საიჯარო ხელშეკრულება №01/05/06/26

ქ. თბილისი 2026 წლის "1" "მარტი"

ერთის მხრივ, **შპს „მაუდი"** (ს/კ 201955198), წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ბ-ნი თორნიკე ბოჭორიშვილის** (პირადი №01007015535) სახით, (შემდგომში "მეიჯარედ" წოდებული)
და
მეორეს მხრივ. **შპს „თერმოცენტრი"** (ს/კ 404872401), წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის ბ-ნ ***დავით ქათამაძის*** სახით (პ.ნ. 01006001704) (შემდგომში „მოიჯარედ" წოდებული) ითვალისწინებენ რა წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ შეთანხმებებს, მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ამ ხელშეკრულებით „მეიჯარე" გასცემს იჯარით, ხოლო „მოიჯარე" იღებს იჯარით წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2, პუნქტით განსაზღვრულ **სასაწყობე და საწარმოო** ფართს, (შემდგომში „იჯარის საგანი") **საკადასტრო კოდით: 01.13.04.017.038** რომელზეც ვრცელდება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

1.2 „იჯარის საგანი" წარმოდგენს „მეიჯარის" საკუთრებას, რომელიც მდებარეობს საქართველოში, ქ. თბილისი ა. წერეთლის გამზ. №140. იჯარის საგნის მდგომარეობა და ხარისხი შეთანხმებულია მხარეთა შორის და მოიჯარემ მოიწონა ის.

1.3 „იჯარის საგანი" წარმოადგენს:
ა) შენობა-ნაგებობის ნაწილებს, რომელთა საერთო ფართი შეადგენს **215 (ორასთხუთმეტი)** კვ.მ. სასასწყობე და კომერციულ ფართს.
ბ) შენობა-ნაგებობის ნაწილებს, რომელთა საერთო ფართი შეადგენს **424.32 (ოთხასოცდაოთხი და ოცდათორმეტი)** კვ.მ. სასასწყობე ფართს **(აღნიშნული ფართის საიჯარა ვადა განისაზღვრება 2026 წლის 31 მარტის ჩათვლით).**

„იჯარის საგნის" განლაგება და დეტალური მახასიათებლები (სქემატური ნახაზი) მოცემულია დანართ №-1ში, რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

მუხლი 2. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნების შესახებ

2.1 მოიჯარის მიერ საიჯარო საგანი გამოყენებული იქნება **სასაწყობე და საწარმოო** ფუნქციონირებისთვის;

2.2 დაუშვებელია „მოიჯარის" მიერ იჯარის საგნის ან მისი რაიმე ნაწილის გამოყენება გარდა 2.1 პუნქტში მითითებული მიზნებისათვის, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამის შესახებ არსებობს "მეიჯარის" წინასწარი წერილობით თანხმობა. იმ შემთხვევაში თუკი „მოიჯარე" გეგმავს (აპირებს) „იჯარის საგნის" ან მისი რაიმე ნაწილის სხვა მიზნებისთვის გამოყენებას, „მოიჯარე" ვალდებულია აღნიშნულის შესახებ 10 დღით ადრე წერილობითი ფორმით აცნობოს "მეიჯარეს", რაზედაც საჭიროა „მეიჯარის" წერილობითი თანხმობა. იმ შემთხვევაში თუ, „მეიჯარე" არ გასცემს აღნიშნულ მუხლში მითითებულ თანხმობას, „მოიჯარეს" არ აქვს „იჯარის საგნის" ან მისი რაიმე ნაწილის სხვა მიზნებისთვის გამოყენების უფლება.

2.3 ამ ხელშეკრულების 2.1 მუხლით დადგენილი მიზნებისათვის „მოიჯარე" უფლებამოსილია ჩაატაროს მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები საკუთარი ხარჯებით სარემონტო ფართზე საკუთარი შეხედულებებისამებრ (რომლის ხარჯებიც არ გამოაკლდება საიჯარო ქირას და არ შეიძლება იყოს გაქვითული, ასევე არ შეიძლება იყოს მოთხოვნილი მეიჯარესგან), თუ აღნიშნული არ გამოიწვევს „იჯარის საგნის" ისეთ დაზიანებას, რამაც შეიძლება საფრთხე შეუქმნას „იჯარის საგნის" ფუნქციონირებასა და მდგრადობას. ყველა სხვა სახის სამუშაოს განსახორციელებლად მოიჯარეს

სჭირდება მეიჯარის წერილობითი თანხმობა. მხოლოდ ასეთი წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში აქვს მოიჯარეს უფლება მოითხოვოს მეიჯარისგან გაწეული ხარჯების ურთიერთგაქვითვა ან ანაზღაურება.

2.4 ნებისმიერი სამუშაოები, რომლებიც დაკავშირებულია იჯარის საგნის მზიდ კედლებთან, საკვანძო კონსტრუქციებთან და საძირკველთან წინასწარ, რაიმე სახის კონსტრუქციის აგებასთან, რაიმეს აშენებასთან, დემონტაჟთან წინასწარ, წერილობითი ფორმით უნდა იქნას შეთანხმებული მეიჯარესთან.. **ამასთანავე, ნებისმიერი ასეთი სახის სამუშაოების ჩატარებისთვის თუ კანონმდებლობით რაიმე სახის ნებართვის/ლიცენზიის მიღებაა სავალდებულო შესაბამისი ორგანოებიდან, მოიჯარეა პასუხისმგებელი ასეთი სახის ნებართვის აღებაზე და შესაბამისად ერთპიროვნულად მოიჯარეა პასუხისმგებელი ნებისმიერი სახის დარღვევის შემთხვევააში სათანადო ორგანოების წინაშე. იმ შემთხვევაში, თუ რაიმე მიზეზით მეიჯარეს დაეკისრება რაიმე სახის ჯარიმა ან პასუხისმგებლობის სხვა ზომა, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარის მოთხოვნისთანავე დაუყოვნებლივ აუნაზღაუროს მას მიყენებული ზიანი სრული ოდენობით.**

2.5 „მოიჯარე“ იღებს ვალდებულებას არ დააზიანოს „იჯარის საგანი“ ან მისი რაიმე ნაწილი, და/ან შენობები რომლის ნაწილსაც წარმოადგენს „იჯარის საგანი“ ან მისი რაიმე ნაწილი კონსტრუქციულად. ასევე ყველა სახის კედლის (ტიხრის) აშენება და/ან მოშლა წინასწარ წერილობითი ფორმით შეათანხმოს „მეიჯარესთან“ წერილობითი ფორმით.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის **ხელმოწერის** დღიდან და მოქმედებს **2027 წლის 28** თებერვლის ჩათვლით **(გარდა 1.3 ბ) პუნქტით განსაზღვრული ფართის საიჯარო ვადისა)** (შემდგომში „საიჯარო ვადა“) საიჯარო თვე იწყება ყოველი თვის 1 რიცხვიდან და მთავრდება იგივე თვის ბოლო რიცხვში.

3.2 **„იჯარის საგნის“ „მოიჯარისთვის“** გადაცემა და შესაბამისად **„საიჯარო ქირის“** დარიცხვა დაიწყება **2026 წლის 01 მარტიდან** და გაგრძელდება ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.

3.3 საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედება შეიძლება ვადაზე ადრე შეწყდეს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 და მე-7 მუხლებში მითითებული გარემოებების და ასევე ხელშეკრულების სხვა დებულებებში მითითებული გარემოებების არსებობის ან მათი დადგომის დროს.

მუხლი 4. საიჯარო ქირის ოდენობა და მისი გადახდის ვადა და წესი

4.1 წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად გადაცემული ფართის ყოველთვიური საიჯარო ქირა დღგ-ს ჩათვლით (შემდომში: „საიჯარო ფასი“) **შეადგენს:**
ა) 215 კვ.მ -ფართისთვის - 2150 (ორიათასასორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ეროვნულ ვალუტაში,
ბ) 424.32 კვ.მ ფართისთვის - 2545.92 (ორიათასხუთასორმოცდახუთი და ოთხმოცდათორმეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ეროვნულ ვალუტაში.

ამასთან ყოველი მიმდინარე თვის „საიჯარო ქირის“ დაანგარიშება ლარებში მოხდება **ყოველი თვის პირველი რიცხვში დაფიქსირებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის** მიხედვით.

4.2 „მოიჯარე“ ვალდებულია ყოველი თვის „საიჯარო ქირა“ გადაიხადოს, ყოველი მიმდინარე თვის **10** რიცხვამდე;

4.3 „მოიჯარე“ ვალდებულია **2026 წლის 15 მარტამდე** დეპოზიტის სახით გადაუხადოს „მეიჯარეს“ **2150 (ორიათასასორმოცდაათი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, ამასთან დეპოზიტის

დაანგარიშება ლარებში მოხდება დამატებითი შეთანხმების ხელმოწერის თვის პირველ რიცხვში დაფიქსირებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით.

4.4 იმ შემთხვევაში თუ „მოიჯარე“ დაარღვევს ამ ხელშეკრულების 4.2 და 4.3 პუნქტით გათვალისწინებულ გადახდის ვადებს, „მეიჯარე“ უფლებამოსილია „მოიჯარეს“ დაარიცხოს ჯარიმა (პირგასამტეხლო) „საიჯარო ქირის” 0,2%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღისთვის.

4.5 „მოიჯარე“ ვალდებულია თავად გადაიხადოს მის მიერ გახარჯული წყლის, გაზის, ელექტროენერგიის, სატელეკომუნიკაციო კავშირის, დასუფთავების და ასევე სხვა ყველა კომუნალური და არაკომუნალური მომსახურეობის სარგებლობის ხარჯები სრულად და დროულად.

4.6 იმ შემთხვევაში თუკი „მოიჯარე“ არ ასრულებს ამ ხელშეკრულების 4.5 პუნქტით გათვალისწინებულ მის ვალდებულებას, მაშინ „მეიჯარე“ უფლებამოსილია დაარიცხოს „მოიჯარეს“ ჯარიმა მის მიერ 4.5 პუნქტით გადასახდელი თანხის 50%-ის ოდენობით.

4.7 „მოიჯარის“ მიერ „მეიჯარისთვის“ გადახდილ ნებისმიერი თანხიდან ჯერ დაიფარება „მოიჯარის“ მიერ „მეიჯარისადმი“ არსებული ნებისმიერი სხვა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი სახის დავალიანება, შემდეგ დაიფარება გადახდის მომენტისთვის „მეიჯარის“ მიერ “მოიჯარე”-ზე დარიცხული ჯარიმა (პირგასამტეხლო) 4.5 პუნქტით დადგენილი ვადის დარღვევის გამო, შემდეგ ჯარიმა (პირგასამტეხლო) 4.4. პუნქტით დადგენილი ვადის დარღვევის გამო, შემდეგ ამ ხელშეკრულების სხვა პუნქტებით დადგენილი ჯარიმა/პირგასამტეხლო (ასეთის ჯარიმების/პირგასამტეხლოების არსებობის შემთხვევაში), შემდეგ დაიფარება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დეპოზიტი (თუ დეპოზიტი ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია), ხოლო შემდეგ დაიფარება კომუნალური გადასახადები და ბოლოს „საიჯარო ქირა“..

4.8 ანგარიშსწორება მხარეთა შორის დასაშვებია როგორც ნაღდი ასევე უნაღდო ანგარიშსწორების გზით.

4.9 „საიჯარო ქირის“ დარიცხვა არასრული კალენდარული თვის შემთხვევაში დაანგარიშებული იქნება შემდეგნაირად: მიმდინარე კალენდარული თვის საიჯარო ქირა გაყოფილი მიმდინარე კალენდარულ თვეში არსებული დღეების რაოდენობაზე და გამრავლებული მოიჯრეს მიერ კალენდარულ თვეში საიჯარო ფართის გამოყენებული დღეების რაოდენობაზე

მუხლი 5. „მეიჯარის” უფლებები და ვალდებულებები

5.1 „მეიჯარე” ვალდებულია ითმინოს „იჯარის საგნის“ მიმართ „მოიჯარის“ მიერ გატარებული ის ზემოქმედებანი რაც აუცილებელია „იჯარის საგნის“ მიმართ თავისი უფლებებისა და ვალდებულებების განსახორციელებლად.

5.2 „მეიჯარე“ უფლებამოსილია:

ა) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ნებისმიერ დროს ჩაატაროს პერიოდული ინსპექტირება „მოიჯარის“ მიერ „იჯარის საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენების დადგენის მიზნით და ამგვარი შემოწმების საფუძველზე გასცეს შესაბამისი რეკომენდაციები, რომელიც “მოიჯარესთვის“ სავალდებულოა შესასრულებლად;

ბ) იმ შემთხვევაში თუ „მოიჯარე“ დააგვიანებს „საიჯარო ქირის“ ან სხვა რაიმე „მეიჯარისადმი“ არსებულ დავალიანების გადახდას, „მეიჯარე“ უფლებამოსილია შეუზღუდოს „მოიჯარეს“ იჯარის საგნით სარგებლობა.

5.3 „მეიჯარე“ პასუხს არ აგებს „საიჯარო ვადის“ განმავლობაში საიჯარო ფართში (იჯარის საგანზე) არსებულ სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების (პროდუქცია/საქონელი) უსაფრთხოებაზე. მათი ნებისმიერი მიზეზით (მათ შორის სტიქიური მოვლენების გამო) დაზიანების, დაკარგვის ან განადგურების შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება „მოიჯარეს“.

მუხლი 6. „მოიჯარის" უფლებები და ვალდებულებები

6.1 „მოიჯარე" ვალდებულია დროულად გადაუხადოს „მეიჯარეს" „საიჯარო ქირა" თვეში ერთხელ, ყოველი მიმდინარე თვის **10 (ათი)** რიცხვამდე (როგორც ეს გათვალისწინებულია ამ ხელშეკრულების 4.2 პუნქტით).

6.2 „მოიჯარე" იღებს ვალდებულებას არ გადასცეს „იჯარის საგანი" ან მისი რაიმე ნაწილი მესამე პირებს ქვეიჯარით ან რაიმე სხვა უფლებით „მეიჯარის" წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

6.3 „მოიჯარე" ვალდებულია საიჯარო ფართის დაცლამდე 10 დღით ადრე გადაიხადოს ყველა კომუნალური და არაკომუნალური დავალიანება რაც დაკავშირებულია „საიჯარო საგნის" სარგებლობასთან. ასევე „მოიჯარე" ვალდებულია საიჯარო ფართის სრულად დაცლისას გადაიხადოს იმ დროისთვის არსებული ყველა კომუნალური და არაკომუნალური დავალიანება რაც დაკავშირებული იქნება მის მიერ „იჯარის საგნის" სარგებლობასთან.

6.4 „მოიჯარე" ვალდებულია დაემორჩილოს „მეიჯარის" ადმინისტრაციის და დაცვის სამსახურის მიერ დადგენილ შიდაწესებს (საშვთა სისტემა, და ა.შ.). შიდაწესები „მეიჯარეს" შეუძლია შეცვალოს ცალმხრივად, რაზედაც წერილობით 10 დღით ადრე აცნობებს „მოიჯარეს".

6.5 „მოიჯარე" ვალდებულია, „მეიჯარის" წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, არ მოახდინოს მის მიერ ნაქირავები საიჯარო ფართის გარე ტერიტორიის რაიმე სახით დაკავება (რაიმე ნივთი(ებ)ის დაწყობა, პარკინგად გამოყენება,და ა.შ). „მოიჯარეს" ასევე ვალდებულია რაიმე სახით არ შეაფერხოს რკინიგზის ჩიხის ფუნქციონირება და/ან ხელი არ შეუშალოს „მეიჯარეს" ან „მეიჯარესთან" დაკავშირებულ პირებს მათ ყოველდღიურ საქმიანობაში. წინამდებარე მუხლის დარღვევის შემთხვევაში (მხარეთა მიერ მტკიცებულებად აღიარებულია „მეიჯარის" ადმინისტრაციის მიერ დანიშნული პასუხისმგებელი თანამშრომლის მიერ გადაღებული ფოტო/ვიდეო), „მეიჯარე" ზეპირი ან წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული რომელიმე ფორმით გააფრთხილებს „მოიჯარეს". იმ შემთხვევაში თუ ასეთი გაფრთხილებიდან ორი დღის ვადაში „მოიჯარე" არ უზრუნველყოფს არსებული დარღვევის გამოსწორებას, „მეიჯარე" უფლებამოსილია „მოიჯარეს" დააკისროს ყოველდღიურად 50 (ორმოცდაათი) ლარი პირგასამტეხლოს სახით.

6.6 „მოიჯარე" იღებს ვალდებულებას დაუყოვნებლივ აუნაზღაუროს „მეიჯარეს" ყველა ის ზარალი ან ზიანი რომელიც მიადგება „მეიჯარეს" „მოიჯარის" მიერ განხორციელებული ქმედებების შედეგად.

6.7 „მოიჯარე" ვალდებულია უზრუნველყოს „მეიჯარისადმი" წამოქნმილი ყველა სახის დავალიანების და/ან გადახდის ვალდებულების („საიჯარო ქირა"; ჯარიმა „საიჯარო ქირის" დროულად გადაუხდელობისთვის; ჯარიმა კომუნალური მომსახურების ხარჯების დროულად გადაუხდელობის გამო და ასე შემდეგ...) სრულად დაფარვა ამგვარი დავალიანების და/ან გადახდის ვალდებულების წარმოქმნიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში.

6.8 „მოიჯარე" უფლებამოსილია შეუზღუდავად (ოცდაოთხი საათის განმავლობაში) გამოიყენოს მის მიერ იჯარით აღებული საიჯარო ფართი, წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების გათვალისწინებით.

6.9 „მოიჯარე" ვალდებულია კეთილსინდისიერად და სრულად დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა პირობა, გასწიოს „საიჯარო ფართის" შენახვისა და მოვლა-პატრონობისთვის აუცილებელი მიმდინარე ხარჯი (მათ შორის სახურავის (არსებობის შემთხვევაში), კედლების შეკეთება, მიმდინარე სარემონტო სამუშაოების შესრულება და ა.შ), მოუფრთხილდეს „საიჯარო ფართს", დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო და უსაფრთხოების სხვა ნორმები.

6.10 „მოიჯარე" ვალდებულია ხელშეკრულების ვადის დასრულებისას დაუბრუნოს „მეიჯარეს" „საიჯარო ფართი" იმ მდგომარეობაში, როგორშიც ის მიიღო. იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარე" საიჯარო ვადის ამოწურვისას არ მოახდენს საიჯარო ფართის დაცლას და „მეიჯარისადმი" დაბრუნებას,

„მეიჯარე“ უფლებამოსილია „მოიჯარეს“ მოსთხოვოს შემდეგი გადასახდელების გადახდა: „საიჯარო ქირა“ „საიჯარო ქირის“ დღეების იმ რაოდენობაზე პროპორციული დაანგარიშებით, რაც „მოიჯარეს“ დასჭირდება იმისთვის, რომ „საიჯარო ფართი“ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მდგომარეობით დაუბრუნოს „მეიჯარეს“, ასევე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დააკისროს დამატებითი საურავი „საიჯარო ქირის“ 1%-ის ოდენობით.

6.11 საიჯარო ფართის დაბრუნებისას საიჯარო ფართზე/იჯარის საგანზე რაიმე სახის დაზიანების არსებობის შემთხვევაში, „მოიჯარე“ ვალდებულია „მეიჯარის“ ზედამხედველობით განახორციელოს აღდგენითი სამუშაოები, რათა „საიჯარო ფართი“ კარგ და გასაქირავებლად ვარგის მდგომარეობაში დაუბრუნოს „მეიჯარეს“. ასეთი სახის სამუშაოების განხორციელების შემთხვევაში, თუ ვადა სცილდება საიჯარო ვადას, „მეიჯარე“ უფლებამოსილია „მოიჯარეს“ მოსთხოვოს შემდეგი გადასახდელების გადახდა: „საიჯარო ქირა“ „საიჯარო ქირის“ დღეების იმ რაოდენობაზე პროპორციული დაანგარიშებით, რაც „მოიჯარეს“ დასჭირდება იმისთვის, რომ „საიჯარო ფართი“ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მდგომარეობით დაუბრუნოს მეიჯარეს, ასევე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დააკისროს დამატებითი საურავი „საიჯარო ქირის“ 1%-ის ოდენობით.

6.12 „მოიჯარე“ ვალდებულია **2026 წლის 15 მარტამდე** დეპოზიტის სახით გადაუხადოს „მეიჯარეს“ **2150 (ორიათასასორმოცდაათი) აშშ დოლარის** ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. აღნიშნული დეპოზიტის გამოქვითვა მოხდება ამ ხელშეკრულების მოქმედების ბოლო თვის „საიჯარო ქირიდან“. **იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა მოხდება ვადაზე ადრე „მოიჯარის“ ინიციატივით ან „მოიჯარის“ მიზეზით, „მოიჯარეს“ არ უბრუნდება ამ მუხლით გადახდილი დეპოზიტის** თანხა და ჯარიმის სახით იტოვებს „მეიჯარე“.

6.13 მხარეები ადასტურებენ, რომ მანამ სანამ იჯარის საგანი იქნება მოიჯარის დროებით სარგებლობაში, მოიჯარე თავის თავზე აიღებს ყოველგვარ პასუხისმგებლობას ნებისმიერი მესამე პირის მიმართ ნებისმიერი ფიზიკური თუ სხვა სახის ზიანის მიყენების შემთხვევაში, რომლის გამომწვევი მიზეზი პირდაპირ ან არაპირდაპირ იქნება დაკავშირებული იჯარის საგანთან ან იჯარის საგანში მყოფ/მომუშავე პირებთან.

მუხლი 7. ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა

7.1 „მეიჯარეს“ უფლება აქვს ხელშეკრულება შეწყვიტოს ვადაზე ადრე, რის შესახებაც „მეიჯარე“ წინასწარ 3 თვით ადრე შეატყობინებს წერილობით „მოიჯარეს“. ამ შემთხვევაში „მეიჯარე“ ვალდებულია „მოიჯარის“ მიერ გადახდილი დეპოზიტი, ასევე რაიმე სახის ავანსი ან/და სხვა რაიმე სახის დავალიანება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გაუქვითოს „მოიჯარეს“ საიჯარო ქირაში, ან სრულად დაუბრუნოს საიჯარო ფართის დაცლიდან 3 საბანკო დღეში.

7.2 “მეიჯარეს“ უფლება აქვს ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება იმ შემთხვევაში თუკი „მოიჯარე“ დაარღვევს ამ ხელშეკრულების მე-6-ე მუხლში დაფიქსირებულ მის ვალდებულებებს. ამ შემთხვევაში „მოიჯარე“ ვალდებულია სრულად დაცალოს მის მიერ ამ ხელშეკრულების მიხედვით იჯარით აღებული სრული ფართი 1 (ერთი) კალენდარული თვის განმავლობაში. ამ ერთი თვის განმავლობაში „მოიჯარის“ ვალდებულებაა გადაუხადოს „მეიჯარეს“ „საიჯარო ქირა“ და ასევე დარიცხული ჯარიმები/საურავი (მათი არსებობის შემთხვევაში). თუკი „მოიჯარე“ ვერ უზრუნველყოფს „იჯარის საგნის“ სრულად დაცლას ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადებში (ერთი კალენდარული თვე), მაშინ ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე იგი ვალდებულია „მეიჯარეს“ გადაუხადოს ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისთვის მოქმედი „საიჯარო ქირის“ 5%-ის ოდენობის თანხა საიჯარო ქირასთან ერთად.

7.3 „მოიჯარეს“ უფლება აქვს ხელშეკრულება შეწყვიტოს ვადაზე ადრე, რის შესახებაც „მოიჯარე“ წინასწარ 3 თვით ადრე შეატყობინებს წერილობით „მეიჯარეს **ამ შემთხვევაში, „მოიჯარეს“ არ უბრუნდება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დეპოზიტის თანხა და ჯარიმის სახით იტოვებს „მეიჯარე“.**

7.4 თუ მოიჯარე ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე 1 თვით ადრე წერილობით არ შეატყობინებს მეიჯარეს საიჯარო ურთიერთობების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში დასრულების შესახებ, და ამასთან ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდეგ მოიჯარე გააგრძელებს საიჯარო ფართის ფაქტიურ ფლობას, მაშინ მეიჯარე ჩათვლის, რომ საიჯარო ხელშეკრულება გრძელება იგივე ვადითა და პირობებით (მიუხედავად იმისა ახალ საიჯარო ხერლშეკრულებას გააფორმებენ თუ არა მხარეები).

მუხლი 8. მხარეთა პასუხისმგებლობა

8.1 ერთ-ერთი მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში, ზიანის მიმყენებელი მხარე დაზარალებულ მხარეს მიყენებულ ზიანს უნაზღაურებს სრული მოცულობით.

მუხლი 9. შეტყობინებები

accountant@thermocenter.g

9.1 ***მეიჯარის*** ელ-ფოსტაა: info@maudi.ge ***მოიჯარის*** ელ-ფოსტაა:

9.2 „მეიჯარეს“ უფლება აქვს შეტყობინება ან სხვა დოკუმენტი გადასცეს „მოიჯარეს“ ან გაუგზავნოს შეტყობინება/დოკუმენტი წინამდებარე ხელშეკრულების 9.1 პუნქტში მითითებულ ელექტრონულ მისამართზე ან „მოიჯარის“ იმ მისამართზე რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში.
9.3 შეტყობინების/დოკუმენტის გაგზავნა ნებისმიერი 9.2 პუნქტში დათქმული ფორმით ჩაითვლება „მოიჯარისადმი“ შეტყობინების ჩაბარებად.
9.4 შეტყობინება „მოიჯარის“ მიერ მიღებულად/ჩაბარებულად ითვლება:

1. პირადად მიწოდების შემთხვევაში - შეტყობინების ან სხვა დოკუმენტის „მოიჯარისადმი“ ჩაბარების დღეს.
2. კურიერის ან საფოსტო ორგანიზაციის მეშვეობით შეტყობინების ან სხვა დოკუმენტის გაგზავნის შემთხვევაში - კურიერის/საფოსტო ორგანიზაციისთვის ჩაბარების დღიდან მე-5 კალენდარულ დღეს, ან „მოიჯარისადმი“ ჩაბარების დადასტურების თარიღის დღეს, რომელსაც უფრო ადრე ექნება ადგილი.
3. ელექტრონული ფოსტის საშუალებით გაგზავნის შემთხვევაში - „მოიჯარის“ ელექტრონული ფოსტის სერვერიდან (მისამართიდან) „მეიჯარის“ მიერ გაგზავნილი შეტყობინების მიღების შესახებ დასტურის მიღების დღეს ან გაგზავნიდან მომდევნო დღეს, რომელსაც უფრო ადრე ექნება ადგილი.
4. ნებისმიერი სხვა საშუალებით გაგზავნის შემთხვევაში - გაგზავნის თარიღიდან მეორე დღეს.

9.5 „მეიჯარის“ შეტყობინება ან სხვა დოკუმენტი „მოიჯარის“ მიერ მიღებულად/ჩაბარებულად ჩაითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ „მეიჯარეს“ შეტყობინება დაუბრუნდა გაგზავნილ მისამართზე „მოიჯარის“ ადგილსამყოფელის არ არსებობის გამო ან „მოიჯარე“ უარს განაცხადებს შეტყობინების ან დოკუმენტის მიღებაზე/ჩაბარებაზე ან თავს აარიდებს მის მიღებას ან „მეიჯარე“ ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით მიიღებს „მოიჯარის“ ელექტრონული ფოსტის მისამართის გაუქმების ან არ არსებობის შესახებ შეტყობინებას.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1 ხელშეკრულების პირობები ინარჩუნებენ თავის ძალას იმ შემთხვევაშიც, თუ საქართველოს კანონმდებლობა მის მოქმედების პერიოდში დააწესებს ისეთ წესებს, რაც აუარესებს ამ ხელშეკრულების მონაწილე რომელიმე მხარის მდგომარეობას.

10.2 მხარეთა ის ურთიერთობანი, რაც გათვალისწინებული არ არის ამ ხელშეკრულებაში, რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

მუხლი 11. დავების გადაწყვეტის წესი

მხარეებს შორის წარმოშობილი სადაო საკითხი უნდა გადაწყდეს მხარეთა ურთიერთმოლაპარაკების გზით, დავის წარმოშობიდან 15 დღის განმავლობაში თანხმობის მიუღწეველობის შემთხვევაში დავა განსახილველად გადაეცემა საქართველოს სასამართლოს.

მუხლი 12. დასკვნითი დებულებები

12.1 ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაშვებულია მხოლოდ წერილობითი სახით მხარეთა ორმხრივი თანხმობის საფუძველზე.

12.2 წინამდებარე ხელშეკრულების ყოველი დანართი წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

12.3 ცალმხრივად შეტანილი ცვლილებები და დამატებები ბათილია შეტანის მომენტიდან.

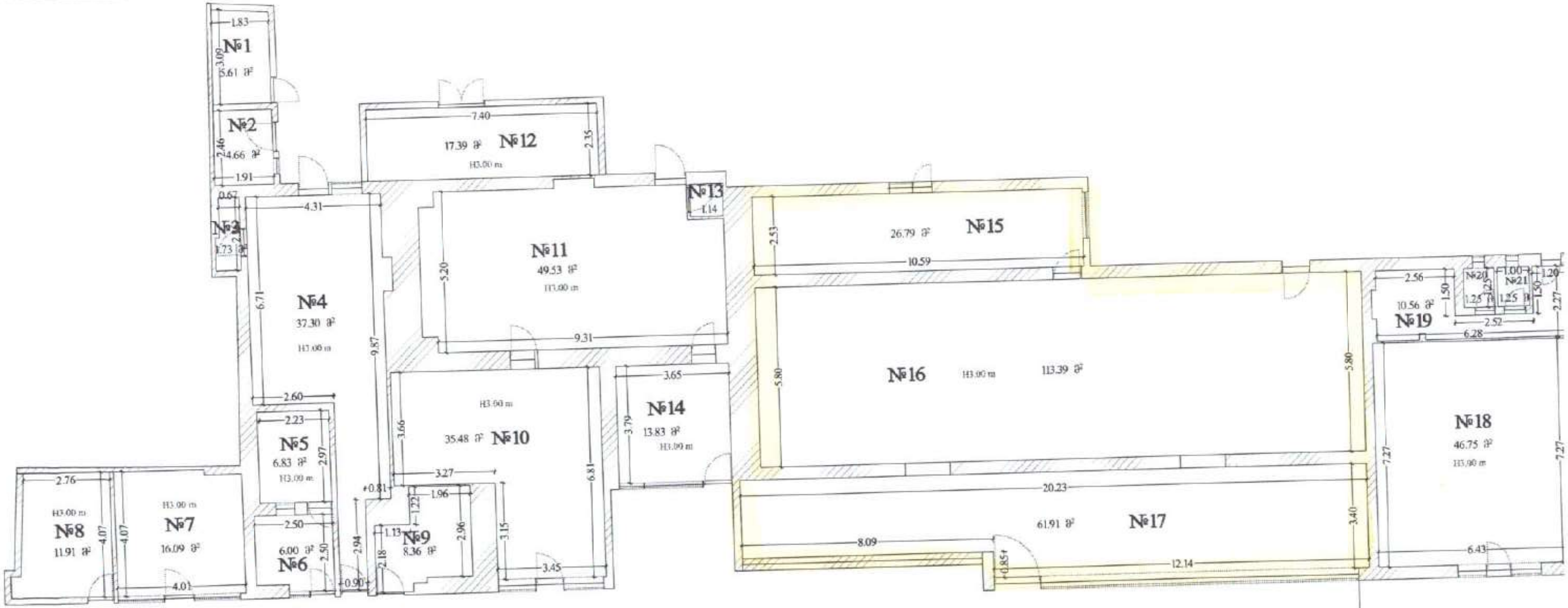
12.4 ხელშეკრულება შედგენილია ორ ეგზემპლიარად ქართულ ენაზე. ორივე ტექსტს გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა.

12.5 მხარეები აცხადებენ, რომ მათ გააჩნიათ სათანადო უფლებამოსილებები გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და ამ გარიგებით არ არღვევენ სხვა რაიმე გარიგებას.

12.6. საკითხები, რაც დარეგულირებული არ არის წინამდებარე ხელშეკრულებით, წესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 13. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

„მეიჯარე“	„მოიჯარე“
შპს „მაუდი“ ს/კ 201955198 მის: ა.კ.წერეთლის გამზ. №140 ს.ს „თი ბი სი ბანკის“ მარჯანიშვილის ფილიალი ა/ა GE15TB1181736020100001. დირექტორი **თორნიკე ბოჭორიშვილი** ----------	შპს „თერმოცენტრი“ ს/კ 404872401 ქ. თბილისი, ნუცუბიძის ქ.48 ბ.15 ს.ს „თი ბი სი ბანკი“ **GE41TB7216736050100001** დირექტორი: *დავით ქათამაძე* ----------



№1	5.61 მ²	№11	49.53 მ²
№2	4.66 მ²	№12	17.39 მ²
№3	1.73 მ²	№13	1.14 მ²
№4	37.30 მ²	№14	13.83 მ²
№5	6.83 მ²	№15	26.79 მ²
№6	6.00 მ²	№16	113.39 მ²
№7	16.09 მ²	№17	61.91 მ²
№8	11.91 მ²	№18	46.75 მ²
№9	8.36 მ²	№19	10.56 მ²
№10	35.48 მ²	№20	1.25 მ²
		№21	1.25 მ²

477.76კვ.მ.

№57

შპს „ნლაინი" თბილისი, მგალობლიშ
Ltd „NLine" mgaloblishvili 18 st. Tbilisi,
info.ltdnline@gmail.com 599 130 11

შემკვეთი ორგანიზაცია	15/1 სართულიანი ა/ს შენობა-ნაგებობის I ს გეგმა
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, გამზირი წერეთელი №140, (ნაკ
ნახაზის დასახელება	შიდა აზომვითი ნ
სულ ფართობი:	477.76
დირექტორი	
აზომა	
დაამუშავა	
დაინტერესებული პირი	
თარიღი	09/11/2017

შპს მაუდი 201955198 MAUDI

სსიპ თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის უფროსს

შპს „მაუდი“-ს (ს/კ 201955198)
დირექტორის თორნიკე ბოჭორიშვილის (პ/ნ 01007015535)

განცხადება

(თანხმობა)

გაცნობებთ, რომ იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე **შპს მაუდის** (ს/კ 201955198) საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართი, მდებარე: ქ. თბილისი, წერეთლის 140 ს/კ 01.13.04.017.038 (ფართი 215 კვ.მ) დროებით სარგებლობაში გადაცემული აქვს შპს „თერმო ცენტრს“ (ს/კ 404872401)

წინამდებარე განცხადებაზე ხელმოწერით თანხმობას ვაცხადებთ, რომ ზემოაღნიშნულ ფართზე, შპს თერმო ცენტრი (ს/კ 404872401) უფლებამოსილია მოახდინოს ფასადის ცვლილება/მოპირკეთება განათავსოს სარეკლამო აბრები და სარეკლამო დანიშნულების მქონე გარე ლაით-ბოქსი (თანდართული ესკიზის შესაბამისად), აგრეთვე უზრუნველყოს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოებიდან ნებართვების მიღება.

შპს „მაუდი“- (ს/კ 201955198)

დირექტორი თორნიკე ბოჭორიშვილის ----------

14.05.2026

საიჯარო ხელშეკრულება №01/05/06/26

ქ. თბილისი 2026 წლის "1" "მარტი"

ერთის მხრივ, **შპს „მაუდი"** (ს/კ 201955198), წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ბ-ნი თორნიკე ბოჭორიშვილის** (პირადი №01007015535) სახით, (შემდგომში "მეიჯარედ" წოდებული)
და
მეორეს მხრივ. **შპს „თერმოცენტრი"** (ს/კ 404872401), წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის ბ-ნ ***დავით ქათამაძის*** სახით (პ.ნ. 01006001704) (შემდგომში „მოიჯარედ" წოდებული) ითვალისწინებენ რა წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ შეთანხმებებს, მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ამ ხელშეკრულებით „მეიჯარე" გასცემს იჯარით, ხოლო „მოიჯარე" იღებს იჯარით წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2, პუნქტით განსაზღვრულ **სასაწყობე და საწარმოო** ფართს, (შემდგომში „იჯარის საგანი") **საკადასტრო კოდით: 01.13.04.017.038** რომელზეც ვრცელდება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

1.2 „იჯარის საგანი" წარმოდგენს „მეიჯარის" საკუთრებას, რომელიც მდებარეობს საქართველოში, ქ. თბილისი ა. წერეთლის გამზ. №140. იჯარის საგნის მდგომარეობა და ხარისხი შეთანხმებულია მხარეთა შორის და მოიჯარემ მოიწონა ის.

1.3 „იჯარის საგანი" წარმოადგენს:
ა) შენობა-ნაგებობის ნაწილებს, რომელთა საერთო ფართი შეადგენს **215 (ორასთხუთმეტი)** კვ.მ. სასასწყობე და კომერციულ ფართს.
ბ) შენობა-ნაგებობის ნაწილებს, რომელთა საერთო ფართი შეადგენს **424.32 (ოთხასოცდაოთხი და ოცდათორმეტი)** კვ.მ. სასასწყობე ფართს **(აღნიშნული ფართის საიჯარა ვადა განისაზღვრება 2026 წლის 31 მარტის ჩათვლით).**

„იჯარის საგნის" განლაგება და დეტალური მახასიათებლები (სქემატური ნახაზი) მოცემულია დანართ №-1ში, რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

მუხლი 2. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნების შესახებ

2.1 მოიჯარის მიერ საიჯარო საგანი გამოყენებული იქნება **სასაწყობე და საწარმოო** ფუნქციონირებისთვის;

2.2 დაუშვებელია „მოიჯარის" მიერ იჯარის საგნის ან მისი რაიმე ნაწილის გამოყენება გარდა 2.1 პუნქტში მითითებული მიზნებისათვის, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამის შესახებ არსებობს "მეიჯარის" წინასწარი წერილობით თანხმობა. იმ შემთხვევაში თუკი „მოიჯარე" გეგმავს (აპირებს) „იჯარის საგნის" ან მისი რაიმე ნაწილის სხვა მიზნებისთვის გამოყენებას, „მოიჯარე" ვალდებულია აღნიშნულის შესახებ 10 დღით ადრე წერილობითი ფორმით აცნობოს "მეიჯარეს", რაზედაც საჭიროა „მეიჯარის" წერილობითი თანხმობა. იმ შემთხვევაში თუ, „მეიჯარე" არ გასცემს აღნიშნულ მუხლში მითითებულ თანხმობას, „მოიჯარეს" არ აქვს „იჯარის საგნის" ან მისი რაიმე ნაწილის სხვა მიზნებისთვის გამოყენების უფლება.

2.3 ამ ხელშეკრულების 2.1 მუხლით დადგენილი მიზნებისათვის „მოიჯარე" უფლებამოსილია ჩაატაროს მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები საკუთარი ხარჯებით სარემონტო ფართზე საკუთარი შეხედულებებისამებრ (რომლის ხარჯებიც არ გამოაკლდება საიჯარო ქირას და არ შეიძლება იყოს გაქვითული, ასევე არ შეიძლება იყოს მოთხოვნილი მეიჯარესგან), თუ აღნიშნული არ გამოიწვევს „იჯარის საგნის" ისეთ დაზიანებას, რამაც შეიძლება საფრთხე შეუქმნას „იჯარის საგნის" ფუნქციონირებასა და მდგრადობას. ყველა სხვა სახის სამუშაოს განსახორციელებლად მოიჯარეს

სჭირდება მეიჯარის წერილობითი თანხმობა. მხოლოდ ასეთი წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში აქვს მოიჯარეს უფლება მოითხოვოს მეიჯარისგან გაწეული ხარჯების ურთიერთგაქვითვა ან ანაზღაურება.

2.4 ნებისმიერი სამუშაოები, რომლებიც დაკავშირებულია იჯარის საგნის მზიდ კედლებთან, საკვანძო კონსტრუქციებთან და საძირკველთან წინასწარ, რაიმე სახის კონსტრუქციის აგებასთან, რაიმეს აშენებასთან, დემონტაჟთან წინასწარ, წერილობითი ფორმით უნდა იქნას შეთანხმებული მეიჯარესთან.. **ამასთანავე, ნებისმიერი ასეთი სახის სამუშაოების ჩატარებისთვის თუ კანონმდებლობით რაიმე სახის ნებართვის/ლიცენზიის მიღებაა სავალდებულო შესაბამისი ორგანოებიდან, მოიჯარეა პასუხისმგებელი ასეთი სახის ნებართვის აღებაზე და შესაბამისად ერთპიროვნულად მოიჯარეა პასუხისმგებელი ნებისმიერი სახის დარღვევის შემთხვევააში სათანადო ორგანოების წინაშე. იმ შემთხვევაში, თუ რაიმე მიზეზით მეიჯარეს დაეკისრება რაიმე სახის ჯარიმა ან პასუხისმგებლობის სხვა ზომა, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარის მოთხოვნისთანავე დაუყოვნებლივ აუნაზღაუროს მას მიყენებული ზიანი სრული ოდენობით.**

2.5 „მოიჯარე“ იღებს ვალდებულებას არ დააზიანოს „იჯარის საგანი“ ან მისი რაიმე ნაწილი, და/ან შენობები რომლის ნაწილსაც წარმოადგენს „იჯარის საგანი“ ან მისი რაიმე ნაწილი კონსტრუქციულად. ასევე ყველა სახის კედლის (ტიხრის) აშენება და/ან მოშლა წინასწარ წერილობითი ფორმით შეათანხმოს „მეიჯარესთან“ წერილობითი ფორმით.

მუხლი 3. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის **ხელმოწერის** დღიდან და მოქმედებს **2027 წლის 28** თებერვლის ჩათვლით **(გარდა 1.3 ბ) პუნქტით განსაზღვრული ფართის საიჯარო ვადისა)** (შემდგომში „საიჯარო ვადა“) საიჯარო თვე იწყება ყოველი თვის 1 რიცხვიდან და მთავრდება იგივე თვის ბოლო რიცხვში.

3.2 **„იჯარის საგნის“ „მოიჯარისთვის“** გადაცემა და შესაბამისად **„საიჯარო ქირის“** დარიცხვა დაიწყება **2026 წლის 01 მარტიდან** და გაგრძელდება ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.

3.3 საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედება შეიძლება ვადაზე ადრე შეწყდეს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 და მე-7 მუხლებში მითითებული გარემოებების და ასევე ხელშეკრულების სხვა დებულებებში მითითებული გარემოებების არსებობის ან მათი დადგომის დროს.

მუხლი 4. საიჯარო ქირის ოდენობა და მისი გადახდის ვადა და წესი

4.1 წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად გადაცემული ფართის ყოველთვიური საიჯარო ქირა დღგ-ს ჩათვლით (შემდომში: „საიჯარო ფასი“) **შეადგენს:**
ა) 215 კვ.მ -ფართისთვის - 2150 (ორიათასასორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ეროვნულ ვალუტაში,
ბ) 424.32 კვ.მ ფართისთვის - 2545.92 (ორიათასხუთასორმოცდახუთი და ოთხმოცდათორმეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ეროვნულ ვალუტაში.

ამასთან ყოველი მიმდინარე თვის „საიჯარო ქირის“ დაანგარიშება ლარებში მოხდება **ყოველი თვის პირველი რიცხვში დაფიქსირებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის** მიხედვით.

4.2 „მოიჯარე“ ვალდებულია ყოველი თვის „საიჯარო ქირა“ გადაიხადოს, ყოველი მიმდინარე თვის **10** რიცხვამდე;

4.3 „მოიჯარე“ ვალდებულია **2026 წლის 15 მარტამდე** დეპოზიტის სახით გადაუხადოს „მეიჯარეს“ **2150 (ორიათასასორმოცდაათი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, ამასთან დეპოზიტის

დაანგარიშება ლარებში მოხდება დამატებითი შეთანხმების ხელმოწერის თვის პირველ რიცხვში დაფიქსირებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით.

4.4 იმ შემთხვევაში თუ „მოიჯარე“ დაარღვევს ამ ხელშეკრულების 4.2 და 4.3 პუნქტით გათვალისწინებულ გადახდის ვადებს, „მეიჯარე“ უფლებამოსილია „მოიჯარეს“ დაარიცხოს ჯარიმა (პირგასამტეხლო) „საიჯარო ქირის” 0,2%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღისთვის.

4.5 „მოიჯარე“ ვალდებულია თავად გადაიხადოს მის მიერ გახარჯული წყლის, გაზის, ელექტროენერგიის, სატელეკომუნიკაციო კავშირის, დასუფთავების და ასევე სხვა ყველა კომუნალური და არაკომუნალური მომსახურეობის სარგებლობის ხარჯები სრულად და დროულად.

4.6 იმ შემთხვევაში თუკი „მოიჯარე“ არ ასრულებს ამ ხელშეკრულების 4.5 პუნქტით გათვალისწინებულ მის ვალდებულებას, მაშინ „მეიჯარე“ უფლებამოსილია დაარიცხოს „მოიჯარეს“ ჯარიმა მის მიერ 4.5 პუნქტით გადასახდელი თანხის 50%-ის ოდენობით.

4.7 „მოიჯარის“ მიერ „მეიჯარისთვის“ გადახდილ ნებისმიერი თანხიდან ჯერ დაიფარება „მოიჯარის“ მიერ „მეიჯარისადმი“ არსებული ნებისმიერი სხვა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი სახის დავალიანება, შემდეგ დაიფარება გადახდის მომენტისთვის „მეიჯარის“ მიერ “მოიჯარე”-ზე დარიცხული ჯარიმა (პირგასამტეხლო) 4.5 პუნქტით დადგენილი ვადის დარღვევის გამო, შემდეგ ჯარიმა (პირგასამტეხლო) 4.4. პუნქტით დადგენილი ვადის დარღვევის გამო, შემდეგ ამ ხელშეკრულების სხვა პუნქტებით დადგენილი ჯარიმა/პირგასამტეხლო (ასეთის ჯარიმების/პირგასამტეხლოების არსებობის შემთხვევაში), შემდეგ დაიფარება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დეპოზიტი (თუ დეპოზიტი ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია), ხოლო შემდეგ დაიფარება კომუნალური გადასახადები და ბოლოს „საიჯარო ქირა“..

4.8 ანგარიშსწორება მხარეთა შორის დასაშვებია როგორც ნაღდი ასევე უნაღდო ანგარიშსწორების გზით.

4.9 „საიჯარო ქირის“ დარიცხვა არასრული კალენდარული თვის შემთხვევაში დაანგარიშებული იქნება შემდეგნაირად: მიმდინარე კალენდარული თვის საიჯარო ქირა გაყოფილი მიმდინარე კალენდარულ თვეში არსებული დღეების რაოდენობაზე და გამრავლებული მოიჯრეს მიერ კალენდარულ თვეში საიჯარო ფართის გამოყენებული დღეების რაოდენობაზე

მუხლი 5. „მეიჯარის” უფლებები და ვალდებულებები

5.1 „მეიჯარე” ვალდებულია ითმინოს „იჯარის საგნის“ მიმართ „მოიჯარის“ მიერ გატარებული ის ზემოქმედებანი რაც აუცილებელია „იჯარის საგნის“ მიმართ თავისი უფლებებისა და ვალდებულებების განსახორციელებლად.

5.2 „მეიჯარე“ უფლებამოსილია:

ა) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ნებისმიერ დროს ჩაატაროს პერიოდული ინსპექტირება „მოიჯარის“ მიერ „იჯარის საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენების დადგენის მიზნით და ამგვარი შემოწმების საფუძველზე გასცეს შესაბამისი რეკომენდაციები, რომელიც “მოიჯარესთვის“ სავალდებულოა შესასრულებლად;

ბ) იმ შემთხვევაში თუ „მოიჯარე“ დააგვიანებს „საიჯარო ქირის“ ან სხვა რაიმე „მეიჯარისადმი“ არსებულ დავალიანების გადახდას, „მეიჯარე“ უფლებამოსილია შეუზღუდოს „მოიჯარეს“ იჯარის საგნით სარგებლობა.

5.3 „მეიჯარე“ პასუხს არ აგებს „საიჯარო ვადის“ განმავლობაში საიჯარო ფართში (იჯარის საგანზე) არსებულ სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების (პროდუქცია/საქონელი) უსაფრთხოებაზე. მათი ნებისმიერი მიზეზით (მათ შორის სტიქიური მოვლენების გამო) დაზიანების, დაკარგვის ან განადგურების შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება „მოიჯარეს“.

მუხლი 6. „მოიჯარის" უფლებები და ვალდებულებები

6.1 „მოიჯარე" ვალდებულია დროულად გადაუხადოს „მეიჯარეს" „საიჯარო ქირა" თვეში ერთხელ, ყოველი მიმდინარე თვის **10 (ათი)** რიცხვამდე (როგორც ეს გათვალისწინებულია ამ ხელშეკრულების 4.2 პუნქტით).

6.2 „მოიჯარე" იღებს ვალდებულებას არ გადასცეს „იჯარის საგანი" ან მისი რაიმე ნაწილი მესამე პირებს ქვეიჯარით ან რაიმე სხვა უფლებით „მეიჯარის" წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

6.3 „მოიჯარე" ვალდებულია საიჯარო ფართის დაცლამდე 10 დღით ადრე გადაიხადოს ყველა კომუნალური და არაკომუნალური დავალიანება რაც დაკავშირებულია „საიჯარო საგნის" სარგებლობასთან. ასევე „მოიჯარე" ვალდებულია საიჯარო ფართის სრულად დაცლისას გადაიხადოს იმ დროისთვის არსებული ყველა კომუნალური და არაკომუნალური დავალიანება რაც დაკავშირებული იქნება მის მიერ „იჯარის საგნის" სარგებლობასთან.

6.4 „მოიჯარე" ვალდებულია დაემორჩილოს „მეიჯარის" ადმინისტრაციის და დაცვის სამსახურის მიერ დადგენილ შიდაწესებს (საშვთა სისტემა, და ა.შ.). შიდაწესები „მეიჯარეს" შეუძლია შეცვალოს ცალმხრივად, რაზედაც წერილობით 10 დღით ადრე აცნობებს „მოიჯარეს".

6.5 „მოიჯარე" ვალდებულია, „მეიჯარის" წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, არ მოახდინოს მის მიერ ნაქირავები საიჯარო ფართის გარე ტერიტორიის რაიმე სახით დაკავება (რაიმე ნივთი(ებ)ის დაწყობა, პარკინგად გამოყენება,და ა.შ). „მოიჯარეს" ასევე ვალდებულია რაიმე სახით არ შეაფერხოს რკინიგზის ჩიხის ფუნქციონირება და/ან ხელი არ შეუშალოს „მეიჯარეს" ან „მეიჯარესთან" დაკავშირებულ პირებს მათ ყოველდღიურ საქმიანობაში. წინამდებარე მუხლის დარღვევის შემთხვევაში (მხარეთა მიერ მტკიცებულებად აღიარებულია „მეიჯარის" ადმინისტრაციის მიერ დანიშნული პასუხისმგებელი თანამშრომლის მიერ გადაღებული ფოტო/ვიდეო), „მეიჯარე" ზეპირი ან წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული რომელიმე ფორმით გააფრთხილებს „მოიჯარეს". იმ შემთხვევაში თუ ასეთი გაფრთხილებიდან ორი დღის ვადაში „მოიჯარე" არ უზრუნველყოფს არსებული დარღვევის გამოსწორებას, „მეიჯარე" უფლებამოსილია „მოიჯარეს" დააკისროს ყოველდღიურად 50 (ორმოცდაათი) ლარი პირგასამტეხლოს სახით.

6.6 „მოიჯარე" იღებს ვალდებულებას დაუყოვნებლივ აუნაზღაუროს „მეიჯარეს" ყველა ის ზარალი ან ზიანი რომელიც მიადგება „მეიჯარეს" „მოიჯარის" მიერ განხორციელებული ქმედებების შედეგად.

6.7 „მოიჯარე" ვალდებულია უზრუნველყოს „მეიჯარისადმი" წამოქნმილი ყველა სახის დავალიანების და/ან გადახდის ვალდებულების („საიჯარო ქირა"; ჯარიმა „საიჯარო ქირის" დროულად გადაუხდელობისთვის; ჯარიმა კომუნალური მომსახურების ხარჯების დროულად გადაუხდელობის გამო და ასე შემდეგ...) სრულად დაფარვა ამგვარი დავალიანების და/ან გადახდის ვალდებულების წარმოქმნიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში.

6.8 „მოიჯარე" უფლებამოსილია შეუზღუდავად (ოცდაოთხი საათის განმავლობაში) გამოიყენოს მის მიერ იჯარით აღებული საიჯარო ფართი, წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების გათვალისწინებით.

6.9 „მოიჯარე" ვალდებულია კეთილსინდისიერად და სრულად დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა პირობა, გასწიოს „საიჯარო ფართის" შენახვისა და მოვლა-პატრონობისთვის აუცილებელი მიმდინარე ხარჯი (მათ შორის სახურავის (არსებობის შემთხვევაში), კედლების შეკეთება, მიმდინარე სარემონტო სამუშაოების შესრულება და ა.შ), მოუფრთხილდეს „საიჯარო ფართს", დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო და უსაფრთხოების სხვა ნორმები.

6.10 „მოიჯარე" ვალდებულია ხელშეკრულების ვადის დასრულებისას დაუბრუნოს „მეიჯარეს" „საიჯარო ფართი" იმ მდგომარეობაში, როგორშიც ის მიიღო. იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარე" საიჯარო ვადის ამოწურვისას არ მოახდენს საიჯარო ფართის დაცლას და „მეიჯარისადმი" დაბრუნებას,

„მეიჯარე“ უფლებამოსილია „მოიჯარეს“ მოსთხოვოს შემდეგი გადასახდელების გადახდა: „საიჯარო ქირა“ „საიჯარო ქირის“ დღეების იმ რაოდენობაზე პროპორციული დაანგარიშებით, რაც „მოიჯარეს“ დასჭირდება იმისთვის, რომ „საიჯარო ფართი“ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მდგომარეობით დაუბრუნოს „მეიჯარეს“, ასევე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დააკისროს დამატებითი საურავი „საიჯარო ქირის“ 1%-ის ოდენობით.

6.11 საიჯარო ფართის დაბრუნებისას საიჯარო ფართზე/იჯარის საგანზე რაიმე სახის დაზიანების არსებობის შემთხვევაში, „მოიჯარე“ ვალდებულია „მეიჯარის“ ზედამხედველობით განახორციელოს აღდგენითი სამუშაოები, რათა „საიჯარო ფართი“ კარგ და გასაქირავებლად ვარგის მდგომარეობაში დაუბრუნოს „მეიჯარეს“. ასეთი სახის სამუშაოების განხორციელების შემთხვევაში, თუ ვადა სცილდება საიჯარო ვადას, „მეიჯარე“ უფლებამოსილია „მოიჯარეს“ მოსთხოვოს შემდეგი გადასახდელების გადახდა: „საიჯარო ქირა“ „საიჯარო ქირის“ დღეების იმ რაოდენობაზე პროპორციული დაანგარიშებით, რაც „მოიჯარეს“ დასჭირდება იმისთვის, რომ „საიჯარო ფართი“ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მდგომარეობით დაუბრუნოს მეიჯარეს, ასევე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დააკისროს დამატებითი საურავი „საიჯარო ქირის“ 1%-ის ოდენობით.

6.12 „მოიჯარე“ ვალდებულია **2026 წლის 15 მარტამდე** დეპოზიტის სახით გადაუხადოს „მეიჯარეს“ **2150 (ორიათასასორმოცდაათი) აშშ დოლარის** ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. აღნიშნული დეპოზიტის გამოქვითვა მოხდება ამ ხელშეკრულების მოქმედების ბოლო თვის „საიჯარო ქირიდან“. **იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა მოხდება ვადაზე ადრე „მოიჯარის“ ინიციატივით ან „მოიჯარის“ მიზეზით, „მოიჯარეს“ არ უბრუნდება ამ მუხლით გადახდილი დეპოზიტის** თანხა და ჯარიმის სახით იტოვებს „მეიჯარე“.

6.13 მხარეები ადასტურებენ, რომ მანამ სანამ იჯარის საგანი იქნება მოიჯარის დროებით სარგებლობაში, მოიჯარე თავის თავზე აიღებს ყოველგვარ პასუხისმგებლობას ნებისმიერი მესამე პირის მიმართ ნებისმიერი ფიზიკური თუ სხვა სახის ზიანის მიყენების შემთხვევაში, რომლის გამომწვევი მიზეზი პირდაპირ ან არაპირდაპირ იქნება დაკავშირებული იჯარის საგანთან ან იჯარის საგანში მყოფ/მომუშავე პირებთან.

მუხლი 7. ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა

7.1 „მეიჯარეს“ უფლება აქვს ხელშეკრულება შეწყვიტოს ვადაზე ადრე, რის შესახებაც „მეიჯარე“ წინასწარ 3 თვით ადრე შეატყობინებს წერილობით „მოიჯარეს“. ამ შემთხვევაში „მეიჯარე“ ვალდებულია „მოიჯარის“ მიერ გადახდილი დეპოზიტი, ასევე რაიმე სახის ავანსი ან/და სხვა რაიმე სახის დავალიანება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გაუქვითოს „მოიჯარეს“ საიჯარო ქირაში, ან სრულად დაუბრუნოს საიჯარო ფართის დაცლიდან 3 საბანკო დღეში.

7.2 “მეიჯარეს“ უფლება აქვს ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება იმ შემთხვევაში თუკი „მოიჯარე“ დაარღვევს ამ ხელშეკრულების მე-6-ე მუხლში დაფიქსირებულ მის ვალდებულებებს. ამ შემთხვევაში „მოიჯარე“ ვალდებულია სრულად დაცალოს მის მიერ ამ ხელშეკრულების მიხედვით იჯარით აღებული სრული ფართი 1 (ერთი) კალენდარული თვის განმავლობაში. ამ ერთი თვის განმავლობაში „მოიჯარის“ ვალდებულებაა გადაუხადოს „მეიჯარეს“ „საიჯარო ქირა“ და ასევე დარიცხული ჯარიმები/საურავი (მათი არსებობის შემთხვევაში). თუკი „მოიჯარე“ ვერ უზრუნველყოფს „იჯარის საგნის“ სრულად დაცლას ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადებში (ერთი კალენდარული თვე), მაშინ ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე იგი ვალდებულია „მეიჯარეს“ გადაუხადოს ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისთვის მოქმედი „საიჯარო ქირის“ 5%-ის ოდენობის თანხა საიჯარო ქირასთან ერთად.

7.3 „მოიჯარეს“ უფლება აქვს ხელშეკრულება შეწყვიტოს ვადაზე ადრე, რის შესახებაც „მოიჯარე“ წინასწარ 3 თვით ადრე შეატყობინებს წერილობით „მეიჯარეს **ამ შემთხვევაში, „მოიჯარეს“ არ უბრუნდება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დეპოზიტის თანხა და ჯარიმის სახით იტოვებს „მეიჯარე“.**

7.4 თუ მოიჯარე ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე 1 თვით ადრე წერილობით არ შეატყობინებს მეიჯარეს საიჯარო ურთიერთობების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში დასრულების შესახებ, და ამასთან ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდეგ მოიჯარე გააგრძელებს საიჯარო ფართის ფაქტიურ ფლობას, მაშინ მეიჯარე ჩათვლის, რომ საიჯარო ხელშეკრულება გრძელება იგივე ვადითა და პირობებით (მიუხედავად იმისა ახალ საიჯარო ხერლშეკრულებას გააფორმებენ თუ არა მხარეები).

მუხლი 8. მხარეთა პასუხისმგებლობა

8.1 ერთ-ერთი მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში, ზიანის მიმყენებელი მხარე დაზარალებულ მხარეს მიყენებულ ზიანს უნაზღაურებს სრული მოცულობით.

მუხლი 9. შეტყობინებები

accountant@thermocenter.g

9.1 ***მეიჯარის*** ელ-ფოსტაა: info@maudi.ge ***მოიჯარის*** ელ-ფოსტაა:

9.2 „მეიჯარეს“ უფლება აქვს შეტყობინება ან სხვა დოკუმენტი გადასცეს „მოიჯარეს“ ან გაუგზავნოს შეტყობინება/დოკუმენტი წინამდებარე ხელშეკრულების 9.1 პუნქტში მითითებულ ელექტრონულ მისამართზე ან „მოიჯარის“ იმ მისამართზე რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში.
9.3 შეტყობინების/დოკუმენტის გაგზავნა ნებისმიერი 9.2 პუნქტში დათქმული ფორმით ჩაითვლება „მოიჯარისადმი“ შეტყობინების ჩაბარებად.
9.4 შეტყობინება „მოიჯარის“ მიერ მიღებულად/ჩაბარებულად ითვლება:

1. პირადად მიწოდების შემთხვევაში - შეტყობინების ან სხვა დოკუმენტის „მოიჯარისადმი“ ჩაბარების დღეს.
2. კურიერის ან საფოსტო ორგანიზაციის მეშვეობით შეტყობინების ან სხვა დოკუმენტის გაგზავნის შემთხვევაში - კურიერის/საფოსტო ორგანიზაციისთვის ჩაბარების დღიდან მე-5 კალენდარულ დღეს, ან „მოიჯარისადმი“ ჩაბარების დადასტურების თარიღის დღეს, რომელსაც უფრო ადრე ექნება ადგილი.
3. ელექტრონული ფოსტის საშუალებით გაგზავნის შემთხვევაში - „მოიჯარის“ ელექტრონული ფოსტის სერვერიდან (მისამართიდან) „მეიჯარის“ მიერ გაგზავნილი შეტყობინების მიღების შესახებ დასტურის მიღების დღეს ან გაგზავნიდან მომდევნო დღეს, რომელსაც უფრო ადრე ექნება ადგილი.
4. ნებისმიერი სხვა საშუალებით გაგზავნის შემთხვევაში - გაგზავნის თარიღიდან მეორე დღეს.

9.5 „მეიჯარის“ შეტყობინება ან სხვა დოკუმენტი „მოიჯარის“ მიერ მიღებულად/ჩაბარებულად ჩაითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ „მეიჯარეს“ შეტყობინება დაუბრუნდა გაგზავნილ მისამართზე „მოიჯარის“ ადგილსამყოფელის არ არსებობის გამო ან „მოიჯარე“ უარს განაცხადებს შეტყობინების ან დოკუმენტის მიღებაზე/ჩაბარებაზე ან თავს აარიდებს მის მიღებას ან „მეიჯარე“ ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით მიიღებს „მოიჯარის“ ელექტრონული ფოსტის მისამართის გაუქმების ან არ არსებობის შესახებ შეტყობინებას.

მუხლი 10. სხვა პირობები

10.1 ხელშეკრულების პირობები ინარჩუნებენ თავის ძალას იმ შემთხვევაშიც, თუ საქართველოს კანონმდებლობა მის მოქმედების პერიოდში დააწესებს ისეთ წესებს, რაც აუარესებს ამ ხელშეკრულების მონაწილე რომელიმე მხარის მდგომარეობას.

10.2 მხარეთა ის ურთიერთობანი, რაც გათვალისწინებული არ არის ამ ხელშეკრულებაში, რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

მუხლი 11. დავების გადაწყვეტის წესი

მხარეებს შორის წარმოშობილი სადაო საკითხი უნდა გადაწყდეს მხარეთა ურთიერთმოლაპარაკების გზით, დავის წარმოშობიდან 15 დღის განმავლობაში თანხმობის მიუღწეველობის შემთხვევაში დავა განსახილველად გადაეცემა საქართველოს სასამართლოს.

მუხლი 12. დასკვნითი დებულებები

12.1 ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაშვებულია მხოლოდ წერილობითი სახით მხარეთა ორმხრივი თანხმობის საფუძველზე.

12.2 წინამდებარე ხელშეკრულების ყოველი დანართი წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

12.3 ცალმხრივად შეტანილი ცვლილებები და დამატებები ბათილია შეტანის მომენტიდან.

12.4 ხელშეკრულება შედგენილია ორ ეგზემპლიარად ქართულ ენაზე. ორივე ტექსტს გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა.

12.5 მხარეები აცხადებენ, რომ მათ გააჩნიათ სათანადო უფლებამოსილებები გააფორმონ წინამდებარე ხელშეკრულება და ამ გარიგებით არ არღვევენ სხვა რაიმე გარიგებას.

12.6. საკითხები, რაც დარეგულირებული არ არის წინამდებარე ხელშეკრულებით, წესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 13. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

„მეიჯარე“	„მოიჯარე“
შპს „მაუდი“ ს/კ 201955198 მის: ა.კ.წერეთლის გამზ. №140 ს.ს „თი ბი სი ბანკის“ მარჯანიშვილის ფილიალი ა/ა GE15TB1181736020100001. დირექტორი **თორნიკე ბოჭორიშვილი** ----------	შპს „თერმოცენტრი“ ს/კ 404872401 ქ. თბილისი, ნუცუბიძის ქ.48 ბ.15 ს.ს „თი ბი სი ბანკი“ **GE41TB7216736050100001** დირექტორი: *დავით ქათამაძე* ----------



ალნიშნული ფასადის ფართი შეადგენს: 97.00 კვ.მ.-ს ხოლო სარეკლამო ბანერის ფართია 19.00 კვ.მ.
საიდანაც დგინდება, რომ სარეკლამო ბანერის ფართი არ აჭარბებს ფასადის ფართის 20%-ს

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

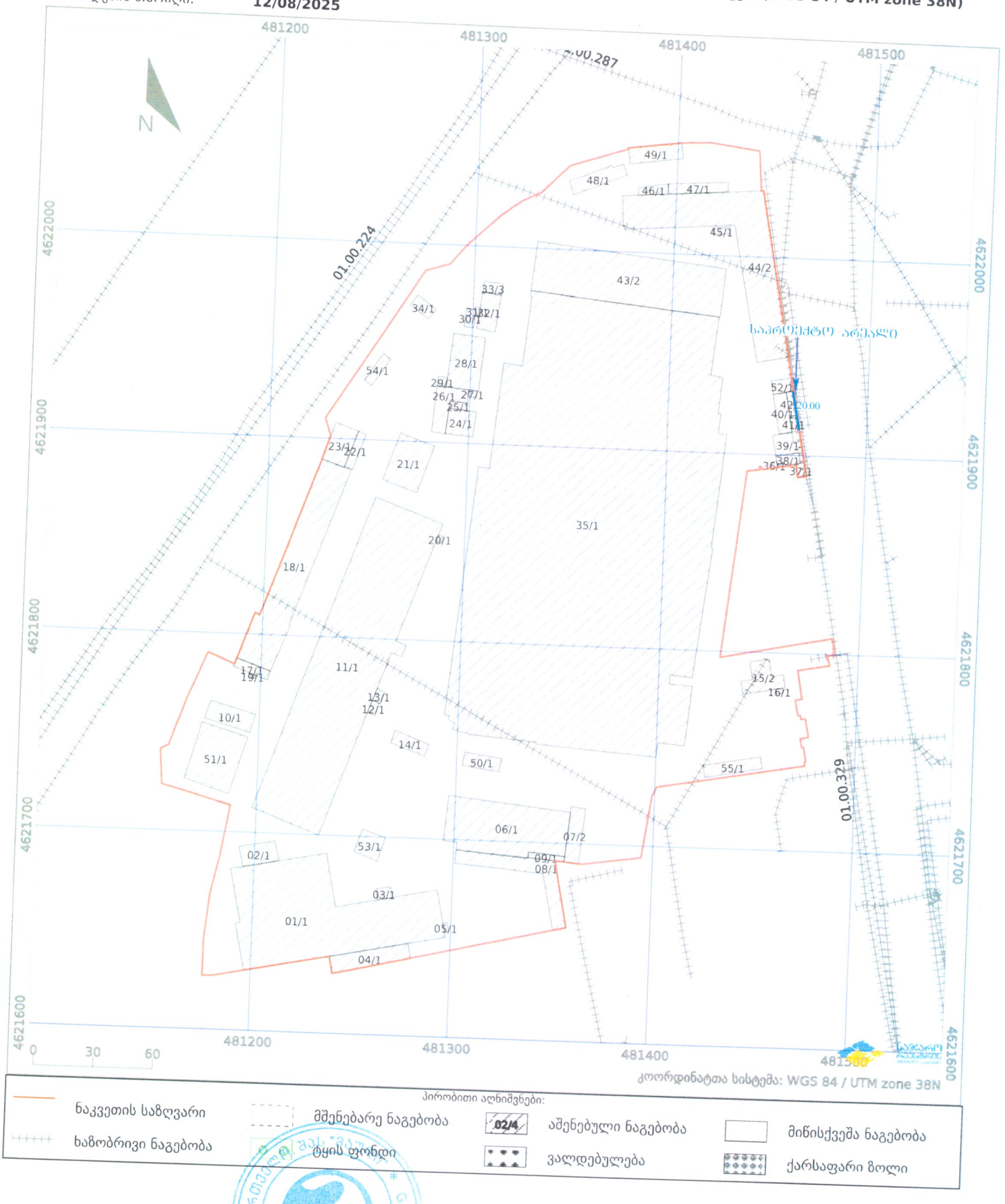
საკადასტრო კოდი: **01.13.04.017.038**

განცხადების ნომერი: **882025930902**

მომზადების თარიღი: **12/08/2025**

ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო სამეურნეო**

ფართობი: **88340 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**



პირობითი აღნიშვნები:

ნაკვეთის საზღვარი		მშენებარე ნაგებობა	02/4	აშენებული ნაგებობა		მიწისქვეშა ნაგებობა
ხაზობრივი ნაგებობა		ტყის ფონდი		ვალდებულება		ქარსაფარი ზოლი