უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი, **25 თებერვალი 2026 წელი**

მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) მეიჯარე: შპს „ომან ჯგუფი“ (ს/ნ 400169198) წარმოდგენილი დირექტორის ზაურ ომანაძის (პ/ნ 49001000966) სახით;

ბ) მოიჯარე: სს „სუფთა სახლი“ (ს/ნ 202458893) წარმოდგენილი დირექტორის გიორგი ჩივაძის (პ/ნ 01005003421), მინდობილი პირის მარიამ რამიშვილის (პ/ნ 01005032248) სახით;

2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) იჯარის საგანი: მეიჯარის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: **ქ. თბილისი, ვლადიმერ ნანეიშვილის ქუჩა N11, კომერციული ფართი 5, ფართი - 134,7 კვ.მ., საკადასტრო კოდით - 01.11.12.007.094.01.02.005;**

ბ) საიჯარო ქირა: ფულადი თანხა, რომელსაც წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობით, წესით და ვადის დაცვით მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ;

გ) მხარე: მეიჯარე ან მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად;

დ) მხარეები: მეიჯარე და მოიჯარე ერთდროულად;

ე) მესამე პირი: ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, მხარეების გარდა;

ვ) იჯარის საგნის უპირატესი შესყიდვის უფლება: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული და წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პრივილეგია, რომელიც მოიჯარის აძლევს საშუალებას, ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას სხვა მყიდველებთან შედარებით პირველ რიგში ისარგებლოს იჯარის საგნის შესყიდვის უფლებით;

3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 2. გარიგების საგანი

1. მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს 10 (ათი) წლის ვადით სარგებლობის უფლებით იჯარის საგანს.

2. მეიჯარე ვალდებულია გადასცეს იჯარის საგანი მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე/ძალაში შესვლისთანავე(ძალაში შესვლის თარიღი მითითებულია ხელშეკრულების პირველ გვერდზე ზედა მარჯვენა კუთხეში), რაზეც მხარეთა შორის შედგება მიღება-ჩაბარების აქტი საიჯარო ქონების გადაცემაზე იმავე დღეს, თუმცა არაუგვიანეს ხელშერკულების ხელმოწერიდან ორი კალენდარული დღის ვადაში.

3. მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის ქირას ამ ხელშეკრულების მე-7 და მე-8 მუხლში განსაზღვრული პირობების შესაბამისად.

მუხლი 3. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნების შესახებ

1. მოიჯარის მხრიდან იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანია მრავალ ფუნქციური სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირება. მოიჯარის მიზანი იჯარის საგნის გამოყენების შესახებ ცნობილია მეიჯარისათვის და იგი აცხადებს თანხმობას.

2. მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის საგანზე განახორციელოს ფასადის, სახურავის სარემონტო, მოსაპირკეთებელი სამუშაოები, როცა ხდება ფერისა და მასალის ცვლილება, ბანკომატის განთავსება, კონდიციონერისა და სავენტილაციო მილის მოწყობა, ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის ფანჯრისა და სხვა ღიობის მოწყობა ან დემონტაჟი, აგრეთვე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთა პანდუსის მოწყობა, აგრეთვე მცირე კონსტრუქციული ცვლილებები, ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელების საჭიროებისას. ზემოთ ჩამოთვლილი სამუშაოებიდან იმ სამუშაოებზე, რომლებიც იდენტიფიცირდება როგორც საიჯარო ქონების გადაკეთების ან სარეკონსტრუქციო სამუშაოებად მოიჯარეს ესაჭიროება მეიჯარისაგან დამატებითი წერილობითი თანხმობის მოპოვება, გარდა აბრებისა და რეკლამის განთავსების სამუშაოებისა.

3. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში, უზრუნველყოს სარემონტო სამუშაოებისთვის აუცილებელი თანხმობის მოპოვება მეზობლების ან/და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისგან (ასეთის საჭიროების შემთხვევაში). თუ საჭიროების შემთხვევაში მეიჯარე ვერ უზრუნველყოფს წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული მეზობლების ან/და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისგან სარემონტო სამუშაოებისთვის აუცილებელი თანხმობის მოპოვებას, მოიჯარე უფლებამოსილია წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების საფუძველზე ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება, ხოლო მეიჯარეს ჯარიმის სახით მოსთხოვოს 6 თვის საიჯარო ქირის გადახდა.

4. თუ მეიჯარე ვერ უზრუნველყოფს იჯარის საგანზე ამ ხელშეკრულებით და მხარეების შეთანხმებით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულებას, თუ შენობა-ნაგებობა არ იქნება სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირებისთვის ვარგის მდგომარეობაში ან არ იქნება მიღებული თანხმობა მოცემულზე, ამასთან, თუ მოიჯარეს შეექმნება პრობლემა აბრისა და კონდიციონერის განთავსების სამუშაოებზე, ან/და დარღვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე პირობა, მოიჯარე უფლებამოსილი იქნება, შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება. ამასთან, უფლებამოსილია მეიჯარეს მოსთხოვოს ჯარიმის სახით 5000 ლარის გადახდა.

5. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე არ მოახდინოს იჯარის საგნის მიმდებარე ფართების (არაუმეტეს 250 მეტრის რადიუსში) გადაცემა ისეთ პირებზე, რომლებიც ამ ფართებში მოახდენენ მოიჯარის მსგავს ან/და კონკურენტულ საქმიანობას, კერძოდ, მხოლოდ საყოფაცხოვრებო საქონლით, მხოლოდ საოჯახო საწმენდი და სახეხი, მხოლოდ ჰიგიენური და ქიმიური საშუალებებით, ასევე მხოლოდ პარფიუმერიით, კოსმეტიკით, მხოლოდ საკანცელარიო ნივთებითა და ჭურჭლით ვაჭრობას. ამ პუნქტის დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე გაანახევროს საიჯარო ქირის ოდენობა, რაც აღარ საჭიროებს მეიჯარის თანხმობას.

6. 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), რომელიც ზღუდავს/აფერხებს მომხმარებლის შეღწევას იჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტზე), მოიჯარე უფლებამოსილია, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია მხარეთა შეთანხმებით შეამციროს სარგებლობის ქირა გონივრული ოდენობით, რაც გულისხმობს საიჯარო ქირის იმ პროცენტულობით შემცირებას რა პროცენტითაც შემცირდება ნავაჭრი (აღნიშნული პროცენტულობის დამადასტურებელ დოკუმენტებს წარმოადგენს მოიჯარე) შეზღუდვების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

მუხლი 4. უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

1. იჯარის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც შემოწმებულია და დადასტურებულია შემდეგი დოკუმენტაციით: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, საკადასტრო კოდით: 01.11.12.007.094.01.02.005;

2. იჯარის საგანს არ ადევს ყადაღა და არ არის დატვირთული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლებით, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ.

3. მეიჯარის განცხადებით, მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისათვის იჯარის საგანი არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის ან სხვა მსგავსი ხასიათის) უფლებით;

4. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისთვის მეიჯარის“ განცხადებით

ა. იჯარის საგანი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ იჯარის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია იჯარის საგნის მიმართ.

5.იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე მუხლის მე-4 პუნქტში გაცხადებული გარანტიები აღმოჩნდა მცდარი, რაც ხელს შეუშლის მოიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობაში, მოიჯარე უფლებამოსილია ყოველგვარი ვადის დაცვის გარეშე შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მეიჯარეს ჯარიმის სახით სარემონტო ხარჯებისა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და 12 თვის საიჯარო ქირის გადახდა დაუყოვნებლივ.

მუხლი 5. ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

1. მეიჯარემ მოიჯარეს უნდა გადასცეს იჯარის საგანი:

ა) 15 კილოვატი სიმძლავრის ელექტრო ენერგიის მოწოდების წყაროთი;

ბ) ელექტრო ენერგიისა და წყლის კომუნიკაციებით (ინდივიდუალური გამრიცხველიანებით);

2. მეიჯარის განცხადებით:

ა) იჯარის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რისი არსებობაც შეამცირებდა იჯარის საგნის ღირებულებას, ან ხელს შეუშლიდა იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას;

ბ) მეიჯარემ მოიჯარის კეთილსინდისიერებით სრულად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა გადაცემის მომენტისათვის;

3. მოიჯარის განცხადებით:

ა) იმისათვის, რომ იჯარის საგნის მდგომარეობა მისაღები გახდეს მოიჯარისთვის იგი მიყვანილ უნდა იქნას მხარეთა შორის შეთანხმებულ კონდიციამდე, რაც გულისხმობს, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მიღება-ჩაბარების გაფორმებიდან

არაუგვიანეს 40 (ორმოცი) დღისა, მეიჯარემ საკუთარი ხარჯებით უნდა უზრუნველყოს საიჯარო ფართის წინა სივრცის მოპირკეთება დანართი 1 ში ასახული ვიზუალის შესაბამისად, კერძოდ, არ უნდა იყოს მესამე პირების მანქანები ტერიტორიაზე გაჩერებული, ასფალტი დაგებული მაღაზიის შესასვლელამდე. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მოიჯარე გათავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან, მითითებული ვადიდან (40 კალენდარული დღე) მომდევნო 3 (სამი) თვის განმავლობაში.

4. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგანს არ მიეწოდება კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისები (გაზი, ელექტროენერგია, წყალი, კანალიზაცია) და აღნიშნული პრობლემა გამოწვეულია ცენტრალური მაგისტრალების დაზიანებით, რომლის აღმოფხვრაც მოითხოვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისაგან ან მეიჯარისაგან დამატებით ხარჯებს, მეიჯარე ვალდებულია მონაწილეობა მიიღოს ხარვეზის აღმოფხვრაში და საკუთარი ხარჯით აღმოფხრას აღნიშნული დაზიანება. მოიჯარეს შეუძლია მეიჯარესთან შეთანხმებით თვითონ აღმოფხვრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურებაც. იმ შემთხვევაში თუ ამ პუნქტით გათვალისწინებული პრობლების აღმოფხვრას უზრუნველყოფს კომუნალური მომსახურების კომპანია/კომპანიები, მეიჯარეს არ წარმოეშვება დაზიანების აღმოფხვრის, ან მოიჯარისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება.

მუხლი 6. იჯარის საგნის უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის სამართლებრივი შედეგები

1. მთელი საიჯარო პერიოდის განმავლობაში მეიჯარე იღებს საიჯარო საგნის ვარგისიანობის გარანტიას.
2. თუ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში იჯარის საგანს აღმოაჩნდება ნაკლი, რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მხარეთათვის არ შეიძლება ყოფილიყო ცნობილი, მოიჯარე ვალდებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს და აღმოფხვრას აღნიშნული ნაკლი ისე, რომ მოიჯარეს არ შეექმნას დაბრკოლება საიჯარო ქონებით სარგებლობისთვის.

3. თუ ნაკლის გამოსწორებისათვის დადგენილ პერიოდში მეიჯარე დააყოვნებს ნაკლის გამოსწორებას, მოიჯარე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით აღმოფხვრას ნაკლი და მოითხოვოს ნაკლის აღმოფხვრის მიზნით გაწეული ხარჯების ანაზღაურება ან მოიჯარის წერილობითი თანხმობის საფუძველზე მოხდეს გაწეული ხარჯის გადასახდელი საიჯარო ქირიდან გაქვითვა.
4. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ნებისმიერი უფლებრივი ნაკლის გამო იჯარის საგანი გადავა მესამე პირის საკუთრებაში, რაც გამოიწვევს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტას, ძველ მეიჯარეს (და არა უფლებრივი ნაკლის საფუძველზე ჩანაცვლებულ პირს) დაეკისრება პირგასამტეხლო, (ა) 1 (ერთი)) წლის ქირის ოდენობით; (ბ) მოიჯარის მიერ იჯარის საგანში გაწეული სარემონტო ხარჯების სრული ოდენობით. (სარემონტო სამუშაოების ღირებულება დადასტურებული იქნება მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის წარდგენილი შესაბამისი ხარჯთარიცხვისა თუ მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის საფუძველზე), რომელიც მეიჯარის მიერ გადახდილი უნდა იქნას ვალდებულების დარღვევის შესახებ მოიჯარის წერილობითი შეტყობინებიდან 1 თვის ვადაში.

მუხლი 7. საიჯარო ქირის ოდენობა

1. საიჯარო ქონებაზე ყოველთვიური ქირის ღირებულებად განისაზღვრება მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 1 წლის (12 თვე) განმავლობაში 1991 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, დღგ-ს ჩათვლით. ხოლო შემდგომ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში (თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან), განისაზღვრება 2 389 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით, დღგ-ს ჩათვლით. მხარეები თანხმდებიან, წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 წელში ისინი ერთჯერადად ისარგებლებენ საიჯარო ქირაზე გადახედვის პირობით, იმ შემთხვევაში თუ დაფიქსირდება 20%-იანი ინფლაცია.
2. მეიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ შეატყობინოს მოიჯარეს სამართლებრივი ფორმის ცვლილების თაობაზე ან ნებისმიერი სხვა ინფორმაცია, რომელიც დაკავშირებულია დაბეგვრის რეჟიმის შეცვლასთან.
3. მეიჯარე სრულად არის პასუხისმგებელი საქართველოს კანონმდებლობით დაკისრებული გადასახადების გადახდასა და დეკლარირებაზე, თუ საგადასახადო ანგარიშგება წინამდებარე შეთანხმებით წარმოადგენს, ან კანონის ან მეიჯარის სამართლებრივი ფორმის ცვლილების საფუძველზე გახდება მეიჯარის ვალდებულება. თუ მეიჯარე დროულად არ აცნობებს მოიჯარეს სამართლებრივი ფორმის შეცვლის თაობაზე ან/და არ უზრუნველყოფს კანონმდებლობით დადგენილი გადასახადების დროულ გადახდას სახელმწიფო ბიუჯეტში და ამის გამო მოიჯარეს დაეკისრება ჯარიმა, მეიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მოიჯარის წერილობითი მოთხოვნიდან 5 დღის ვადაში სრულად აუნაზღაუროს მოიჯარეს დაკისრებული სანქციის ღირებულება.

მუხლი 8. საიჯარო ქირის გადახდის წესების შესახებ

1. საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, ეროვნულ ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის ექვივალენტური ოდენობით, მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე, ყოველი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 10-დან 20 რიცხვამდე.

მუხლი 9. მოიჯარის საერთო ვალდებულებანი

1. გადაიხადოს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-7 და მე-8 მუხლით დადგენილი წესით:
2. გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი მოვლა-პატრონობა, ასევე დაიცვას ტექნიკური უსაფრთხოებისა და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმები; დაიცვას ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული უსაფრთხოების წესების მოთხოვნები (მათ შორის, განახორციელოს ხანძარსაწინააღმდეგო ღონისძიებები - კვამლის დეტექტორები და ცეცხლმაქრები).
3. დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობისა და მის ჯეროვნად მოვლასთან; ასევე იჯარის საგნის სარგებლობისას წარმოქმნილი ნებისმიერი კომუნალური ხარჯი, კერძოდ წყალი, ელექტროენერგია, დასუფთავება, ინტერნეტი).
4. უზრუნველყოს იჯარის საგნის მიმდინარე რემონტისა და სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარება საკუთარი ხარჯებით (რომლის ღირებულება არ გაიქვითება ქირის ოდენობაში, არ ეხება ხელშეკრულების მე-19 მუხლს).
5. მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმებით მოახდინოს ფართის 15%-ის ქვეიჯარით გადაცემა სხვა მესამე პირებზე.
6. დამოუკიდებლად მოიპოვოს კომერციული საქმიანობის განსახორციელებლად საჭირო ლიცენზია/ნებართვა (ასეთის საჭიროების შემთხვევაში) საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 10. მეიჯარის საერთო ვალდებულებანი

1. გაუწიოს მოიჯარეს საკონსულტაციო და სხვა სახის დახმარება იჯარის საგნის ეფექტურად გამოყენებისათვის.
2. მიაწოდოს სრული და ამომწურავი ინფორმაცია იჯარის საგანზე არსებული კომუნალური მრიცხველების და გადასახადების შესახებ;
3. დაუყოვნებლივაცნობოს მოიჯარეს მიეჯარის სამართლებრივი ფორმის ცვლილების შესახებ,
4. შეუფერხებლად დაუშვას მოიჯარე საიჯარო ფართში. იმ შემთხვევაში თუ არ უარესდება საიჯარო ქონების მდგომარეობა, მოიჯარეს არ შეუშალოს ხელი, მისი შეხედულებისამებრ და სპეციფიკიდან გამომდინარე გააკეთოს იჯარის საგნის“ შიდა რემონტი, გამართოს/დაამონტაჟოს ყველანაირი სახის გაყვანილობა (წყალი, კანალიზაცია, ყველანაირი ელექტროობა, მაცივრების გაყვანილობა, ინტერნეტი და ნებისმიერი სხვა გაყვანილობა), კედლების და შიდა ტიხრების დაგეგმარება, გარდა მნიშვნელოვანი კონსტრუქციული ცვლილებებისა, რაზეც საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა.
5. საჭიროების შემთხვევაში და ასეთი შესაძლებლობის არსებობისას გაუწიოს დახმარება მოიჯარეს, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ სამუშაოებზე მესამე პირების თანხმობის მოპოვებისთვის.
6. მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს ან/და აღკვეთოს ისეთი ქმედებები/გარემოებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან, შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯერო ქონების კომერციული საქმიანობისთვის გამოყენებას.
7. მეიჯარე ვალდებულია, საიჯარო ქონების მოიჯარისთვის ფაქტობრივად გადაცემის მომენტამდე, გაანულოს არსებული დავალიანებები, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარის სახელზე კომუნალური მრიცხველების გადაფორმებამდე ყველა დავალიანების დაფარვის ვალდებულება ეკისრება მეიჯარეს. . ასევე მეიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, უზრუნველყოს კომუნალური მრიცხველების მის სახლზე გადაფორმება.

მუხლი 11. მეიჯარის უფლებები

1. მეიჯარე უფლებამოსილია შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგომარეობა;
2. მეიჯარის მიერ ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული უფლებები ისე უნდა განხორციელდეს, რომ გამოირიცხოს მოიჯარისათვის იჯარის საგნით სარგებლობის ხელის შეშლა, აგრეთვე მოიჯარის კომერციული საიდუმლოების დარღვევა;
3. საგანგებო მდგომარეობის ან გადაუდებელი აუცილებლობის დროს (მაგ.: ხანძარი, აფეთქება და მისთ.) შეუფერხებლად შევიდეს საიჯარო ქონების ნებისმიერ ნაწილში და მოსთხოვოს მოიჯარეს ნებისმიერი სახის დახმარება ამ უფლების განსახორციელებლად.
4. მოსთხოვოს „მოიჯარეს“ აღმოფხვრას ნებისმიერი ნაკლი, რომელიც საიჯარო ქონებას მიადგა მოიჯარის ბრალეული ქმედების/უმოქმედობის შედეგად.

5. განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული სხვა უფლებამოსილებები.

მუხლი 12. ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება

1. მეიჯარე ვალდებულია ითმინოს იჯარის საგნის მიმართ მოიჯარის მიერ გატარებული ზემოქმედებანი, რაც აუცილებელია იჯარის საგნის მიმართ თავისი უფლებებისა და ვალდებულებების ეფექტურად განსახორციელებლად;

2. მოიჯარე ინფორმირებულია, რომ ობიექტი არის მშენებარე და შესაბამისად, აცნობიერებს, რომ საიჯარო ქონების მომიჯნავედ ხორციელდება ან მომავალში განხორციელდება სხვა მშენებლობები, სამშენებლო/სარემონტო სამუშაოები, რასთან დაკავშირებითაც მოიჯარეს არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია.

მუხლი 13. ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება

1. ერთ-ერთი მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში, ზიანის მიმყენებელი მხარე დაზარალებულ მხარეს მიყენებულ ზიანს უნაზღაურებს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 14. იჯარის საგნის გასხვისების შესახებ

1. იჯარის საგნის მესამე პირზე გასხვისების ან სხვა წესით იჯარის საგნის გადაცემის შემთხვევაში იჯარის საგნის ახალი მესაკუთრე ხდება მეიჯარის უფლებამონაცვლე იმ ურთიერთობაში, რომელიც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.

2. მეიჯარე ვალდებულია წერილობით შეატყობინოს მოიჯარეს ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში იჯარის მესამე პირზე გასხვისების, ან საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით გადაცემის შესახებ წინააღმდეგ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული ვალდებულების დარღვევით მატერიალური ზიანი მიადგება მოიჯარეს, მეიჯარე პასუხისმგებელია აღნიშნული ზიანის ანაზღაურებაზე..

3. 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;; მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს მომავალი მესაკუთრის სრულად ინფორმირება იმის შესახებ, რომ ეს უკანასკნელი დაიკავებს მეიჯარის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით.

მუხლი 15. მხარეთა უფლებაუნარიანობის/ქმედუნარიანობის შეწყვეტის შედეგები

1. მხარეთა უფლებაუნარიანობის/ქმედუნარიანობის შეწყვეტის შემთხვევაში შესაბამისი მხარის უფლებამონაცვლე ხდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საიჯარო ურთიერთობის მონაწილე;

მუხლი 16. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერის მომენტიდან;

2. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა შესაძლებელია მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში:

ა) წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვით.

ბ) მხარეთა ორმხრივი შეთანხმებით.

გ) ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით.

მუხლი 17. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელების შესახებ

1. ხელშეკრულება წყდება ვადის გასვლით, გარდა იმ შემთხვევისა თუ მხარეები წერილობითი ფორმით შეთანხმდებიან წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელებაზე.

მუხლი 19. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შეწყვეტა მხარეთა ინიციატივით

1. მოიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად მეიჯარესათვის ყოველგვარი კომპენსაციის, ზიანის თუ სხვა ვალდებულების გადახდის გარეშე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება შემდეგი ერთ ერთი შემთხვევისას:

ა) მეიჯარის მიმართ სამთვიანი გაფრთხილების ვადის დაცვის საფუძველზე.

ბ) “მეიჯარე”, გაფრთხილების მიუხედავად, ვერ უზრუნველყოფს “იჯარის საგნის” ნაკლის აღმოფხვრას (თუ აღნიშნული ნაკლის აღმოფხვრის ვალდებულება მეიჯარეს აქვს) და აღნიშნულის გამო, “მოიჯარე” კარგავს ინტერესს ამ ხელშეკრულების მიმართ.
დ) დაუყოვნებლივ - თუ მეიჯარის ბრალეული ქმედების/უმოქმედობის შედეგად მოიჯარეს ეზღუდება იჯარის საგნით სარგებლობა; ამ მიზეზით ხელშეკრულების შეწყვეტა წარმოშობს მეიჯარის ვალდებულებას, აუნაზღაუროს მოიჯარეს, იჯარის საგანში გაწეული სარემონტო ხარჯი.
2. მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება შემდეგი ერთ-ერთი შემთხვევისას:
ა) ნებისმიერ დროს, მოიჯარითვის ხელშეკრულების შეწყვეტამდე 6 (ექვსი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია გაათავისუფლოს მოიჯარე ბოლო 4 (ოთხი) თვის იჯარის გადახდის ვალდებულებისგან და მოიჯარე უფლებამოსილი იქნება მეიჯარისგან მოითხოვოს იჯარის საგანზე გაწეული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურება მის მიერ წარდგენილი ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად და ბუნებრივი ცვეთის ნორმების გამოკლებით.
ბ) დაუყოვნებლივ - იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ზიანს აყენებს იჯარის საგანს და არ უზრუნველყოფს მოცემული ქმედების/უმოქმედობის აღმოფხვრას მეიჯარის გაფრთხილების მიუხედავად.
გ) იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე არ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-7 და მე-8 მუხლის მოთხოვნებს დაარღვევს წლის განმავლობაში ზედიზედ 3-ჯერ ან 15 დღით გადააცილებს საიჯარო ქირის ჩარიცხვას, მეიჯარე უფლებამოსილია წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება შეწყვიტოს ყველანაირი გაფრთხილების გარეშე. აღნიშნული პირობა არ ეხება ისეთ გარემოებას, როდესაც მოიჯარე საიჯარო ქირის დაგვიანების შესახებ წინასწარ ელ.ფოსტის მეშვეობით აფრთხილებს მეიჯარეს ან ისეთ შემთხვევებს, როდესაც მოიჯარეს სახელმწიფო რეგულიაციიდან, საქართველოს კანონმდებლობიდან გამომდინარე ეზღუდება/ეკრძალება მეიჯარესთან საიჯარო ქირის გადახდა.
3. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირის გადახედვისას, მხარეები ვერ შეთანხმდებიან განახლებულ საიჯარო ქირის ოდენობაზე, მეიჯარე ვალდებულია გამოიყენოს წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები.
4. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-19 მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შეტყობინების ვადას, მოიჯარე უფლებამოსილია შეტყობინების ვადის დარღვევის საფუძველზე მეიჯარეს მოსთხოვოს ჯარიმა 8 (რვა) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით და ასევე, მოითხოვოს იჯარის საგანზე გაწეული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურება მის მიერ წარდგენილი ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად და ბუნებრივი ცვეთის ნორმების გამოკლებით.
5. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინების ვადას, მეიჯარე უფლებამოსილია შეტყობინების ვადის დარღვევის საფუძველზე მოიჯარეს მოსთხოვოს შეტყობინების ვადასა და მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ გაფრთხილების ვადას შორის სხვაობის ანაზღაურება. ყოველივე ორაზროვანების გამორიცხვის მიზნით, თუ მოიჯარე 1 თვით ადრე გააფრთხილებს მეიჯარეს, გადაიხდის 2 თვის საიჯარო ქირას, თუ 2 თვით ადრე გააფრთხილებს მეიჯარეს, გადაიხდის 1 თვის საიჯარო ქირას.
6. ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისთვის თუ მოიჯარეს წინასწარ აქვს გადახდილი საიჯარო თანხა ან მხარეთა შეთანხმებით მოიჯარეს იჯარის საგანში აქვს რაიმე სახის დანახარჯი გაწეული, რომელიც გარკვეულ ვადაში უნდა დაბრუნებოდა, მოიჯარეს სრულად უბრუნდება იმ მომენტისთვის მისაღები თანხა. მეიჯარე ვალდებულია აღნიშნული თანხა მოიჯარეს დაუბრუნოს, მისთვის ხელშეკრულების შეწყვეტის გარემოების დადგომის შეტყობიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში. ხელშეკრულება შეწყდება მხოლოდ მოიჯარესთვის თანხის დაბრუნების შემდეგ. მეიჯარის მიერ მოიჯარესთვის თანხის სრულად დაბრუნებამდე მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო თანხის გადასახადისგან.
7. მხარეები ვალდებულნი არიან ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისთვის ერთმანეთის წინაშე წარმოშობილი ფულადი ვალდებულებები შეასრულონ არაუგვიანეს 1 (ერთი) კალენდარული კვირის ვადაში.
8. მხარეები ვალდებულნი არიან ხელშეკრულების ნებისმიერი საფუძვლით შეწყვეტის შემთხვევაში დაუყოვნებლივ, მაგრამ არაუგვიანეს შეწყვეტიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში უზრუნველყოს მარეგისტრირებელ ორგანოში (საჯარო რეესტრში) იჯარის დარეგისტრირებული ჩანაწერის გაუქმება.

მუხლი 20. იჯარის საგნის დაბრუნება

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს შეწყვეტისთანავე, მაგრამ არაუმეტესშეწყვეტიდან 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში. დაბრუნების შესახებ უნდა შედგეს მიღება-ჩაბარების აქტი; მიღება-ჩაბარების აქტში ასევე დეტალურად უნდა აღიწეროს იჯარის საგნის მდგომარეობა, იჯარის საგანში არსებული ინვენტარი, მათი მდგომარეობა. იმ შემთხვევაში თუ რომელიმე მხარე უარს აცხადებს

ხელი მოაწეროს მიღება-ჩაბარების აქტს, მაშინ ინვენტარიზაციას და იჯარის საგნის მდგომარეობის შეფასებას ახორციელებს დამოუკიდებელი ექსპერტი.

შენიშვნა: ყოველგვარი ბუნდოვანების გამოსარიცხად, იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტიდან საიჯარო ქონების მეიჯარისთვის დაბრუნებამდე 30 დღიან პერიოდზე, მოიჯარეს ერიცხება საიჯარო ქირა, იჯარის საგნის სარგებლობის დღეების პროპორციული ოდენობით.

2. მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს პირვანდელ მდგომარეობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით. იჯარის საგნის პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულება მოიჯარეს არ წარმოექმნება იმ შემთხვევაში, თუ პირვანდელი მდგომარეობის დაბრუნება ზიანს აყენებს საიჯარო ქონებას და აუფასურებს მას. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში საიჯარო ქონების დაბრუნების დროს გამოიყენება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესი.

მუხლი 21. იჯარის საგნის გაუმჯობესებათა ბედის შესახებ

1. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებაში დამონტაჟებულ იქნა საგნები, რომლებიც წარმოადგენენ იჯარის საგნის არსებით შემადგენელ ნაწილს რჩება მეიჯარეს, საკომპენსაციო გადასახადის გადახდის ვალდებულების გარეშე. პირვანდელი მდგომარებობის აღდგენის ვალდებულება მოიჯარეს არ წარმოეშობა.

2. მოიჯარის საკუთრებაში არსებული საკუთვნებელი (ის რითაც აღიჭურვა იჯარის საგანი) რჩება მოიჯარეს. დემონტაჟი და გატანა ხორციელდება მოიჯარის ხარჯით. იმ შემთხვევაში დემონტაჟმა შეიძლება ზიანი მიაყენოს საიჯარო ქონებას, აღნიშნული ქმედება საჭიროებს მეიჯარის წინასწარ წერილობით თანხმობას, ასეთ დროს მიყენებული ზიანი უნდა ანაზღაურდეს მოიჯარის მხრიდან სრულად. თუ მოიჯარე დემონტაჟს მოახდენს მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე და საიჯარო ქონებას დემონტაჟის შედეგად ადგება ზიანი, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს აუნაზღაუროს როგორც ფაქტობრივად მიყენებული ზიანი.

მუხლი 22. პასუხისმგებლობის გამომრიცხავი გარემოებანი

1. მხარეები თავისუფლდებიან ურთიერთვალდებულებებისაგან ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობის შემთხვევაში.

2. მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს წერილობითი ფორმით აცნობოს ფორს-მაჟორული (სტიქიური და ტექნოლოგიური კატასტროფები, ხანძარი (არ იგულისხმენა ის გარემოება თუ ხანძარი გამოწვეულია "მოიჯარის" დაუდევრობით), საომარი მოქმედები, სამთავრობო გადაწყვეტილები, სოციალური აფეთქები და სხვა...) გარემოებების წარმოშობისა და მისი შემდგომი მოქმედებების შესახებ, ასეთი გარემოებების წარმოშობიდან 72 საათის განმავლობაში.

3. მხარეების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

4. ფორს-მაჟორული გარემოებების 3 თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი არიან, განსაზღვრონ ხელშეკრულების გაუქმების ან მისი ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან შემდგომი მისადაგების საკითხი.

მუხლი 23. დასკვნითი დებულებანი

1. საკითხები, რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, წყდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა პირობა და დებულება ვრცელდება და სავალდებულოა მხარეთა უფლებამონაცვლეთათვის, სამართალმემკვიდრეთათვის, წარმომადგენლისთვის, რწმუნებულისთვის, დამხმარე-მოსამსახურე და მუშაკისათვის. ელექტრონულ ფოსტაზე გაგზავნა ითვლება ოფიციალურ შეტყობინებად.

3. ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. ხარჯებს გაიღებს მოიჯარე.

4. ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის ცვლილება ან/და დამატება ძალაში შედის მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, ამასთან მხარეთა შორის უკვე არსებული ყველა სხვა ხელშეკრულება, შეთანხმება, დამატება, რომელიც იყო გაფორმებული და რეგისტრირებული ამ ხელშეკრულების ხელმოწერამდე კარგავს ძალას და წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან მოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა დებულება.

5. თითოეული მხარე კისრულობს ვალდებულებას დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში მეორე მხარისგან მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაუმჟღავნოს მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, ამგვარი ინფორმაცია მესამე პირებს (გარდა მხარის თანამშრომლების, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ სხვა კონსულტანტებისა). კონფიდენციალურია ინფორმაცია, რომლის გამჟღავნებამაც მხარეს შეიძლება მიაყენოს რეპუტაციული ან სხვაგვარი მატერიალური ზიანი. ამ პუნქტის დებულებები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც მხარეს მოეთხოვა ინფორმაციის გამჟღავნება კანონით ან სასამართლოს მეშვეობით.

6. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ წარმოადგენს ამ უფლებაზე უარის თქმას.
7. მხარეები მიმართავენ მთელს ძალისხმევას წარმოშობილი დავისა ან/და უთანხმოების მოლაპარაკებათა გზით გადაწყვეტის შესახებ. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
8. ამ ხელშეკრულების ცალკეული პუნქტების გაუქმება ან ბათილობა არ იწვევს დანარჩენი პუნქტების გაუქმებას.
9. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა ქართულ ენაზე, სამ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლიარად, ერთი წარედგინება მარეგისტრირებელ ორგანოს, ხოლო დანარჩენი გადაეცემა მხარეებს.

მუხლი 24. მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე : შპს „ომან ჯგუფი“
(სნ 400169198)

ბანკი: საქართველოს ბანკი
ანგარიშის ნომერი - GE15BG0000000847410000
ტელ.: 599161518

ზაურ ომანაძე

_____

Zaur Omanadze 49001000966
Digitally signed by Zaur Omanadze
Date: 2026.02.25 16:39:29

მოიჯარე:
სს „სუფთა სახლი“ ს/ნ 202458893
მის.: თბილისი, ქსნის ქუჩა N36
ტელ.: 2 61 11 51; 577 28 25 25; 591 45 45
დირექტორი:

გიორგი ჩივაძის (პ/ნ 01005003421) მინდობილი პირი მარიამ რამიშვილი (პ/ნ 01005032248)

Mariam Ramishvili 01005032248
Digitally signed by Mariam Ramishvili
Date: 2026.02.25 16:11:56