეიჯარეს საიჯარო ქირის 10%-ს თითოეულ ვადაგადაცილებულ დღეზე და ამასთანავე უნაზღაურებს მეიჯარეს მიყენებულ ზიანს.

6.7. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ხელშეკრულების ვადის დასრულების ან შეწყვეტის გამო არ გაანთავისუფლებს საიჯარო ფართს დადგენილ ვადებში ან/და არ დაუბრუნებს მას მეიჯარეს, მეიჯარე უფლებამოსილია: (I) დაყოვნების განმავლობაში მოითხოვოს შეთანხმებული საიჯარო ქირის გადახდა, ხოლო მისი დროულად გადაუხდელობის შემთხვევაში დამატებით დააკისროს მოიჯარეს ჯარიმა რომელიც ტოლფასი იქნება დაყოვნების პერიოდში გადაუხდელი საიჯარო ქირის 10%-ისა დაყოვნების თითოეული დღისთვის; (II) დალუქოს საიჯარო ფართი; (III) მოიჯარის თანხმობის გარეშე შევიდეს საიჯარო ფართში, გამოათავისუფლოს საიჯარო ფართი, საიჯარო ფართში განთავსებული ნივთები გადაიტანოს სხვა ადგილას. ამასთან მეიჯარე უფლებამოსილია ნივთების გადატანის და შენახვის ხარჯები დააკისროს მოიჯარეს.

6.8. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარის მიერ განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების 9.4 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევა, მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მას ჯარიმა, რომელიც ტოლფასი იქნება 9.4 პუნქტით დადგენილი წინასწარი შეტყობინების ვადასა და ხელშეკრულების ფაქტობრივად შეწყვეტის თარიღს შორის არსებული პერიოდის საიჯარო ქირისა *(მაგალითად - თუ მოიჯარე ცალმხრივად გადაწყვეტს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და შეწყვეტამდე, 3 თვის ნაცვლად (როგორც ეს მოცემულია 9.4 პუნქტში), 1 თვით ადრე გააფრთხილებს ამის თაობაზე მეიჯარეს, მაშინ მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მოიჯარეს ჯარიმის გადახდა რომელიც ტოლი იქნება 2 თვის საიჯარო ქირისა).*

6.9. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოების დარიცხვა გრძელდება გადასახდელი თანხის სრულად გადახდამდე ან იძულებით აღსრულებამდე.

6.10. ნებისმიერ შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია ავანსად გადახდილი ბოლო თვის საიჯარო ქირა გაქვითოს მოიჯარის მიერ გადაუხდელ ჯარიმაში ან/და პირგასამტეხლოში.

6.11. მოიჯარის წარმომადგენლის, თანამშრომლის, ვიზიტორის, კონტრაქტორის ან მათთან გათანაბრებული სხვა მესამე პირის მიერ მეიჯარის შენობისთვის ან მისი ნაწილისთვის მიყენებული ზიანისას, ასევე შენობის ან მისი მიმდებარე ტერიტორიის დანაგვიანებისას, მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მოიჯარეს პასუხისმგებლობა და მოთხოვოს ზიანის გამოსწორება ან ანაზღაურება.

7. პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლება

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან, თუ მათი ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეული იქნა მათთვის დაუძლეველი ძალის (ფორს-მაჟორის) მოქმედების პირობებში. ასეთ გარემოებებად მიიჩნევა: ომი, საბრძოლო მოქმედებები, სტიქიური უბედურება, დივერსია, ხანძარი, წყალდიდობა ან ნებისმიერი სხვა მსგავსი სახის ბუნებრივი მოვლენა, ან ნებისმიერი ისეთი გარემოება, რაც არ ექვემდებარება მხარეთა კონტროლს.

7.2. დაუძლეველი ძალის მოქმედების დაწყების შემდეგ მხარე დაუყოვნებლივ *(მაგრამ არაუმეტეს დაწყებიდან 5 დღის ვადაში)* უგზავნის შესაბამის შეტყობინებას მეორე მხარეს, სადაც მიუთითებს ასეთი გარემოებების წარმოშობასა და მოქმედების სავარაუდო ვადას, წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორსმაჟორულ გარემოებას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს.

7.3. იმ შემთხვევაში თუ 7.1 პუნქტით განსაზღვრული გარემოებები უწყვეტად გრძელდება 30 დღეზე მეტი ვადით და ამასთანავე შესრულებულია ხელშეკრულების 7.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა, მხარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება. აღნიშნული უფლება ქარწყლდება ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების ამოწურვისთანავე.

7.4. მოიჯარისთვის დაუძლევე ძალად არ ითვლება და პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების საფუძველს არ წარმოადგენს შემდეგი გარემოებები, მათი წარმოშობის დროისა და საფუძვლის მიუხედავად: ფინანსური სახსრების ნაკლებობა, მძიმე ეკონომიკური/ფინანსური მდგომარეობა, მესამე მხარის მიერ მოიჯარის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობა, მოიჯარის საქმიანობის ამკრძალავი აქტების გამოცემა.

8. საიჯარო ფართის გადაცემა

8.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარეს საიჯარო ფართი გადაეცემა არაუგვიანეს **2021 წლის 01 აპრილს**, მხარეთა მიერ გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

8.2. მეიჯარე უფლებამოსილია შეუზღუდოს მოიჯარეს საიჯარო ფართით სარგებლობა/მფლობელობა, თუ მოიჯარის მიერ არ არის გადახდილი ავანსი ამ ხელშეკრულების 3.2 პუნქტის შესაბამისად ან დარღვეულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ნებისმიერი პირობა/ვალდებულება. შეზღუდვის მიუხედავად საიჯარო ფართზე საიჯარო ქირის დარიცხვა არ წყდება.

8.3. მოიჯარე ვალდებულია არაუგვიანეს ხელშეკრულების ვადის დასრულების ან შეწყვეტის თარიღისა დაცალოს საიჯარო ფართი და დაუბრუნოს იგი მეიჯარეს, სულ მცირე მოიჯარისთვის გადაცემისას არსებულ მდგომარეობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

8.4. ხელშეკრულების ვადის დასრულების ან შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე უბრუნებს მეიჯარეს საიჯარო ფართს, რის თაობაზეც მხარეთა შორის დგება მიღება-ჩაბარების აქტი. მიღება-ჩაბარების აქტზე დასმული თარიღი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების მოქმედების დასრულების ნამდვილ თარიღს და საბოლოო საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება აღნიშნული თარიღის საფუძველზე.

9. ხელშეკრულების შეწყვეტა

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება წყდება ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულებისას ან მხარეთა შეთანხმებით.

9.2. მხარეებს უფლება აქვთ ცალმხრივად შეწყვიტონ ხელშეკრულება (სრულად ან საიჯარო ფართის ნაწილზე) ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით.

9.3. მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტა:
მეიჯარეს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს, ვადამდე, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება (სრულად ან საიჯარო ფართის ნაწილზე), მოიჯარისთვის 3 (სამი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე;

9.4. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტა:

მოიჯარეს უფლება აქვს ვადამდე, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება (სრულად ან საიჯარო ფართის ნაწილზე) იმ შემთხვევაში, თუ 3 (სამი) თვით ადრე წერილობით გააფრთხილებს ამის თაობაზე მეიჯარეს.

9.5. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარა რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდგომში „სააგენტო“), მხარეები ვალდებულნი არიან ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში ერთობლივად ან ცალ-ცალკე მიმართონ სააგენტოს იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნით. იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნულ ვადაში მოიჯარე არ მიმართავს სააგენტოს, მეიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივი განცხადებით მიმართოს სააგენტოს იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნით. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ პუნქტით გათვალისწინებული მიზნებისათვის, მეიჯარის ცალმხრივი განცხადება წარმოადგენს საფუძველს სააგენტოში იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციისთვის და აღარ საჭიროებს მხარეებს შორის სხვა დამატებითი შეთანხმების გაფორმებას. გარდა ამისა, აღნიშნული შედეგის მისაღწევად მეიჯარე არ არის ვალდებული, სააგენტოში წარადგინოს სხვა რაიმე სახის დამატებითი დოკუმენტი, მტკიცებულება ან მოიჯარის თანხმობა.

9.6. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოიჯარის ნებისმიერი სახის ფინანსური და სხვა ვალდებულება ექვემდებარება შესრულებას მიუხედავად ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულებისა ან ვადამდე შეწყვეტისა.

10. დავათა გადაწყვეტა

10.1. მხარეები იღებენ ყველა ზომას, რათა ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა დავა ან წინააღმდეგობა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა განიხილება 10.2 - 10.3 პუნქტებში მოცემული წესის შესაბამისად.

10.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ან მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა, განსახილველად და საბოლოოდ გადასაწყვეტად გადაეცემა თბილისის საქალაქო სასამართლოს. მხარეები თანხმდებიან, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1^1 ნაწილის შესაბამისად, ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავასთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მეიჯარის სასარგებლოდ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეულ იქნება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

10.3. მიუხედავად, წინამდებარე ხელშეკრულების 10.2 პუნქტით განსაზღვრული დებულებისა, იმ შემთხვევაში თუ მხარეთა შორის დავა უკვე არ არის გადაცემული სასამართლოში განსახილველად, მეიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ დავის გადასაწყვეტად მიმართოს არბიტრაჟს. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარე სრულად და უპირობოდ ეთანხმება ამ პუნქტით გათვალისწინებულ საარბიტრაჟო დათქმას და გამოთქვამს თანხმობას დავის განხილვა მოხდეს არბიტრაჟში, ხოლო სადავო საკითხ(ებ)ი განსახილველად და საბოლოოდ გადასაწყვეტად გადაეცეს შპს „დავების განმხილველ ცენტრს“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204547348; ვებ-გვერდი: www.drc.ge) ან მის სამართალმემკვიდრეს. საარბიტრაჟო განხილვა ჩატარდება საქართველოში (ქ. თბილისში), ქართულ ენაზე, ქართული სამართლის ნორმების (კანონმდებლობის) შესაბამისად და არბიტრაჟის რეგლამენტის/დებულების იმ რედაქციის შესაბამისად, რომელიც იქნება მოქმედი საარბიტრაჟო სარჩელის მიღების თარიღისათვის.

11. დასკვნითი დებულებანი

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერის დღიდან *(ხელმოწერის თარიღი ფიქსირდება ამ ხელშეკრულების პირველი გვერდის ზედა მარჯვენა კუთხეში).*

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულება და მისგან გამომდინარე მხარეთა უფლება-მოვალეობები რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

11.3. ნებისმიერ ცვლილებას ან დამატებას ძალა აქვს მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ ისინი შედგენილია წერილობით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

11.4. არც ერთ მხარეს არ აქვს უფლება მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე გადასცეს სხვა პირს ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თავისი უფლებები;

11.5. მოიჯარე ვალდებულია მისამართის ან/და ფაქტობრივი ადგილსამყოფელის შეცვლის შემთხვევაში აცნობოს იგი მეიჯარეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარის მიერ კორესპოდენცია გაგზავნილი იქნება

მეიჯარისთვის ცნობილ მისამართზე და კორესპოდენცია ჩაითვლება ჩაბარებულად (შესაბამისი თანმდევი სამართლებრივი შედეგებით).

11.6. მხარეთა შორის ნებისმიერი შეტყობინება ხორციელდება წერილობით, ან ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ფორმით. წერილობითი შეტყობინება მხარეს უნდა გადაეცეს შეტყობინების გამგზავნისთვის ცნობილ ბოლო მისამართზე. მეიჯარეს შეუძლია შეტყობინებისთვის გამოიყენოს კომუნიკაციის სხვა საშუალებებიც (მათ შორის ელექტრონული, ციფრული, სატელეფონო და სხვა).

11.6.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარის მიერ გაცხადებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე, რომელიც მითითებულია (ა) წინამდებარე ხელშეკრულებაში და/ან (ბ) მოიჯარის მიერ მეიჯარისთვის მიწოდებულ/წარდგენილ ნებისმიერ დოკუმენტში და/ან (გ) ნებისმიერ საჯარო წყაროში, გაგზავნილი ელექტრონული შეტყობინება, ითვლება მოიჯარისთვის ოფიციალურად ჩაბარებულ შეტყობინებად;

11.6.2. თუ მოიჯარეს შეტყობინება ეგზავნება ელექტრონული ფოსტის მისამართზე, მიღება (ჩაბარება) უნდა დადასტურდეს შესაბამისი ტექნიკური საშუალების ამონაწერით ან/და შესაბამისი ტექნიკური საშუალებით მოწოდებული დადასტურებით. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით მხარეები აზუსტებენ, რომ ტექნიკური საშუალების ამონაწერსა და ტექნიკური საშუალებით მოწოდებულ დადასტურებაში მხარეები არ გულისხმობენ მიღებული შეტყობინების პასუხად მოიჯარის მიერ გაგზავნილი შეტყობინების მიღების დადასტურებას. მოიჯარე აცხადებს თანხმობას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 11.6.1 ქვეპუნქტში განსაზღვრულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე გაგზავნილი ელექტრონული შეტყობინება მისთვის ჩაბარებულად ითვლება შეტყობინების გაგზავნის დღეს;

11.6.3. შეტყობინება მიღებულად/ჩაბარებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ მხარეს შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე ან თავს აარიდებს მის მიღებას;

11.7. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე პუნქტის შეცვლა, უარყოფა, გაუქმება ან შეწყვეტა გავლენას არ იქონიებს მხარეების მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შესრულებაზე;

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული მუხლი, პუნქტი, მათ შორის, თითოეული დანართი, ამ ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილია;

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ვადის დაწყების თარიღიდან წყდება მხარეთა შორის არსებული შემდეგი საიჯარო ხელშეკრულებები:

ა) 01.06.2016 წლის საიჯარო ხელშეკრულება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში განცხადების რეგისტრაციის ნომერი - 892018592943;

ბ) 01.12.2015 წლის საიჯარო ხელშეკრულება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში განცხადების რეგისტრაციის ნომერი - 892018180315.

11.10. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია 2 (ორი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომელთაგან თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს.

12. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მეიჯარე“	„მოიჯარე“
შპს „ბიზნეს ცენტრი საბურთალო“	**სს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია სვის კაპიტალ“**
ს/კ 205272863 მის: ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. №34 / ალ. ყაზბეგის გამზ. №2 ბანკი: სს „თიბისი ბანკი“ ბ/კ TBCBGE22 ა/ა GE37TB 3992 5360 2010 0006	ს/კ 205274273 მის: ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. №34 / ალ. ყაზბეგის გამზ. №2 ელ.ფოსტა: giorgi.kereselidze@swisscapital.ge
უფლებამოსილი წარმომადგენელი **გიორგი მიქელაძე**	**დირექტორი** **გივი კერესელიძე**

მიღება-ჩაბარების აქტი

(2021 წლის 23 მარტის იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად ფართის გადაცემის შესახებ)

ქ. თბილისი **01 აპრილი 2021 წ.**

ერთი მხრივ, **შპს „ბიზნეს ცენტრი საბურთალო“** *(ს/კ 205272863),* წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის გიორგი მიქელაძის *(პ/ნ 01007011689)* სახით *(შემდგომში „მეიჯარე“)*
და
მეორე მხრივ, **სს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია სვის კაპიტალ“** *(ს/კ 205274273),* წარმოდგენილი მისი დირექტორის გივი კერესელიძის *(პ/ნ 01024022364)* სახით *(შემდგომში „მოიჯარე“)*

ვაფორმებთ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტს და მასზე ხელმოწერით ვადასტურებთ, რომ მხარეთა შორის 2021 წლის 23 მარტს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების (შემდგომში „ხელშეკრულება“) საფუძველზე, მოიჯარემ მეიჯარეს დაუბრუნა ხელშეკრულების 11.9 პუნქტში აღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული საიჯარო ფართები, ხოლო მეიჯარემ მოიჯარეს დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცა ხელშეკრულების 1.1 პუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო ფართი.

საიჯარო ფართების მიღება-ჩაბარების პროცესში მხარეებს ერთმანეთის მიმართ რაიმე სახის შენიშვნა არ გამოუთქვამთ.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მეიჯარე“	„მოიჯარე“
შპს „ბიზნეს ცენტრი საბურთალო“	**სს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია სვის კაპიტალ“**
ს/კ 205272863 მის: ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. №34 / ალ. ყაზბეგის გამზ. №2 ბანკი: სს „თიბისი ბანკი“ ბ/კ TBCBGE22 ა/ა GE37TB 3992 5360 2010 0006	ს/კ 205274273 მის: ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზ. №34 / ალ. ყაზბეგის გამზ. №2 ელ.ფოსტა: giorgi.kereselidze@swisscapital.ge
უფლებამოსილი წარმომადგენელი **გიორგი მიქელაძე**	**დირექტორი** **გივი კერესელიძე**
_____	_____