იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 19.02.2026

ერთი მხრივ, შპს ,,დიდი დიღომი პროჯექთ" (ს/კ **405193909**) (შემდგომში - ,, მეიჯარე"), წარმოდგენილი დირექტორის ზვიად სებისკვერაძის (პ/ნ 01027009402) სახით და მეორე მხრივ, შპს „ლევორი" (ს/კ **202345426)** (შემდგომში - ,,მოიჯარე"), წარმოდგენილი დირექტორის ზაზა ნატროშვილის (პ/ნ 01019057992) სახით საქართველოს კანონმდებლობისა და ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

მუხლი 1

ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს იჯარით წინამდებარე პუნქტში აღნიშნულ უძრავ ქონებას (შემდგომში ,,იჯარის საგანი" ,,ქონება", ,,ფართი"), კერძოდ, ქ. თბილისში, მირიან მეფის ქ. #80 მისამართზე (საკადასტრო კოდი # 01.72.14.056.147.01.04.001) სართული 1, კომერციული ფართი N1, 442.60 კვ.მ.

1.2. მოიჯარეს საიჯარო ფართი გადაეცემა მაღაზიის მოწყობის მიზნით.

1.3. მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად.

მუხლი 2

იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

2.1. იჯარის საგანზე მფლობელობისა და სარგებლობის უფლება მეიჯარეს წარმოეშვება მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერისთანავე. მოიჯარე უფლებამოსილია არ მიიღოს იჯარის საგანი (არ მოაწეროს ხელი მიღება-ჩაბარების აქტს, თუ იჯარის საგნის მდგომარეობა არ აკმაყოფილებს 2.2. პუნქტში მითითებულ პირობებს).

2.2. მეიჯარე მოიჯარეს გადასცემს საიჯარო ფართს შემდეგ კონდიციაში:

- ალუმინის კარ-ფანჯარა ვიტრაჟებით;
- მოწესრიგებული სველი წერტილი (საპირფარეშო);
- შეღებილი კედლები ;
- დაგებული მეტლახი;
- ჭერზე არსებული მილები შეფუთული , განათება დამონტაჟებული.

2.3. მეიჯარე აცხადებს რომ იჯარით გაცემული საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მას და არ არსებობს მესამე პირი ვისაც შეიძლება გააჩნდეს ისეთი უფლება საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით, რომელმაც შეიძლება შეაფერხოს ან/და შეუძლებელი გახადოს წინამდებარე ხელშეკრულების განხორციელება;

2.4. ყოველგვარი ბუნდოვანებისა და გაურკვევლობის თავიდან აცილების მიზნით, იჯარის საგნით სარგებლობა წარმოადგენს მოიჯარის უფლებამოსილებას, რომლის გამოუყენებლობა (მათ შორის იჯარის საგნის არ მიღება) ან/და დაგვიანებით გამოყენება არ იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანახმებული საიჯარო ქირის გადახდაზე უარის თქმასა ან/და საიჯარო ქირის ოდენობის შემცირებასა და საიჯარო ქირის გადახდის ვადების ცვლილებას.

მუხლი 3

ხელშეკრულების მოქმედების ხანგრძლივობა

3.1. იჯარის საგანი მოიჯარეს გადაეცემა 3 (სამი) წლის ვადით (შემდგომში - ,,იჯარის ვადა"), იჯარის ვადა აითვლება მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან.

3.2. მოიჯარისათვის იჯარის ყოველთვიური გადასახადის დაკისრება იწყება მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან ორ თვეში.

3.3. იჯარის ვადა შეიძლება გაგრძელდეს მხარეთა შეთანხმებით;

3.4. იჯარის მოქმედების ვადა ავტომატურად გაგრძელდება 1 წლის ვადით იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების 3.1. მუხლით გათვალისწინებული ვადის გასვლამდე 1 თვით ადრე არცერთი მხარე არ გამოთქვამს ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს.

მუხლი 4

საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

4.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1-ლი მუხლის 1.1 პუნქტში აღნიშნული ქონებით სარგებლობისათვის ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა ყოველ კალენდარულ თვეზე შეადგენს 5300 (ხუთი ათას სამასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

4.1.1 საიჯარო ქირის დარიცხვა დაიწყება მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან ორ თვეში, საშეღავათო პერიოდის გათვალისწინებით.

4.1.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.4. პუნქტში განსაზღვრული პირობით იჯარის ვადის ავტომატურად გაგრძელების შემთხვევაში, მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა განისაზღვრება ხელახლა, რაც დამოკიდებული იქნება ურთიერთშეთანხმებასა და მოლაპარაკების პირობებზე.

4.2. მხარეები ვთანხდებით, რომ საიჯარო საფასური მოიცავს კანონით გათვალისწინებულ ყველა გადასახადს.

4.3. ამასთან, მოიჯარე ვალდებულია, ამ ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე გადაუხადოს მეიჯარეს 10 600 (ათი ათას ექვსასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში, რომელიც ჩაითვლება პირველი და ბოლო თვის საიჯარო თვის ქირაში.

4.4 საიჯარო თანხა გადახდილ უნდა იქნას წინასწარ ყოველი კალენდარული თვის დაწყებიდან 5 დღეში.

4.5. ქირა არ მოიცავს კომუნალურ გადასახადებს;

4.6. საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით. უნაღდო ანგარიშსწორებისას საიჯარო ქირა ჩარიცხულ უნდა იქნეს მეიჯარის კუთვნილ საბანკო ანგარიშზე: სს საქართველოს ბანკი ა/ა **GE89BG0000000100801899GEL .**

4.7. წინამდებარე ხელშეკრულების დადგენილ ვადაში მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს მეიჯარის გადაწყვეტილებით შეიძლება დაეკისროს პირგასამტეხლო შეუსრულებელი ვალდებულების (გადაუხდელი თანხის) 0,1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ

დღეზე. ამასთანავე, პირგასამტეხლოს დაკისრების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას მხედველობაში შეიძლება იქნეს მიღებული უკვე არსებული ყველა ვადაგადაცილების დღე;

4.8. მხარეთა ანგარიშსწორებისას პირველყოვლისა იფარება პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და შემდგომ კი ძირითადი ვალდებულება. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მოიჯარეს ძირითადი ფულადი ვალდებულების შესრულებისაგან;

4.8. იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის თარიღი ემთხვევა არასამუშაო დღეს (შაბათ-კვირა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული უქმე დღეები), ვალდებულება შესრულებულ უნდა იქნას მომდევნო სამუშაო დღეს.

4.9. საიჯარო ქირის გადახდა წარმოებს ლარში, გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

4.10. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში, იმ შემთხვევაში, თუ დაფიქსირდება აშშ დოლარის გამყარება ეროვნულ ვალუტასთან მიმართებით 3,2 და მეტით, მაშინ საიჯარო ქირა შემცირდება 10%-ის ოდენობით, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ აშშ დოლარის კურსი ეროვნულ ვალუტასთან მიმართებით გახდება 3.5 და მეტი, მაშინ საიჯარო ქირა შემცირდება მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით.

მუხლი 5.

მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

5.1 მეიჯარე ვალდებულია:

5.1.1 მოთხოვნის შემთხვევაში წარუდგინოს მოიჯარეს ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ იჯარის საგანი, ნამდვილად წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას და რომ მესამე პირებს არ გააჩნიათ უფლებები იჯარის საგანზე;

5.1.2 არ ჩაერიოს მოიჯარეს საქმიანობაში და ხელი შეუწყოს მოიჯარეს იჯარის საგნის შეუფერხებელ და შეუზღუდავ გამოყენებაში, თუკი სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებაში;

5.1.3 ვალდებულია ხელშეკრულებით დათქმულ ვადებში და პირობებით მოიჯარეს გადასცეს იჯარის საგანი.

5.1.4 ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ იჯარის საგანის გადაცემის მომენტისათვის იჯარის საგანზე არ ირიცხებოდეს არანაირი სახის კომუნალური დავალიანება.

5.1.5 ვალდებულია ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რომელიც შეიძლება მოითხოვონ ხელისუფლების, მათ შორის მაკონტროლებელმა ორგანოებმა, იჯარის საგნით სარგებლობის პროცესში.

5.1.6 ვალდებულია უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ იჯარის საგნით, შესასვლელებითა და მიმდებარე ლოჯისტიკური ფართით, შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში;

5.1.7 ვალდებულია იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში საიჯარო ფართში ფარული ნაკლის გამოვლენის შემთხვევაში, საიჯარო ფართში განთავსებულ კომუნაკაციებზე (ბუნებრივი აირი, ელექტროენერგია, წყალი/წყალანარინების სისტემა და ასე შემდეგ) და სხვა მნიშვნელოვან გარემოებებზე (მათ შორის იჯარის საგნის სახურავის მოწყობა/შეკეთება), რაც ხელს შეუშლის მოიჯარეს საიჯარო ფართის ნორმალურ გამოყენებაში დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას იგი, ასევე საიჯარო ფართში წყლის, ბუნებრივი აირის,

ელ.ენეგიის მიწოდების/მონტაჟის და წყალანარინების სისტემის/კანალიზაციის კანომდებლობით გათვალსიწინებული წესების დარღვევით მონტაჟის/გაყვანის/მიერთების შემთხვევაში უზრუნველყოს შესაბამის ორგანოებთან/ორაგნიზაციებთან პრობლემის დროულად მოგვარება.

5.1.8 უფლებამოსილია იჯარის ობიექტის დათვალიერების სურვილის შემთხვევაში, წინასწარ (9.5 მუხლის შესაბამისად) აცნობოს მოიჯარეს აღნიშნულის შესახებ და მოიჯარის წარმომადგენლის თანდასწრებით დაათვალიეროს იგი.

5.1.9 ვალდებულია დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები;

5.1.10 მეიჯარე არ არის უფლებამოსილი რაიმე სახის ვალდებულებით იმგვარად დატვირთოს იჯარის საგანი, რომ საიჯარო ფართის სარგებლობა შეეზღუდოს მოიჯარეს.

5.1.11 იჯარის საგნის გაყიდვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია წერილობით აცნობოს მოიჯარეს, როგორც უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს, საიჯარო ფართის გასხვისების გადაწყვეტილების შესახებ და შესთავაზოს გასაყიდი ფასი, იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარესთვის მისაღებია შეთავაზებული ფასი და მას სურვილი აქვს შეიძინოს იჯარის საგანი მეიჯარის მიერ შეთავაზებული პირობებით, მოიჯარე ვალდებულია შეთავაზების მიღებიდან 7 (შვიდი) დღის ვადაში შეიძინოს საიჯარო ფართი.

5.1.12 აანაზღაუროს საიჯარო ფართში გაზის სისტემის დამატებით შეყვანის ღირებულება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

5.1.13 გადაიხადოს ფართის საკუთრებაში ფლობასთან დაკავშირებული საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი გადასახადები.

5.1.14 უფლებამოსილია დააშენოს, გააფართოვოს, შეცვალოს, შეინარჩუნოს, გაარემონტოს, გამოცვალოს და განაახლოს უძრავი ქონების ნებისმიერი ნაწილი ან ნაწილები, რომელშიც განთავსებულია იჯარის საგანი, მხოლოდ იმ პირობით, რომ მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართის გამოყენებასა და საქმიანობას არ შეეშლება ხელი სრულყოფილად ფუნქციონირებაში.

5.2.მოიჯარე ვალდებულია:

5.2.1. დროულად გადაიხადოს საიჯარო ქირა;

5.2.2. გადაიხადოს მის მიერ იჯარის საგნით სარგებლობის დროს მოხმარებული კომუნალური გადასახადი;

5.2.3. შეინახოს იჯარის საგანი ნორმალურ და გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში;

5.2.4. დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო საგანი იმავე მდგომარეობაში, რაც მან მიიღო საიჯარო ურთიერთობების დაწყებისთანავე. ამასთანავე, ჩვეულებრივი (ნორმალური) ცვეთა მხედველობაში არ მიიღება. სხვა შემთხვევაში გადაიხადოს მისი სრული აღდგენის ფასური;

5.2.5. გამოიყენოს იჯარის საგანი მხოლოდ ხელშეკრულების 1.2 პუნტით განსაზღვრული საქმიანობისათვის და მეიჯარესთან წერილობითი შეთანხმების გარეშე არ განახორციელოს საიჯარო ქონების კაპიტალური რემონტი, კერძოდ, ეკრძალება ფასადის ან შენობის კონსტრუქციული ნაწილის ცვლილება (მათ შორის, საერთო სარგებლობის ფართის, კიბის უჯრედისა, ღიობების, ფანჯრების და კარებების შეცვლა). იჯარის საგანზე კომერციული საქმიანობა განახორციელოს საქართველოს კანონმდებლობის სრული დაცვით;

5.2.6. საკუთარი, არაკომპენსირებული ხარჯებით უზრუნველყოს საიჯარო ქონების ექსპლოატაცია საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სანიტარული და ჰიგიენური პირობების სრული

დაცვით, რაც გულისხმობს, მაგრამ არ შემოიფარგლება, იჯარის საგნისა და მისი მიმდებარე (მათ შორის საერთო სარგებლობის) ტერიტორიაზე დანაგვიანიების კერების დაუშვებლობას, მათ სათანადო წესით დასუფთავებასა და სხვა საჭირო მოქმედებების განხორციელებას;

5.2.7. მეიჯარის წინასწარი მოთხოვნის შემთხვევაში უზრუნველყოს მისი წარმომადგენელების დაშვება იჯარის საგანზე მის გამოყენება/ ექსპლოატაციის პირობების შემოწმებისა და მოქმედ წესებთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით.

5.2.8. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე არ უზრუნველყოფს წინამდებარე ხელშეკრულების 4.3. პუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო საფასურის, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში გადახდას, წინამდებარე ხელშეკრულება ყოველგვარი წერილობითი ან სხვაგვარი შეტყობინების გარეშე წყდება ავტომატურად.

5.3.მოიჯარეს უფლება აქვს:

5.3.1. საკუთარი შეხედულებისამებრ და საჭიროებისამებრ მოაწყოს იჯარის საგანი, უფლება აქვს განახორციელოს საიჯარო ფართის შიდა რეკონსტრუქცია საკუთარი შეხედულებისამებრ, ასევე ჩაატაროს მიმდინარე რემონტი და გააფორმოს იჯარის საგანი საკუთარი მოთხოვნების შესაბამისად, რემონტზე გაწეული ხარჯები არ ექვემდებარება კომპენსირებას. ამასთან, მოიჯარეს სარემონტო სამუშაოების განხორციელებისას ეკრძალება ფასადის ან შენობის კონსტრუქციული ნაწილის ცვლილება (მათ შორის, საერთო სარგებლობის ფართის, კიბის უჯრედისა, ღიობების, ფანჯრების და კარებების შეცვლა).

5.3.2. მოიჯარეს უფლება არა აქვს მეიჯარის თანხმობის გარეშე გასცეს ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული ფართი ქვეიჯარით.

5.3.3.მოიჯარე უფლებამოსილია საიჯარო ფართში ჩაატაროს ყველა ფუნქციონალური მოწყობილობის მონტაჟი, უფლება აქვს დაამონტაჟოს დამატებითი გაყვანილობები, მილები, დანადგარები ან კაბელები, მისი საქმიანობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო და აუცილებელი კომუნიკაციები (კავშირისათვის აუცილებელი ყველა სახის გაყვანილობა), თავისი შეხედულებისამებრ საიჯარო ქონებაში დაამონტაჟოს/განათავსოს ტელე, აუდიო დაკვირვება/ტრანსლაცია და სიგნალიზაციის სისტემები, ხოლო იჯარით სარგებლობის ვადის გასვლის შემდეგ მოხსნას მის მიერ დამონტაჟებული მოწყობილობა-დანადგარები და ინტერიერის ელემენტები (ავეჯი, შიდა კარებები, ჟალუზები და ა. შ.). ამასთან მოიჯარე უფლებამოსილია სარეკლამო მიზნებისათვის დამატებითი ანაზღაურების გარეშე გამოიყენოს საიჯარო შენობის ფასადის კედელი და ვიტრაჟი.

5.3.4. მოიჯარეს უფლება აქვს მიუთითოს თავისი მდებარეობა და საქმიანობა შესაბამისი ფირნიშებისა თუ სარეკლამო სტენდების/აბრების მეშვეობით როგორც შენობაში და შენობის წინა მხარეს პირველი სართულის ფასადზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა საჭიროა დამატებითი შეთანხმების და ნებართვის აღება შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოდან (საჭიროების შემთხვევაში).

5.3.5. ნებისმიერი სახის მოწყობილობები და დანამატები (ის რითიც აღჭურვა იჯარის საგანი) განთავსებული იჯარის საგნის შიგნით თუ გარეთ, იქნება და დარჩება მოიჯარის ქონებად. დემონტაჟი და გატანა ხორციელდება მოიჯარის ხარჯით.

5.3.6. მოიჯარე უფლებამოსილია თავად განსაზღვროს საიჯარო ქონებაში მოწყობილი ობიექტის მუშაობის საათები და მუშაობის წესი. მეიჯარეს უფლება არ აქვს შეიტანოს მოიჯარის მიერ განსაზღვრულ მუშაობის საათებში/წესში რაიმე ცვლილება.

5.3.7. მოიჯარე ისარგებლებს გაყვანილობების გატარების უფლებით საიჯარო ფართამდე და საიჯარო ფართიდან ამ ფართის მიმდებარე საერთო გაყვანილობებამდე, საიდანაც საიჯარო ფართი დაკავშირებულია იჯარის საგნის შიგნით, ზემოთ ან ქვემოთ მდებარე გაყვანილობებთან.

5.3.8. მოიჯარე უფლებამოსილია ისარგებლოს ფართთან მისასვლელი გზებითა და იჯარის საგნის ყველა შესასვლელით, და გამოიყენოს იჯარის საგნის მიმდებარე ტერიტორია (შემდგომში წოდებული - ,,მიმდებარე ლოჯისტიკური ფართი"), რომელიც არ წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას, მაგრამ არც მესამე პირის კერძო საკუთრებას წარმოადგენს და რომლის გამოყენებაც უფლებრივად არ იზღუდება ფართით ოპერირებისთვის.

მუხლი 6

ფორს-მაჟორი

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობისას, თუ ისინი გამოწვეულნი არიან დაუძლეველი ძალის შედეგად, კერძოდ, წყალდიდობით, მიწისძვრით, ხანძრით, გაფიცვით, სამხედრო მოქმედებით, ბლოკადით სახელმწიფო ორგანოების აქტებით ან სხვა ქმედებებით (ფორს-მაჟორული გარემოებები);

6.2. ვალდებულებათა შესრულება გადატანილი იქნება ფორს-მაჟორული სიტუაციის ლიკვიდაციამდე. მხარე, რომელსაც შეექმნა ხელშეკრულების შეუსრულებლობის მდგომარეობა ვალდებულია დაუყოვნებლი მაგრამ მათი დადგომიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) დღისა წერილობითი ფორმით შეატყობინოს მეორე მხარეს მისი დადგომის შესახებ.

მუხლი 7

ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან/და არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

7.2. წინამდებარე ხელშეკრულება შესაძლებელია ცალმხრივად ვადამდე შეწყვეტილი იქნეს მეიჯარის მიერ შემდეგ შემთხვევებში:

7.2.1. მოიჯარისთვის წინასწარ 1 (ერთი) თვით ადრე შეტყობინების გაგზავნის შემდგომ, თუკი მოიჯარის მხრიდან ადგილი ექნება ზედიზედ 2 თვის საიჯარო ქირის გადაუხდელობას;

7.2.2. მოიჯარის მხრიდან ადგილი ექნება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი ვალდებულების (გარდა იჯარის ქირის გადახდისა) სისტემატურად უხეშად დარღვევას, და მოიჯარე მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად 30 დღის განმავლობაში არ აღმოფხვრის.

7.3. მოიჯარეს შეუძლია ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება ყოველგვარი ჯარიმისა და პირგასამტეხლოს გადახდის გარეშე შემდეგ შემთხვევებში:

7.3.1. თუ მეიჯარე სისტემატურად არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე ვალდებულებას;

7.3.2. თუ მოიჯარეს ეზღუდება იჯარის საგნით, მისასვლელით ან/და მიმდებარე ლოჯისტიკური ფართით სარგებლობის უფლება 30 (ოცდაათი) დღეზე მეტი ვადით ან/და იჯარის ღირებულება განისაზღვროს დამატებითი მოლაპარაკების საფუძველზე;

7.3.3. მეიჯარის მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში იჯარის საგნის მოიჯარისათვის გადაცემის დაყოვნების შემთხვევაში.

7.4. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს სრულად შეეზღუდება იჯარის საგნით სარგებლობის უფლება მეიჯარის ბრალით, მოიჯარე შეზღუდვის მთელ პერიოდზე თავისუფლდება შესაბამისი პერიოდის საიჯარო ქირის გადახდისაგან. ამასთანავე მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარის ბრალეული ქმედების გამო შეზღუდვის შემთხვევაში დააკისროს მეიჯარეს პირგასამტეხლო, ერთი თვის საიჯარო ქირის 0.5%-ის ოდენობით შეზღუდვის ყოველი დღისათვის, რაც არ ართმევს მოიჯარეს უფლებას ამავე დროს მოითხოვოს მიყენებული ფინანსური ზარალის ანაზღაურება.

7.5. მოიჯარის ინიციატივით/ბრალეულობით ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისროს პირგასამტეხლო 1 (ერთი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით, მათ შორის 7.2.1 და 7.2.2 მუხლების შემთხვევაში.

7.5.1. მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, მიმართოს მეიჯარეს წერილობით და შეატყობინოს 2 (ორი) კალენდარული თვით ადრე.

7.6. იჯარის ვადის გასვლისას/ხელშეკრულების შეწყვეტისას მოიჯარე ვალდებულია გამოანთავისუფლოს დროებით სარგებლობასა და მფლობელობაში გადაცემული იჯარის საგანი და ამისათვის არ არის აუცილებელი მეიჯარის წინასწარი წერილობითი ან ზეპირი მოთხოვნა და გადასცეს იგი მეიჯარეს იჯარის ვადის გასვლიდან (იჯარის შეწყვეტიდან) 20 (ოცი) დღის განმავლობაში. რა პერიოდშიც მოიჯარე არ იხდის საიჯარო ქირას. ქონების დაბრუნების შესახებ შედგება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი;

7.7. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე გადააცილებს ქონების დაბრუნების 7.5. მუხლში გათვალისწინებულ ვადას, იგი ვალდებული იქნება გადაიხადოს იჯარის ვადის გასვლიდან ქონების ფაქტიურ გადაცემამდე გასული დროისათვის შესაბამისი საიჯარო ქირა;

7.8. მეიჯარე უფლებამოსილია იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 20 (ოცი) დღის გასვლის შემდგომ, თუკი მოიჯარის მხრიდან ადგილი არ ექნება იჯარის საგნის გამოთავისუფლებას, წინამდებარე პუნქტში მეიჯარის მიერ გაცხადებული წინასწარი თანხმობა/ნებართვით ნებისმიერ დროსა და ყოველგვარი წინასწარი შეტყობინების საფუძველზე მიავლინოს საკუთარი თანამშრომლები ან/და სხვა დაქირავებული პირები იჯარის საგნის გამოთავისუფლებისა და მასზე მოიჯარის ფაქტობრივი სარგებლობის შეწყვეტის უზრუნველსაყოფად, რომლის უარყოფით შედეგებზე მეიჯარე პასუხს არ აგებს მოიჯარის წინაშე. ამასთანავე, მეიჯარის მიერ იჯარის საგნის გამოთავისუფლებასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯების ანაზღაურება დაეკისრება მოიჯარეს;

7.9. ყოველგვარი ბუნდოვანებისა და გაურკვევლობის თავიდან აცილების მიზნით, წინამდებარე მუხლის 7.7. პუნქტში მითითებული გარემოების წარმოშობის შემთხვევაში მეიჯარეს არ ეკისრება იჯარის საგნიდან გამოთავისუფლებული მოიჯარის ქონების შენახვისა და მოვლის ვალდებულება და შესაბამისად მეიჯარე პასუხს არ აგებს გამოთავისუფლების შედეგად მოიჯარის ქონების შესაძლო დაკარგვა/განადგურებაზე. ამასთანავე, იჯარის საგნიდან გამოთავისუფლებული მოიჯარის ქონების თავისუფალი განთავსება განხორციელდება იმ ადგილებში, სადაც ეს დაშვებული იქნება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებით.

7.10. იჯარის საგნის დაბრუნებისას მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთრებაში დაიტოვოს მთელი ის გაუმჯობესებანი, რომლებიც მან მოახდინა საკუთარი სახსრებით და რომელთა გამოყოფა იჯარის საგნისაგან შესაძლებელია იჯარის საგნის დაზიანების ან/და განადგურების გარეშე, ხოლო ყველა სახის გაუმჯობესება

და რემონტი, რომლის მოცილებაც შეუძლებელია დაზიანების გარეშე რჩება მეიჯარეს, ყოველგვარი ანაზღაურების გარეშე, თუ ეს წინასწარ არ იყო შეთანხმებული.

მუხლი 8

მხარეთა პასუხისმგებლობა

8.1. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მეიჯარე უარს იტყვის იჯარის საგნის მოიჯარისათვის გადაცემაზე, მოიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მეიჯარეს პირგასამტეხლო 1 (ერთი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით, რომელიც ჩაითვლება მოიჯარისათვის მიყენებული ზიანის ანგარიშში.

8.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარე არ არის ვალდებული დააზღვიოს იჯარის საგანი. საიჯარო ფართის დაზიანების (განადგურების) შემთხვევაში, მოიჯარე მხოლოდ იმ შემთხვევაში აგებს პასუხს თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება მოიჯარის ბრალეული ქმედებით.

8.3. პირგასამტეხლოს დაკისრება წარმოადგენს მხარის უფლებას და არა ვალდებულებას.

8.4. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს დამრღვევ მხარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისაგან/დარღვევის გამოსწორებისაგან.

მუხლი 9

შეტყობინება და ინფორმაციული უზრუნველყოფა

9.1. მხარეები აცხადებენ თანხობას, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის ან/და წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული დოკუმენტების ან/და ინფორმაციის მიწოდება, გაფორმება და ურთიერთგაცვლა მოხდეს ელექტრონული ფოსტის ან/და კავშირის საყოველთაოდ აღიარებული სხვა საშუალებით (ტელეფონი, WhatsApp, Viber).

9.2. ელექტრონულ ფოსტაზე ან/და კავშირის საყოველთაოდ აღიარებულ სხვა საშუალებაზე (ტელეფონი, WhatsApp, Viber) გაგზავნილი ნებისმიერი შეტყობინება უთანაბრდება წერილობით შეტყობინებას.

9.3. მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ადასტურებენ, რომ ელექტრონული ფოსტითა და კავშირის საყოველთაოდ აღიარებული სხვა საშუალებით (ტელეფონი, WhatsApp, Viber) გაცვლილ ნებისმიერ ინფორმაციას ან/და დოკუმენტს ანიჭებენ ისეთივე იურიდიულ ძალას, როგორც ფიზიკურად ხელმოწერილ და ბეჭდით დადასტურებულს და გამორიცხავენ ნებისმიერ ეჭვს მასთან დაკავშირებით.

9.4. მხარეთა შორის ორიგინალით დოკუმენტების გაცვლა საჭიროებას არ წარმოადგენს. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნული დათქმა დოკუმენტებთან დაკავშირებით გულისხმობს ხელმოწერილი დოკუმენტის დასკანერებული ფორმით მხარეთა შორის ურთიერთგაცვლას.

9.5. ელექტრონული ფოსტის მისამართზე ან/და კავშირის საყოველთაოდ აღიარებული სხვა საშუალებით (ტელეფონი, WhatsApp, Viber) გაგზავნილი შეტყობინება მხარის მიერ მიღებულად ითვლება გაგზავნის დღეს, არასამუშაო დღეს გაგზავნის შემთხვევაში, მიღებულად ჩაითვლება პირველივე სამუშაო დღეს.

9.6. მხარეები ისარგებლებენ იმ ელექტრონული ფოსტის და კავშირის საყოველთაოდ აღიარებული სხვა საშუალების (ტელეფონი, WhatsApp, Viber) მისამართებით, რომლებიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, აღნიშნული დათქმა მხარეს არ ართმევს უფლებას ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში გამოიყენოს სხვა ელ. ფოსტაც და კავშირის საყოველთაოდ აღიარებული სხვა საშუალება (ტელეფონი, WhatsApp, Viber), რომელსაც მეორე მხარისთვის გახდის ცნობილს.

9.7. საფოსტო გზავნილი ხელშეკრულებაში მითითებულ მხარის მისამართზე მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ მხარეს შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემებზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას.

9.8. მხარეთა შორის შესაბამისი უფლებამოსილ პირებს შორის (რომელიც შეიძლება იყოს როგორც დირექტორი, ასევე სხვა ნებისმიერი პირი, რომელიც იმყოფება მეიჯარის/მოიჯარის დაქვემდებარებაში) განხორციელებული მიმოწერა ელ.ფოსტაზე ან კავშირის საყოველთაოდ აღიარებული სხვა საშუალებით (ტელეფონი, WhatsApp, Viber) ჩაითვლება იურიდიული ძალის მქონედ.

მუხლი 10

დავები

10.1. მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავისა და უთანხმოების მოლაპარაკების გზით გადაწყვეტის შეუძლებლობის შემთხვევაში, მხარეები თანხმდებიან, რომ დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო.

მუხლი 11

დასკვნითი დებულებები

11.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა შესაძლებელია მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით. ამ ხელშეკრულების ყველა დამატება და ცვლილება უნდა შესრულდეს ამ ხელშეკრულების ფორმის დაცვით;

11.2. ამ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების, ან მისი სხვა პუნქტების ბათილობას, თუ ბათილი დებულების მიუხედავად შესაძლებელი იქნება შეთანხმებული საგნის მიღწევა;

11.3. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია 2 ეგზემპლარად ქართულ ენაზე.

11.4. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები, თითოეული დამოუკიდებლად და საკუთარი პასუხისმგებლობით, ადასტურებენ, რომ: 1. წინამდებარე ხელშეკრულების დადება არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობასა და თითოეული მხარის საზოგადოების წესდებას, ადგილი არ აქვს ხელმძღვანელობითი და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების ხარვეზს; 2. წინამდებარე ხელშეკრულების დადებას საფუძვლად არ უდევს იძულება, მუქარა ანდა მოტყუება და ისეთი გარემოებები, რის გამოც გარიგება შეიძლება გახდეს საცილო და/ან ცნობილ იქნეს უცილოდ ბათილად; 3. წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული დებულება მიღწეულია მხარეთა კონსენსუსის შედეგად, ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე;

11.5. თითოეული მხარე ვალდებულია შეატყობინოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული რეკვიზიტების ცვლილება. ამასთანავე, შეუტყობინებლობის შემთხვევაში ძველ მისამართზე გაგზავნილი ყოველი შეტყობინება მიიჩნევა ჩაბარებულად, მიუხედავად იმისა ადგილი ექნება თუ არა შეტყობინების ფაქტობრივ მიღებას, და მას შეიძლება მოჰყვეს იურიდიული შედეგები.

11.6. ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერისთანავე.

მუხლი 12

მხარეთა რეკვიზიტები

შპს „დიდი დიღომი პროჯექთ“	შპს „ლევორი“
ს/კ 405193909	ს/კ 202345426
დირექტორი: ზვიად სებისკვერაძე	დირექტორი: ზაზა ნატროშვილი
პ/ნ 01027009402	პ/ნ 01019057992
ელ. ფოსტა: elinorconstruction@gmail.com	ელ. ფოსტა: znatroshvili@gd-holding.com
საკონტაქტო ნომერი: 579 79 79 77	საკონტაქტო ნომერი: 577 74 00 96
	Zaza Natroshvili 01019057992 Digitally signed by Zaza Natroshvili Date: 2026.02.20 11:35:33

შპს დიდი დიღომი პროექტი
Didi Digomi Project
405193909
DIDI DIGOMI PROJECT LTD