საიჯარო ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 31.10.2025 წელი

ერთი მხრივ, შპს „შპს კოლხა 2012 " (ს/კ 404924882) (შემდგომში მოხსენიებული როგორც „მეიჯარე"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის თამარ მარტაშვილის სახით (პ/ნ 01025000424) და მეორე მხრივ, შპს „წისქვილი ჯგუფი" (ს/კ 202200778) წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის გიორგი შველიძის (პ/ნ 18001022506)სახით, (შემდგომში „მოიჯარე"), (ხელშეკრულებაში ერთობლივად მოხსენიებულნი, როგორც „მხარეები"), მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ნების თავისუფალი გამოვლენის შედეგად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგი პირობებით:

1. **პრეამბულა**

მხარეები ადასტურებენ და გარანტიას იძლევიან, რომ:

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს/შეესაბამება მათ ნებას და იცავს ორივე მხარის უფლებებს.

1.2. ხელშეკრულება იდება მათ მიერ ნებაყოფლობით, მეორე მხარის ან მესამე პირის მხრიდან ძალადობის, მუქარის, მოტყუების, შეცდომის ან/და რაიმე სხვა გარემოების გამოყენების გარეშე.

1.3. თითოეული მათგანის ქმედება არ არის მიმართული მეორე მხარის მოტყუებისაკენ.

1.4. წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

1.5. თითოეული მათგანი მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და მათ გააჩნიათ სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება წინამდებარე ხელშეკრულების გასაფორმებლად, მხარეებს მიღებული აქვთ ყველა საჭირო ნებართვა ან/და თანხმობა მათი კომპანიების წესდებების შესაბამისად.

1.6. ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის არსებული მბთი წარმომადგენლობა და გარანტიები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

2. **ხელშეკრულების საგანი**

2.1. მეიჯარე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადითა და პირობებით დროებით სარგებლობასა და მფლობელობაში გადასცემს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე: მდებარე: ქალაქი თბილისი, გიო ხუციშვილის ქუჩა, N1, დაზუსტებული ფართობი 435 კვ.მ მასზე არსებული შენობა ნაგებობებით N1, N2 საერთო ფართი: 747.5 კვ.მ. მათ შორის: კომერციული ფართი - 401.2 კვ.მ. საზაფხულო ფართი -114 კვ.მ. სარდაფის ფართი - 232.3 კვ.მ; (საკ.კოდი 01.10.15.011.016) არასაცხოვრებელ კომერციული ფართს. შემდგომში მოხსენიებული როგორც „საიჯარო ქონება" ან ,,იჯარის საგანი".

2.2. მოიჯარე, თავის მხრივ, იღებს ვალდებულებას, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით გადაუხადოს მეიჯარეს ხელშეკრულების მე-4 თავით განსაზღვრული საიჯარო ქირა და მიიღოს იჯარის საგანი.

2.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარეს საიჯარო ქონება გადაეცემა ფაქტობრივი მოცემულობით. მეიჯარის მიერ საჯარო რეესტრში იჯარის საგნის ფართის დაზუსტების (რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის) და რეალური მონაცემების დაფიქსირების შემთხვევაში, რომელმაც, შესაძლებელია, გამოიწვიოს რეგისტრირებული ფართის ზრდა, არ გამოიწვევს საიჯარო ქონების ცვლილებას ან/და საიჯარო ქირის ოდენობის შეცვლას.

2.4. თუ იჯარის საგნის ნაკლის გამო მოიჯარე დაკარგავს ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობას, იგი გათავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან იმ პერიოდის განმავლობაში, როცა

მეიჯარე მოიჯარე

მას არა აქვს იჯარის საგნით სარგებლობის საშუალება (გარდა იმ შემთხვევისა თუ აღნიშნული გამოწვეულია მოიჯარის ბრალეული ქმედებით). წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული ნაკლის გამო ქონებით სარგებლობის შეუძლებლობასთან დაკავშირებით პრეტენზია მოიჯარის მხრიდან განიხილება მხოლოდ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 1 (ერთი) თვის განმავლობაში.

3. **იჯარის საგნის გადაცემა და ხელშეკრულების მოქმედების ვადა**

3.1. მეიჯარე იჯარის საგანს დროებით სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე 10 წლის ვადით.

3.2. მეიჯარის მიერ იჯარის საგნის მოიჯარისათვის მფლობელობაში გადაცემა უნდა მოხდეს არაუგვიანეს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღისა. ფართის გადაცემის თაობაზე მხარეთა შორის დგება მიღება-ჩაბარების აქტი. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას განახორციელებენ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის განმავლობაში.

3.3. მოიჯარისთვის ქონება გადაცემულად ითვლება მხარეთა უფლებამოსილი წარმომადგენლების მხრიდან მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერის მომენტიდან.

3.4. საშეღავათო პერიოდის განმავლობაში მოიჯარე უფლებამოსილია განახორციელოს იჯარის საგნის სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რის თაობაზეც მეიჯარე წინასწარ აცხადებს თანხმობას. ამასთან საიჯარო ქონების სარემონტო/სარეკონსტრუქციო პროექტი დანართის სახით თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას (დანართი N1), მეიჯარის მიერ მოწონებულია პროექტი და თანხმობას აცხადებს მოიჯარემ განახორციელოს სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები დანართი N1-ის შესაბამისად.

3.5. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის და ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უფლება-მოვალეობებს წარმოშობს მხარეთა მიერ ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან.

4. **საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი**

4.1. მხარეები თანხმდებიან რომ ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 თვის განმავლობაში სარემონტო სამუშაოების პერიოდში მოიჯარე ისარგებლებს საშეღავათო პერიოდით და 2025 წლის 31 ოქტომბრიდან 2025 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს 5 000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარს + დღგ.

4.2. მხარეთა შეთანხმებით 2026 წლის 1 იანვრიდან 2030 წლის 31 ოქტომბრის ჩათვლით ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს 12 000 (თორმეტი ათასი) აშშ დოლარს + დღგ, ხოლო 2030 წლის 1 ნოემბრიდან 2035 წლის 31 ოქტომბრამდე ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს 14 000 (თოთხმეტი ათასი) აშშ დოლარს +დღგ.

4.3. მხარეთა შორის წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად ანგარიშსწორება წარმოებს ეროვნულ ვალუტაში. საიჯარო ქირის გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

4.4. მხარეები თანხდებიან, რომ საიჯარო ქირის გადახდა მოიჯარის მიერ განხორციელდება წინასწარ თვის დასაწყისში არაუგვიანეს ყოველი საანგარიშო თვის არაუგვიანეს 5 კალენდარული დღისა.

4.5. მხარეები თანხმდებიან, რომ 4.1. და 4.2. მუხლების დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო ქირის 0.5 % + დღგ ოდენობით.

4.6. მოიჯარე საიჯარო ქირას მეიჯარეს უხდის უნაღდო ანგარიშსწორებით. უნაღდო ანგარიშსწორების შემთხვევაში, საიჯარო ქირა გადაიხდება ხელშეკრულების ბოლოში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე ან შემდგომში მეიჯარის მიერ განცხადებით წარმოდგენილ სხვა ანგარიშზე.

4.7. მხარეები თანხმდებიან რომ იმ შემთხვევაში თუ ეროვნული ბანკის მიერ აშშ დოლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსი იქნება 2.5-ზე (ორი ლარი და ორმოცდაათი თეთრი) ნაკლები, ანგარიშსწორება

მეიჯარე

მოიჯარე

განხორციელდება 2.5 ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით, ასევე იმ შემთხვევაში, თუ ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი აშშ დოლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსი გადააჭარბებს 3.0-ს (სამი ლარი) საიჯარო ქირა გადაიხდება 3.0 კურსით.

5. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

5.1. მეიჯარის უფლება-მოვალეობები:

5.1.1. მეიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს მოიჯარისაგან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების სრული, განუხრელი დაცვა და ხელშეკრულების ჯეროვნად შესრულება.

5.1.2. მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში ნებისმიერ დროს შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგომარეობა და მოითხოვოს მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ მოთხოვნების დაცვა, რომელიც იჯარის საგნის მოვლას შეეხება. ამასთან მეიჯარის მხრიდან ქონების შემოწმება უნდა განხორციელდეს მოიჯარისათვის საქმიანობის შეფერხების გარეშე და აღნიშნული შემოწმების თაობაზე წისასწარ უნდა მოხდეს მოიჯარის ინფორმირება.

5.1.3. მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მოიჯარის ბრალეული ქმედებით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება. ამასთან ასეთი ზიანის დადგომა დადასტურებულ უნდა იქნას შესაბამისი დოკუმენტაციით (საექსპერტო დასკვნით).

5.1.4. მეიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის და გახარჯული კომუნალური მომსახურების საფასურების (ელ.ენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლის და სხვა მომსახურებების მიწოდების საფასურის) დროული გადახდა.

5.1.5. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს გადასცეს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნივთი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადითა და პირობებით. მეიჯარე გარანტიას იძლევა რომ საიჯარო ქონება ვარგისია რესტორნის ფუნქციონირებისათვის.

5.1.6. მეიჯარე ვალდებულია არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან/და შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ იჯარის საგნით სარგებლობას კომერციული საქმიანობისათვის.

5.1.7. მეიჯარე ვალდებულია, უზრუნველყოს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელი სარგებლობა. მეიჯარე ასევე ვალდებულია მოიჯარე დაიცვას მესამე პირთაგან წამოყენებული პრეტენზიებისგან, რომელმაც შესაძლებელია შეაფერხოს მოიჯარის საქმიანობა და საიჯარო ქონების გამოყენება.

5.1.8. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს ხელი შეუწყოს კომერციული საქმიანობისათვის საჭირო ნებართვების მიღებაში. აგრეთვე მეიჯარე ვალდებულია განაცხადოს თანხმობა ცალკე წერილობითი დოკუმენტით მოიჯარის მიერ კომუნალური სერვისების ჩართვის მიზნით თუკი ამას მოითხოვს შესაბამისი კომუნალური სერვისის მომწოდებელი კომპანია.

5.1.9. მეიჯარე ვალდებულია თავად ან/და მესამე პირების (სხვა დამქირავებლები, დამკვეთები და ა.შ) მეშვეობით საიჯარო ფართის მისამართზე მის მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (მათ შორის არც მიმდებარედ ან/და ზემოთ) არ მოახდინოს სარეკლამო აბრის ან/და კონსტურქციის განთავსება ან მესამე პირებისათვის იგივე მიზნით ფართის გადაცემა. აღნიშნული ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევის ყოველ შემთხვევაზე მეიჯარე ვალდებულია, გადაუხადოს მოიჯარეს ერთჯერადი ჯარიმა იმ მომენტისთვის მოქმედი ყოველთვიური საიჯარო ქირის - 10 % ოდენობით. მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარისთვის დაკისრებული ჯარიმა, ცალმხრივად უაქცეპტოდ გამოქვითოს მეიჯარისთვის გადასახდელის საიჯარო ქირიდან.

მეიჯარე

მოიჯარე

5.1.10. მეიჯარე ვალდებულია არ ჩაერიოს მოიჯარის იჯარის საგანში განთავსებული სავაჭრო ობიექტის/მაღაზიის სარეალიზაციო/საფასო პოლიტიკის განსაზღვრასა და ზოგადად კომერციული საქმიანობის წარმართვაში.

5.1.11. მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, მოიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში, გასცეს თანხმობა საიჯარო ქონების ქვეიჯარით გადაცემის თაობაზე. მეიჯარე საიჯარო ქონების ქვეიჯარით გადაცემის თაობაზე გასცემს თანხმობას თუ მოიჯარე დაამტკიცებს, რომ ქვეიჯარის შემთხვევაში მხარეს წარმოადგენს მოიჯარის შვილობილი კომპანია. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან რომ მოიჯარეს უფლება აქვს ქვეიჯარით გადასცეს მესამე მხარეს საიჯარო ქონების ნაწილი, თუ იგი არ აღემატება 20 კვ.მ-ს და საიჯარო ქონებაში არ განხორციელდება კანონსაწინააღმდეგო საქმიანობა.

5.1.12. მეიჯარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

5.1.13. მეიჯარე იძლევა გარანტიას რომ საიჯარო ობიექტში წყალარინების, ელექტროენერგიისა და გაზის მიმწოდებელ კომპანიებთან გაფორმებული აქვს შესაბამისი ხელშეკრულებები და აღნიშნული კომპანიებიდან მომსახურება მიეწოდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ამასთან მეიჯარე ვალდებულია აღნიშნულ საიჯარო ფართზე კომუნალურ მომწოდებლებთან აბონენტად დაარეგისტრიროს მოიჯარე.

5.2. **მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:**

5.2.1. მოიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს მეიჯარისაგან მის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულება.

5.2.2. მოიჯარე უფლებამოსილია ფლობდეს და სარგებლობდეს იჯარის საგნით საკუთარი კომერციული საქმიანობის შესაბამისად და სხვა ისეთი მიზნებისათვის, რომელიც არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას.

5.2.3. მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარის თანხმობის გარეშე იჯარის საგნის ტერიტორიაზე განათავსოს მის საქმიანობასთან დაკავშირებული სარეკლამო მასალები. მოიჯარეს უფლება აქვს აღჭურვოს იჯარის საგანი საჭირო ინვენტარით, მოწყობილობით ან/და დანადგარებით, რომელიც უპირობოდ წარმოადგენს მოიჯარის საკუთრებას და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ექვემდებარება დემონტაჟს და უკან წამოღებას.

5.2.4. მოიჯარეს უფლება აქვს (ხოლო მეიჯარე აცხადებს თანხმობას მოიჯარის მიერ წინასწარ წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციის შემთხვევაში) მეიჯარის წინასწარი თანხობის გარეშე, შეასრულოს მიმდინარე რემონტი სასურველი დიზაინით, განახორციელოს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები და სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას. მოიჯარეს უფლება აქვს (ხოლო მეიჯარე აცხადებს თანხმობას მოიჯარის მიერ წინასწარ წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციის შემთხვევაში) მისი შეხედულებისამებრ, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე საიჯარო ქონებაზე მოახდინოს ფასადის ცვლილება/მოპირკეთება (მათ შორის მოაწყოს ღიობები, ვიტრაჟები, კიბეები), განათავსოს სარეკლამო აბრები, საჩრდილობლები, კონდინციონერები, მაცივრის გარე აგრეგატები და სხვა საჭირო ინვენტარი, არქიტექტურული დეტალები წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი N1 შესაბამისად, აგრეთვე უზრუნველყოს შესაბამისი ნებართვების მიღება. ამასთან საჭიროების შემთხვევაში შესაბამისი ნებართვების მიღების ეტაპზე მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს დროულად მიაწოდოს ყველა საჭირო დოკუმენტაცია და განაცხადოს თანხმობა.

5.2.5. მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, ინტერნეტით, გაზით, წყლით, ელექტროენერგიით ან/და სხვა სახის მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება.

მეიჯარე

მოიჯარე

5.2.6. მოიჯარე უფლებამოსილია (ხოლო მეიჯარე აცხადებს თანხმობას) ქვეიჯარით გასცეს იჯარის საგანი ან მისი ნაწილი. ქვეიჯარე დაუშვებელია ან მეიჯარე საიჯარო ქონების ქვეიჯარით გადაცემის თაობაზე გასცემს თანხმობას, თუ მოიჯარე დაამტკიცებს, რომ ქვეიჯარის შემთხვევაში მხარეს წარმოადგენს მოიჯარის შვილობილი კომპანია. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან რომ მოიჯარეს უფლება აქვს ქვეიჯარით გადასცეს მესამე მხარეს საიჯარო ქონების ნაწილი, თუ იგი არ აღემატება 20 კვ.მ-ს და საიჯარო ქონებაში არ განხორციელდება კანონსაწინააღმდეგო საქმიანობა.

5.2.7. მოიჯარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს მეიჯარეს საჭირო მოქმედებების განხორციელება, რათა მას არ შეეშალოს ხელი ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონებით სარგებლობაში. მოიჯარეს უფლება აქვს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით მოითხოვოს მეიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება.

5.2.8. მოიჯარე იღებს ვალდებულებას საიჯარო ურთიერთობის განმავლობაში უზრუნველყოს საიჯარო ქირის გადახდა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობებით, ასევე ვალდებულია გადაიხადოს მის მიერ იჯარის საგნით სარგებლობისას გახარჯული კომუნალური გადასახადები, შესაბამისი ქვითრების საფუძველზე.

5.2.9. მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს საიჯარო ვადის განმავლობაში დაკისრებული ნებისმიერი სახის ჯარიმა (მაგ: ხმაურის შედეგად გამოწვეული) ასევე სხვა სახის ჯარიმები, რომლებიც დაკავშირებული იქნება მოიჯარის საქმიანობასთან და ამ საქმიანობის განხორციელების გადაცდომასთან.

5.2.10. მოიჯარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

5.2.11. მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონებით სარგებლობის დაწყებიდან არაუმეტეს 1 (ერთი) თვის განმავლობაში უზრუნველყოს საიჯარო ქონების დაზღვევა მის მიერ არჩეულ (ტოპ 5 სადაზღვევო კომპანიიდან ერთ-ერთთან) კომპანიასთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს შეატყობინოს რომელ სადაზღვევო კომპანიაში მოხდება საიჯარო ქონების დაზღვევა. ხოლო დაზღვევის საფასურის გადახდის ვალდებულება ეკისრება მოიჯარეს.

5.2.12. მოიჯარე ვალდებულია (არსებობის შემთხვევაში) სადაზღვევო თანხა გამოიყენონ დანიშნულებისამებრ და აღადგინონ დამდგარი ზიანი.

5.2.13. მოიჯარე არაუგვიანეს 2025 წლის 31 დეკემბრისა მეიჯარეს წარუდგენს საიჯარო ფართში განთავსებული ინვენტარის სრულ ჩამონათვალს და შესრულებული სარემონტო სამუშაოების დეტალურ ხარჯთაღრიცხვას, რომელიც ამ ხელშეკრულებას თან დაერთვება დანართად N2.

6. ხელშეკრულების შეწყვეტა და მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით დადგენილი ვადით.

6.2. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

ა) მხარეთა შეთანხმებით;

ბ) ნებისმიერ დროს მეიჯარის/მოიჯარის მიერ ცალმხრივად. ამასთანავე, მეიჯარე/მოიჯარე ვალდებულია იჯარის ხელშეკრულების მისი მხრიდან ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარეს/ მეიჯარეს 6 (ექვსი) თვითადრე წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ. ასეთი გარემოების დადგომისას მეიჯარე/ მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მოიჯარეს / მეიჯარეს ბოლო 6 (ექვსი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობა პირგასამტეხლოს სახით.

6.3. მეიჯარის მიერ საიჯარო ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია, გააფრთხილოს მოიჯარე აღნიშნულის თაობაზე არანაკლებ 6 (ექვსი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ამასთან მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს აუნაზღაუროს მოიჯარის მიერ გაწეული დანახარჯები სრულად, რომელიც გათვალისწინებულია ამ

მეიჯარე

თ. [illegible]

მოიჯარე

[illegible]

ხელშეკრულების დანართ 2-ის შესაბამისად, ასევე ამ ქმედებით მიყენებული ზიანი/ზარალი სრულად და პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს ბოლო 6 (ექვსი) თვის საიჯარო ქირა.

6.4. მოიჯარის მიერ საიჯარო ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია გააფრთხილოს მეიჯარე აღნიშნულის თაობაზე არანაკლებ 6 (ექვსი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ამასთან მოიჯარე ვალდებულია პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს 6.2 ბ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული 6 (ექვსი) თვის საიჯარო ქირა და ამავე ხელშეკრულების დანართი N2-ით გათვალისწინებული ინვენტარი საკუთრებაში გადასცეს მეიჯარეს.

6.5. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე საიჯარო ქირას არ გადაიხდის და მოიჯარის მხრიდან ვადაგადაცილება გაგრძელდება 2 (ორი) თვეზე მეტი ვადით, მეიჯარე უფლებამოსილია შეწყვიტოს საიჯარო ხელშეკრულება შეტყობინების ვადის დაუცველად ცალმხრივად. ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე არ არის ვალდებული მოიჯარეს აუნაზღაუროს მის მიერ გაწეული დანახარჯები.

6.6. როდესაც ხელშეკრულების ვადამდელი მოშლა დაკავშირებულია მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევასთან, აღნიშნულ შემთხვევაში მოიჯარის მიერ შეტყობინების გაგზავნის ვადა მცირდება 2 (ორი) თვემდე, ხოლო მეიჯარეს დაეკისრება მოიჯარისათვის აღნიშნული ქმედებით მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურება სრულად, ბოლო 1 (ერთი) წლის საიჯარო ქირა პირგასამტეხლოს სახით და ასევე მოიჯარის მიერ გაწეული დანახარჯების, ამ ხელშეკრულების დანართი 2-ის შესაბამისად სრულად ანაზღაურების ვალდებულება.

6.7. მოიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულულება ყოველგვარი ჯარიმისა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეტყობინების ვადების დაუცველად,ან გათავისუფლდეს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან იმ პერიოდის განმავლობაში, თუ დადგა, ან არ აღმოიფხვრა შემდეგი გარემოებები: ა.) თუ შესაბამისი სახელმწიფო, ან მუნიციპალური ორგანოების გადაწყვეტილებით აიკრძალა, ან შეიზღუდა ობიექტის ექსპლუატაცია. ბ.) მეიჯარის მიერ უძრავი ქონების ნაკლოვანების დაუდევრად, ან დაგვიანებით აღმოფხვრა, რის გამოც მოიჯარეს ეზღუდება საქმიანობის გაგრძელება 2.4 პუნქტის შესაბამისად. გ.) ობიექტი, სასამართლოს ან სხვა ორგანოს გადაწყვეტილებით ჩამოერთვა მეიჯარეს, ან შეიზღუდა მისი გამოყენება. დ.) თუ მესამე პირის ქმედების გამო მათ შორის, სახელმწიფო ორგანოების გადაწყვეტილების საფუძველზე შეუძლებელი გახდება საიჯარო ქონებაში რესტორნის ფუნქციონირება. ასეთი გარემოების დადგომისას, თუ მოიჯარე მიიღებს ხელშეკრულების ცალმხრივად ვადამდე შეწყვეტის გადაწყვეტილებას, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს დაუბრუნოს საიჯარო ქონება მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში ხელშეკრულების შეწყვეტის (მოშლის) თარიღიდან. ამასთან, მითითებული პერიოდის განმავლობასი მოიჯარე მხარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან.

6.8. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეწყვეტის პირობების შესრულების შემდგომ, თითოეული მხარე ვალდებულია შეწყვეტიდან 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის განმავლობაში გამოცხადდეს საჯარო რეესტრში და წერილობით დაადასტუროს ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტი, უზრუნველყოს რეგისტრირებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა/რეგისტრაციიდან მოხსნა. წინააღმდეგ შემთხვევაში იჯარის უფლების გაუქმებაზე - შეწყვეტაზე თანხმობა გაცემულად ჩაითვლება და მხარე უფლებამოსილი იქნება, მეორე მხარის დამატებითი თანხმობისა და აქცეპტის გარეშე მოითხოვოს რეგისტრირებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაცია. მეიჯარის მიერ ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობამდე, მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის მოვალეობისგან. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარის მიერ დაცულია ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები

მეიჯარე

თ. მსხალაძე

მოიჯარე

და მიუხედავად ამისა, მეიჯარის ბრალით ვერ ხერხდება საჯარო რეესრტში იჯარის რეგისტრაციიდან მოხსნა, მოიჯარე არ იქნება ვალდებული მეიჯარეს გადაუხადოს რაიმე სახის ანაზღაურება (ქირა, განაცდური, მიუღებელი შემოსავალი ან სხვა).

6.9. მხარეები ვალდებული არიან აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ ხელშეკრულების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობის შედეგად მიყენებული ზიანი. ამავდროულად ზიანის ანაზღაურება არ ათავისუფლებთ მხარეებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

6.10. მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს დაუბრუნოს საიჯარო ქონება მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 30 (ოცდაათიი) დღის განმავლობაში ხელშეკრულების შეწყვეტის (მოშლის) თარიღიდან. ამასთან, მითითებული პერიოდის განმავლობაში მოიჯარე მხარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან.

6.11. წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს დაკისრება წარმოადგენს მხარეთა უფლებას და არა ვალდებულებას. ამასთან პირგასმტეხლოს/ჯარიმის დაკისრება განხორციელდება დამრღვევი მხარისათვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის გზით. ასეთ შეტყობინებაში განსაზღვრული თარიღიდან 15 კალენდარული დღის განმავლობაში.

7. ფორს-მაჟორი

7.1. არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება ისეთი გარემოებების გამო, როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, სტიქიური უბედურებანი, პანდემია, საგანგებო მდგომარეობა და ომი და საომარი და სხვ. მოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი/შემზღუდავი ნორმები, რომლითაც მოიჯარეს ეზღუდება მისი კომერციული საქმიანობის განხორციელება, კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები და სხვა ფორსმაჟორული გარემოებები.

7.2. მხარე რომელსაც დაუდგა ფორს-მაჟორი, ვალდებულია გონივრულ ვადაში მაგრამ არა უგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღისა, აცნობოს მეორე მხარეს შესაბამისი ფორს-მაჟორული გარემოების და მისი სავარაუდო ხანგრძლივობის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორის არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველს.

7.3. ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა დადასტურებული უნდა იყოს უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ.

7.4. თუ მოიჯარისაგან და მეიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, არსებობს ისეთი გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა, მაშინ

მეიჯარე

მოიჯარე

მოიჯარეს უფლება აქვს ზიანის ანაზღაურების/ჯარიმის გადახდის და დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება. წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება შეჩერდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

8. **დავები, მარეგულირებელი კანონმდებლობა და კონფიდენციალურობა**

8.1. მხარეებს შორის დავის არსებობის შემთხვევაში, დავა უნდა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით. თუ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმება არ იქნა მიღწეული, დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო. წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

8.2. მხარეები ვალდებულნი არიან დაიცვან წინამდებარე ხელშეკრულებით მიღებული, ასევე საიჯარო ურთიერთობიდან გამომდინარე მათთვის ცნობილი ნებისმიერი სახის ინფორმაციის კონფიდენციალურობა. კონფიდენციალური ინფორმაციის გამჟღავნება დაუშვებელია მეორე მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე (გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული გამონაკლისებისა). წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, ვალდებულების დამრღვევი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს აღნიშნული ქმედებით მიყენებული ზიანი.

9. **დამატებითი დებულებები**

9.1. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად და ხელმოწერის შემდეგ ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა მოიჯარეს, მეორე გადაეცემა მეიჯარეს, ხოლო მესამე რეგისტრაციისათვის წარედგინება საჯარო რეესტრს.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან უქმდება ყველა ის ხელშეკრულება თუ შეთანხმება, რომელიც არსებობდა მხარეთა შორის იჯარის საგანთან დაკავშირებით.

9.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში შეტანილი ყოველი ცვლილება და დამატება ნამდვილია წერილობითი გაფორმებისა და მხარეთა უფლებამოსილი პირების მიერ ხელმოწერის შემთხვევაში.

9.4. მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები სრულად გადადის მხარეთა სამართალმემკვიდრეებზე და იმ პირებზე რომლებიც შეიძენენ საიჯარო ქონებას.

9.5. მხარეები აცხადებენ თანხმობას, მიიღონ მხარეთა მიერ გაგზავნილი ყველანაირი შეტყობინება ამ ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე და აცხადებენ, რომ ამ მისამართზე გაგზავნილი ნებისმიერი შეტყობინება ითვლება მათთვის ჩაბარებულად.

9.6. იმ შემთხვევაში თუ მხარეები შეიცვლიან ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართს, ვალდებულნი არიან ამის შესახებ დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობონ მეორე მხარეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება ითვლება მხარეთათვის ჩაბარებულად.

მეიჯარე

მოიჯარე

9.7. მხარეთა შორის კომუნიკაციისას წერილობით ფორმას უთანაბრდება შეტყობინების ელექტრონული ფოსტით, ფაქსით ან სხვა ელექტრონული საშუალებით გაგზავნა. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის, პუნქტის, დათქმის, წინადადების ბათილობა არ იწვევს მთლიანი ხელშეკრულების ბათილობას.

10. **მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები**

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს" კოლხა 2012 " ს/კ 404924882 მის: საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, კანდელაკის ქ., N4-ის მიმდებარედ ბანკის დასახელება: ს.ს. "ლიბერთი ბანკი" ა/ა: GE95LB0113116186524000 დირექტორი თამარ მარტაშვილი თამარ მარტაშვილი	შპს „წისქვილი ჯგუფი" მისამართი: თბილისი, მორფოლოგიის ინსტიტუტის მ/ტ, ბელიაშვილის ქუჩა. ბანკის დასახელება: სს თიბისი ბანკი ა/ა: GE90TB7153136020100005 უფლებამოსილი პირი გენერალური დირექტორი გიორგი შველიძე

მეიჯარე

თ. მარტაშვილი

მოიჯარე

დანართი N1

წესქვილი

MAIL _ info@studio9.ge MOB _ +995 595 990 077 ADRS_Lubliana Str.N 30 0159 Tbilisi , Georgia.

2025

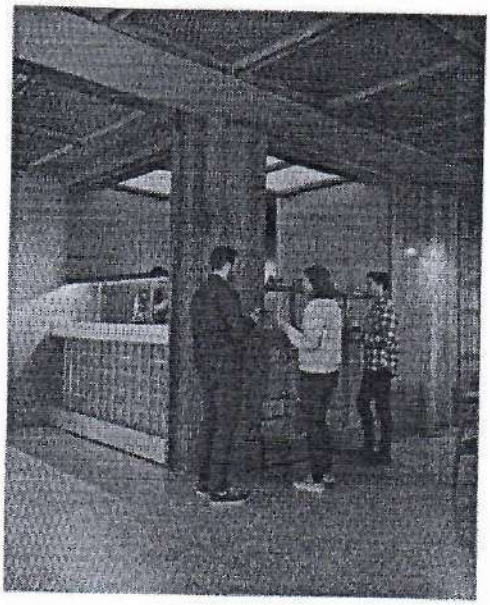
მეიჯარე

მოიჯარე

დანართი N1

STUDIO 9
architecture
design
construction





MAIL _ info@studio9.ge

MOB _ +995 595 990 077

ADRS_Ljubljana Str.N 30
0159 Tbilisi , Georgia,

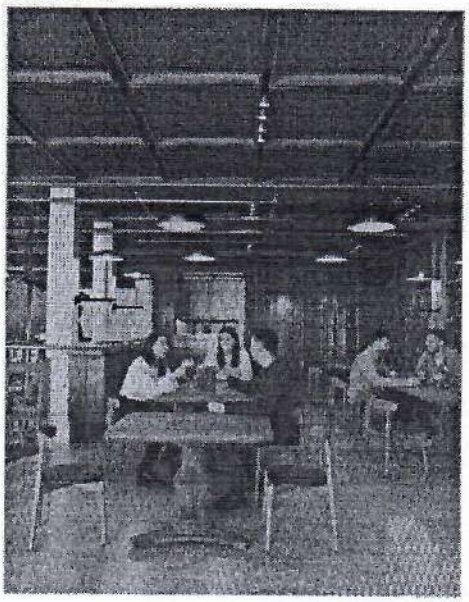
2025

მეიჯარე

მოიჯარე

დანართი N1

STUDIO 9
architecture
design
construction





MAIL _ info@studio9.ge

MOB _ +995 595 999 077

ADRS_Lubliana Str.N 30
0159 Tbilisi, Georgia.

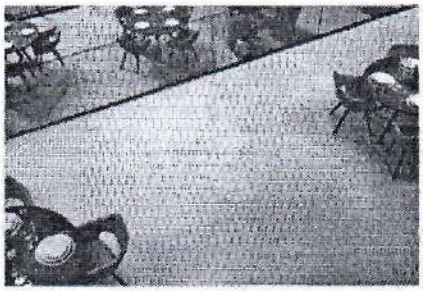
2025

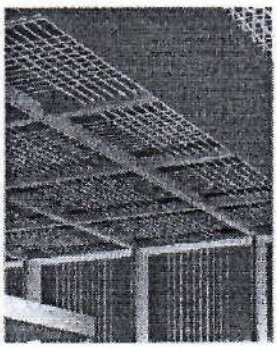
მეიჯარე

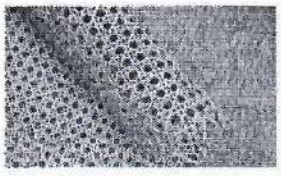
მოიჯარე

დანართი N1

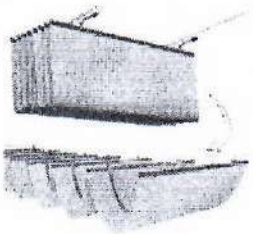


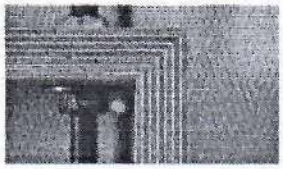












MAIL _ info@studio9.ge

MOB _ +995 595 990 077

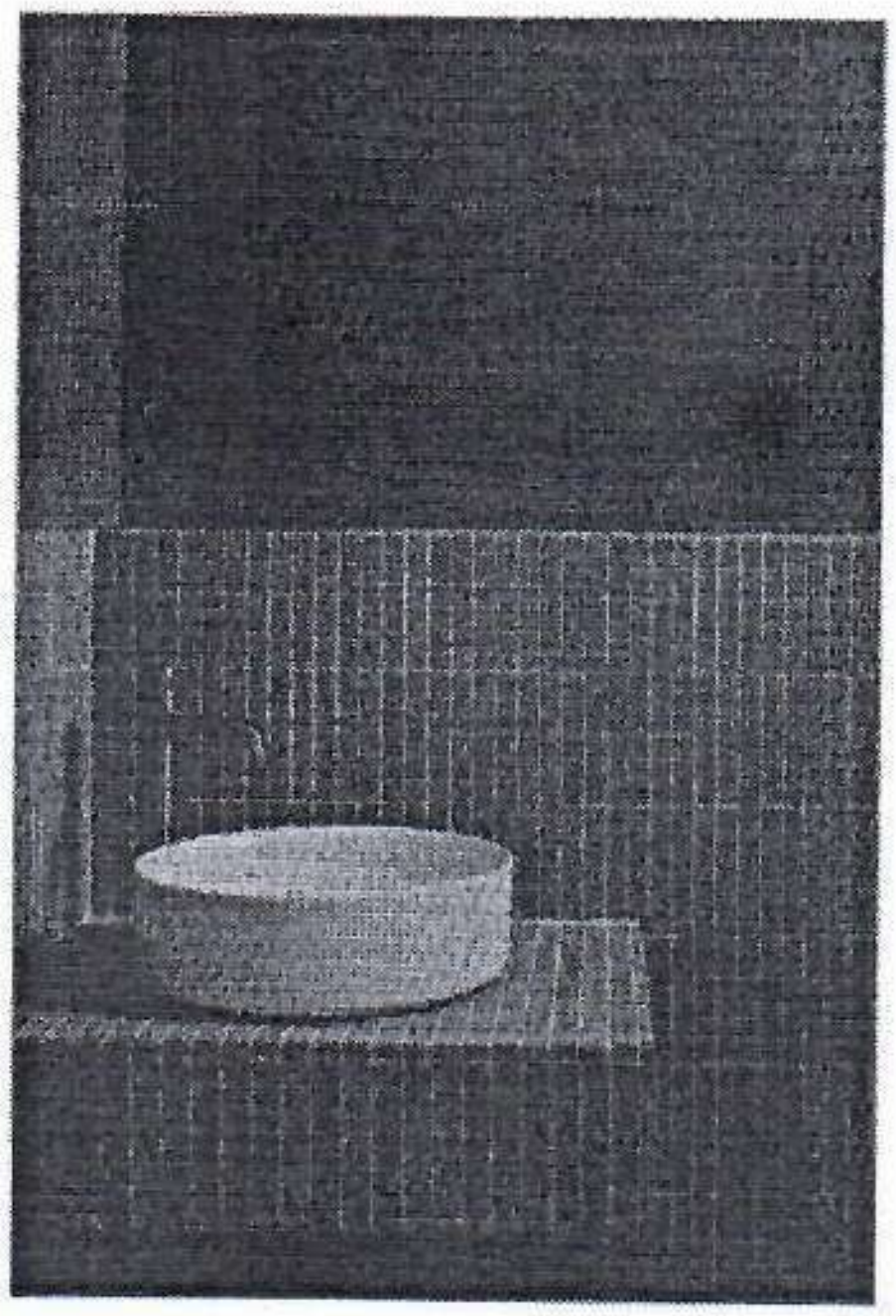
ADRS_Lubliana Str.N 30
0159 Tbilisi , Georgia.

2025

მეიჯარე

მოიჯარე

დანართი N1



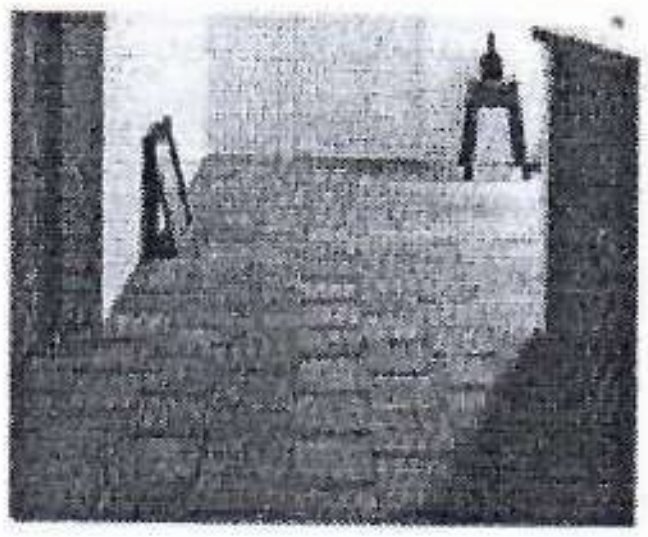


ასევე შესაძლოა
[illegible]
ინდუსტრიული
გადაწყვეტების
გარკვეული
საკითხების
[illegible]

სააბაზანოს კედლების მოპირკეთება
მოხდეს 120სმ სიმაღლემდე
ფილის გამოყენებით . შემდეგ კედლები
და ჭერი შეიღებოს



https://urbanelements.ge/ka/products/maestr
del-cotto/maestri-del-cotto-teracottay-tiles



MAIL _ info@studio9.ge MOB _+995 595 990 077 ADRS _Lubliana Str.N 30
0159 Tbilisi . Georgia.

2025

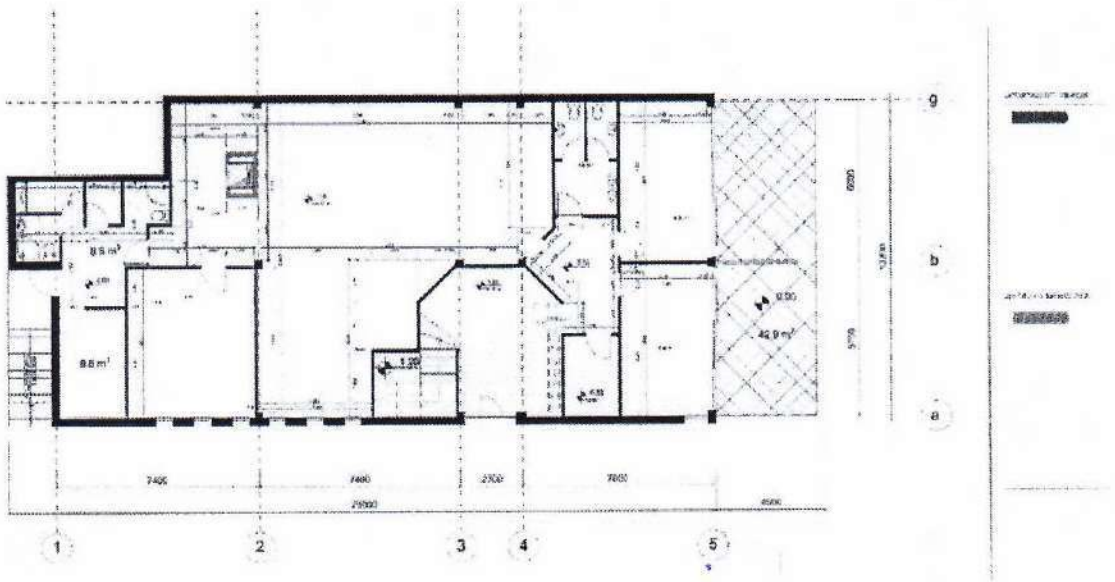
მეიჯარე
თ. [illegible]

მოიჯარე

დანართი N1

+0.000 ნიშნული _ დემონტაჟის გეგმა

STUDIO 9



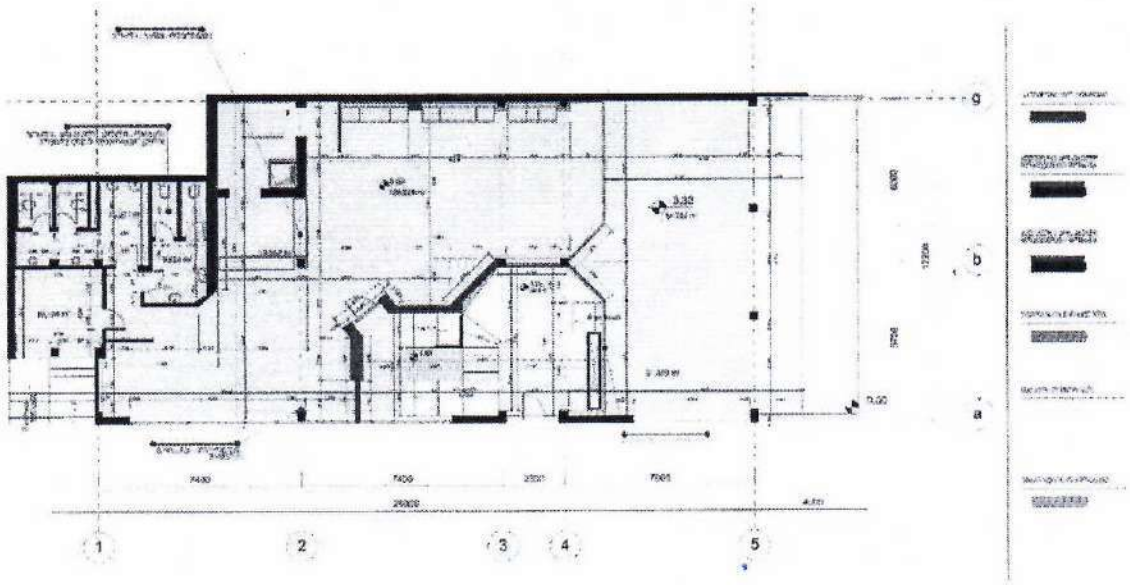
მეიჯარე

მოიჯარე

დანართი N1

+3.300 ნიშნული _ დემონტაჟის გეგმა

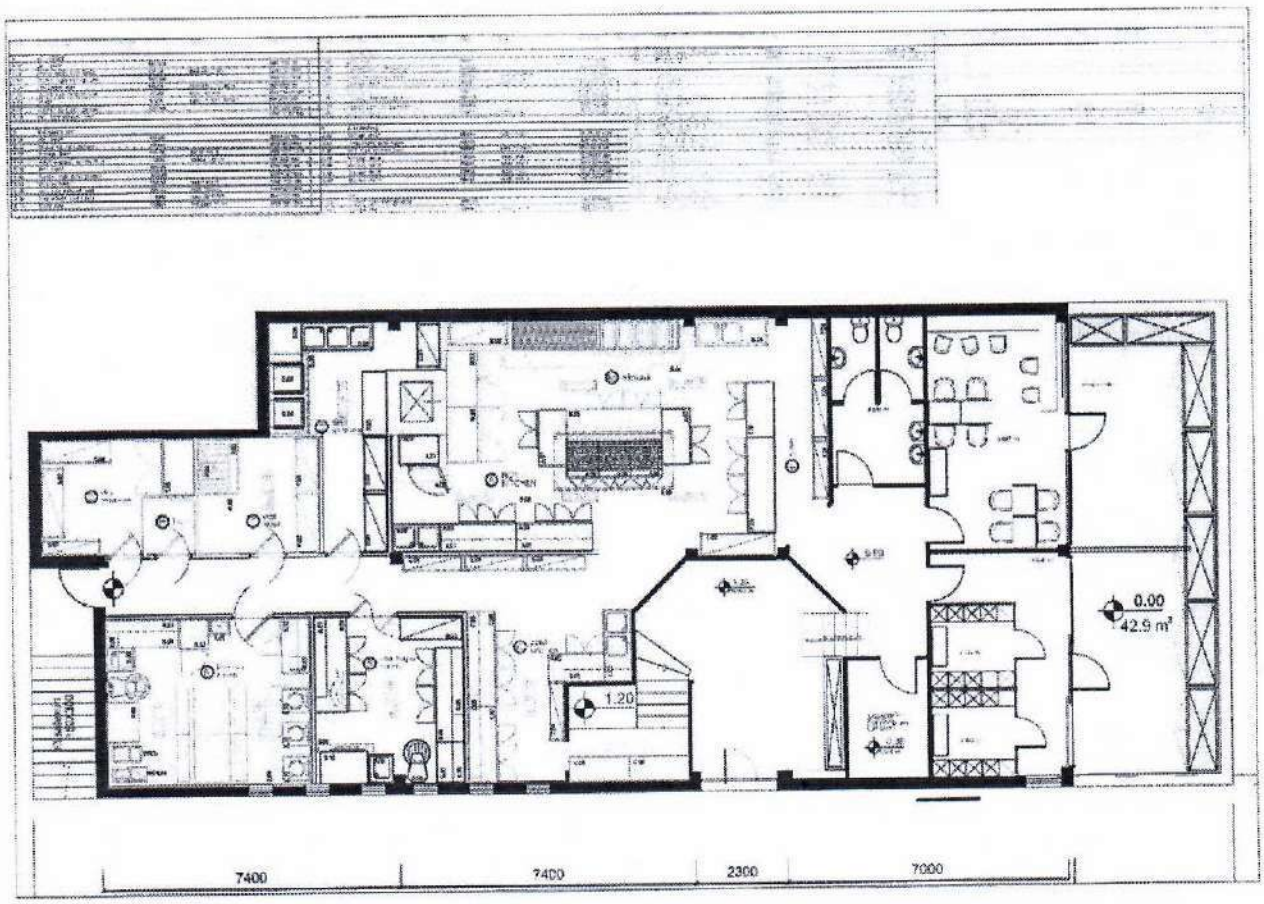
STUDIO 9



მეიჯარე

მოიჯარე

დანართი N1



მეიჯარე

მოიჯარე