ქ. თბილისი 28.07.2026

# იჯარის ხელშეკრულება

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება (შემდგომში „**ხელშეკრულება**“) გაფორმებულია შემდეგ მხარეებს შორის:

**შპს „ეიჩ ემ უაი“** (საიდენტიფიკაციო კოდი: 206321791), წარმოდგენილი მისი დირექტორის, დეივიდ ითზიკ ვაიზმენის მიერ (პირადი ნომერი: 3-1788579-6, პასპორტის ნომერი: 42918268), შემდგომში წოდებული, როგორც **„მეიჯარე“,**

მეორე მხრივ, **სს „გლობალმედის საუნივერსიტეტო კლინიკა“** (ს/ნ: 402101328), წარმოდგენილი მისი დირექტორის, სოფიო ბაბუციძის (პ/ნ: 59004001406) სახით, შემდგომში წოდებული, როგორც **“მოიჯარე”**.

მეიჯარე და მოიჯარე ერთად წოდებულნი, როგორც მხარეები, ხოლო ცალ-ცალკე, როგორც მხარე თავისუფალი ნების გამოვლენის საფუძველზე ვთანხმდებით შემდეგზე:

## 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 მეიჯარე მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადასცემს ხელშეკრულების 1.2 მუხლით განსაზღვრულ უძრავ ქონებას (შემდგომში *„**იჯარის საგანი**“*). იჯარის საგანი წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას, რაც დასტურდება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერით.

1.2 **იჯარის საგნის მახასიათებლებია:**

1.2.1 საკადასტრო კოდი: 01.13.05.004.056;

1.2.2 მისამართი: ქალაქი თბილისი, კოსმონავტების სანაპირო N45ა;

1.2.3 ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება;

1.2.4 ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო;

1.2.5 დაზუსტებული ფართობი: 1300.00 კვ.მ.

1.2.6 შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა N1 - საერთო ფართობი: 4600.9 კვ.მ.

მოიჯარეს არ წარმოეშობა რაიმე სახის უფლება ნებისმიერ დამატებით ფართზე, რომელიც შეიძლება იჯარის ვადის განმავლობაში ააშენოს/დააშენოს მეიჯარემ საიჯარო ფართზე.

1.3 მოიჯარე აცხადებს და ადასტურებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებამდე, გარიგების მომზადების მთელი პერიოდის განმავლობაში, მას ჰქონდა იჯარის საგნის — მათ შორის სარდაფის, სახურავის, ტექნიკური სათავსებისა და ყველა სხვა სივრცის — შეუზღუდავი დათვალიერების, შესწავლისა და შეფასების შესაძლებლობა, მათ შორის, საკუთარი შეხედულებისამებრ მოწვეული სპეციალისტების მონაწილეობით, და მან ეს შესაძლებლობა გამოიყენა საკუთარი შეხედულებისამებრ. მოიჯარეს გადაეცა და გაეცნო იჯარის საგანთან დაკავშირებულ

დოკუმენტაციას, მათ შორის, შენობის ექსპლუატაციაში მიღებისა და ჩატარებული ექსპერტიზების დოკუმენტებს. დათვალიერების შედეგად გამოვლინდა ობი და გაჟონვა. იჯარის საგნის ამჟამინდელი მდგომარეობის ამსახველი ფოტოები თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას როგორც დანართი 1; დანართები წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. მოიჯარე თანახმაა, მიიღოს იჯარის საგანი სწორედ იმ მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც იგი იმყოფება ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის, და წინამდებარით ცალსახად და შეუქცევადად აცხადებს, რომ მას არ ექნება არანაირი მოთხოვნა და/ან პრეტენზია მეიჯარის მიმართ ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის არსებულ იმ ნაკლთან დაკავშირებით, რომელიც გამოვლენილია, ასახულია დანართ №1-ში ან რომლის აღმოჩენაც შესაძლებელი იყო გონივრული შემოწმებით. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის ფარულ ნაკლად არ ჩაითვლება: (ა) დანართ №1-ში ასახული ან დათვალიერებისას სხვაგვარად გამოვლენილი ნაკლი; (ბ) ობი, ნესტი და გაჟონვა, როგორც მხარეთათვის ცნობილი და მოიჯარის მიერ მიღებული გარემოება; და (გ) ნაკლი, რომლის აღმოჩენაც შესაძლებელი იყო გონივრული შემოწმებით, ხელშეკრულების გაფორმებამდე.

1.4 მოიჯარე უფლებამოსილია გამოიყენოს საიჯარო ქონება ძირითადად სამედიცინო დაწესებულების ფუნქციონირებისათვის. მოიჯარეს ასევე უფლება აქვს განახორციელოს საიჯარო ქონებაზე ნებისმიერი სხვა კანონით ნებადართული ეკონომიკური თუ სამეწარმეო საქმიანობა, იმ პირობით, რომ საიჯარო ქონების აღნიშნული ძირითადი ფუნქცია იქნება შენარჩუნებული.

## 2. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

2.1 საიჯარო ქონების ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს 50 000 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად (შემდგომში „**ქირა**“);

2.2 იჯარის ვადის მეორე წლიდან დაწყებული, საიჯარო ქირა ექვემდებარება ყოველწლიურ ინდექსაციას ყოველი წლის შესაბამის საიუბილეო თარიღზე, Eurozone Harmonized Index of Consumer Prices (HICP)-ის (Eurostat-ის მიერ გამოქვეყნებული) შესაბამისად, მაქსიმალური ზღვარის გათვალისწინებით (საიჯარო ქირის წლიური ზრდა არა უმეტეს 2.5%).

2.3 ქირის გადახდა მოიჯარის მიერ განხორციელდება მეიჯარის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით:

ანგარიშის N. GE57BG0000000606007963GEL
ბანკი: ს/ს საქართველოს ბანკი

2.4 მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის პირველი ფაქტობრივი გადახდა განხორციელდება ხელშეკრულების გაფორმებიდან მე-3 (მესამე) თვეს, საანგარიშო თვის (მესამე თვის) მე-15 (თხუთმეტ) რიცხვში. ამის შემდგომ, საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება ყოველთვიურად, ყოველი საანგარიშო თვის არაუგვიანეს 15 რიცხვისა. თუ მოიჯარე არ განახორციელებს გადახდას ამ მუხლის პირობების შესაბამისად, ვადაგადაცილებულ თანხას დაერიცხება პირგასამტეხლო ვადაგადაცილებული თანხის 0.01%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის, მის სრულ დაფარვამდე.

2.5 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად, მოიჯარე თანხმდება შემდეგი უზრუნველყოფის საშუალებების წარმოდგენაზე: (1) პირველი რიგის გირავნობა საიჯარო ქონებაში განთავსებულ და მოიჯარის საკუთრებაში არსებულ სამედიცინო მოწყობილობებსა და ინსტრუმენტებზე - იჯარის მთელი პერიოდის განმავლობაში; (2) მეორე რიგის იპოთეკა კახეთის რეგიონში მდებარე უძრავ ქონებაზე, საკადასტრო კოდით 57.05.54.000.066 (წინა № 57.05.02.000.242) (Chateau Kakheti) - იჯარის პირველი 5 (ხუთი) წლის ვადით; და (3) პირველი რიგის გირავნობა სს „German Hospital"-ის მფლობელობაში არსებულ ნებართვებზე - იჯარის მთელი პერიოდის განმავლობაში. მხარეები გირავნობისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებს გააფორმებენ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის პარალელურად და უზრუნველყოფას დაარეგისტრირებენ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

## 3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

**3.1 მოიჯარე ვალდებულია:**

3.1.1 კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები;

3.1.2 უზრუნველყოს საიჯარო ქირის სრული და დროული გადახდა წინამდებარე ხელშეკრულებების პირობების შესაბამისად;

3.1.3 შეინარჩუნოს იჯარის საგანი სარგებლობისთვის და სამედიცინო დაწესებულების ოპერირებისათვის გამართულ მდგომარეობაში (ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით), დაიცვას იჯარის საგნის მოვლისა და უსაფრთხოების წესები და განახორციელოს ყველა აუცილებელი ღონისძიება მისი შენარჩუნებისა და მოვლისათვის;

3.1.4 საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს იჯარის საგანში მიმდინარე რემონტის ჩატარება, რომელიც აუცილებელია სამედიცინო დაწესებულების ყოველდღიური, შეუფერხებელი ოპერირებისათვის, იმ პირობით, რომ აღნიშნული სამუშაოები არ გამოიწვევს ქონების სტრუქტურულ ცვლილებას ან მასშტაბურ რეკონსტრუქციას. მხარეები თანხმდებიან, რომ ისეთი სახის სარემონტო სამუშაოები, რომელიც აუცილებელია სამედიცინო დაწესებულების მარეგულირებელ ნორმებთან შესაბამისობისათვის (მცირე მასშტაბის გადატიხვრა, გამოყოფილი სტერილიზაციის ოთახის მოწყობა და სხვ.) წარმოადგენს

ნებადართულ სარემონტო სამუშაოებს, რომელიც საჭიროებს მეიჯარისთვის წინასწარ წერილობით შეტყობინებას.

3.1.5 არ დაუშვას იჯარის ქონების დაზიანება ან განადგურება. ნებისმიერი დაზიანების შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია საკუთარი ხარჯით დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას ყველა დაზიანება და აღადგინოს საიჯარო ქონება პირვანდელ მდგომარეობაში;

3.1.6 საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს იჯარის საგანთან დაკავშირებით წყლის, ბუნებრივი აირის, ელექტროენერგიის, ინტერნეტის, დასუფთავების მომსახურებების და სხვა კომუნალური ხარჯების გადახდა, რომელიც აუცილებელია სამედიცინო დაწესებულების ფუნქციონირებისათვის;

3.1.7 საკუთარი ხარჯით დააზღვიოს საიჯარო ქონება მისი სრული აღდგენითი ღირებულებით ამ ხელშეკრულების მთელი მოქმედების განმავლობაში, ხოლო მეიჯარე მითითებულ იქნეს ბენეფიციარად (დაზღვეული პირი/ დამატებითი დაზღვეული პირი) და მოთხოვნის შემთხვევაში დაუყოვნებლივ წარუდგინოს მეიჯარეს დაზღვევის პოლისის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია;

3.1.8 მისცეს მეიჯარეს და/ან მის უფლებამოსილ წარმომადგენელს საიჯარო ქონების პერიოდული დათვალიერების უფლება, რათა შემოწმდეს მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, წინასწარი 48 საათიანი შეტყობინების საფუძველზე;

3.1.9 ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის თარიღზე, გაათავისუფლოს და დაუბრუნოს საიჯარო ქონება მეიჯარეს იმავე მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც იგი მიღებულ იქნა, ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით. პაციენტის უსაფრთხოებისა და საავადმყოფოდან ტრანსპორტირების უზრუნველსაყოფად, ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, მოიჯარეს ეძლევა გონივრული ვადა 2 (ორ) თვემდე, რათა დაცალოს საიჯარო ქონება და გადასცეს იგი მეიჯარეს. მხარეები ადასტურებენ, რომ მოიჯარის მიერ ქირის გადახდა მოხდება ამ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად საიჯარო ქონების ფაქტობრივი მფლობელობის მთელი პერიოდის განმავლობაში, მის სრულ დაცლამდე და მეიჯარისთვის დაბრუნებამდე, რაც დადასტურდება მხარეების მიერ გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტით.

**3.2. <u>მოიჯარე უფლებამოსილია:</u>**

3.2.1. ისარგებლოს ამ ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებებით;
3.2.2. მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულება;
3.2.3. მიიღოს სრული და ამომწურავი ინფორმაცია იჯარის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი მდგომარეობის შესახებ;

3.2.4. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებამდე შეამოწმოს იჯარის საგნის უფლებრივი მდგომარეობა;

3.2.5. იჯარის საგნით სარგებლობის უფლებით გადაცემასთან ერთად, მოსთხოვოს მეიჯარეს იჯარის საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის ინფორმაციის ან/და დოკუმენტაციის გადაცემა, რომელიც დაკავშირებულია მოიჯარის მიერ იჯარის საგნით განსაზღვრული მიზნით სარგებლობასა და გამოყენებასთან;

3.2.6. მეიჯარისთვის წინასწარი შეტყობინების გარეშე იჯარის საგანში განათავსოს მოძრავი ნივთები, ასევე, განახორციელოს ყველა ის ღონისძიება, რომელიც აუცილებელია იჯარის საგანის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნით გამოყენებისა და მასში განთავსებული მოძრავი ნივთების გამართული და უსაფრთხო ფუნქციონერებისათვის;

3.2.7. შეუზღუდავად ფლობდეს და სარგებლობდეს იჯარის საგნით და გამოიყენოს იგი ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნისთვის;

3.2.8. მეიჯარის მიერ მოიჯარისთვის იჯარის საგნით სარგებლობაში ნებისმიერი სახით ხელშეშლის შემთხვევაში, მოსთხოვოს მეიჯარეს ამგვარი ხელშეშლის აღკვეთა და განუსაზღვროს გონივრული ვადა აღნიშნული ვალდებულების შესასრულებლად.

**3.1 <u>მეიჯარე ვალდებულია:</u>**

3.3.1. ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები;

3.3.2. მოიჯარეს ხელი არ შეუშალოს იჯარის საგნით კანონიერ სარგებლობაში;

3.3.3. მიაწოდოს მოიჯარეს მისთვის ხელმისაწვდომი, სრულყოფილი და ამომწურავი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია იჯარის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი მდგომარეობის შესახებ.

3.3.4. იჯარის საგნის გასხვისების შემთხვევაში, ამგვარ განკარგვამდე გონივრული ვადით ადრე აცნობოს მოიჯარეს აღნიშნულის შესახებ;

3.3.5. იჯარის საგნის გასხვისების/გადაცემის, ჩუქების, სხვაგვარი განკარგვის შემთხვევაში, უზრუნველყოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებებისა და ვალდებულებების სრულად გადასვლა ახალ მესაკუთრეზე/ მოსარგებლეზე, უფლებამონაცვლეზე, სამართალმემკვიდრეზე ან სხვა უფლებამოსილ პირზე იმგვარად, რომ არ შეიზღუდოს მოიჯარის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები და უზრუნველყოფილი იქნეს მოიჯარის მიერ იჯარის საგნით ყოველგვარი ხელშეშლის გარეშე სარგებლობა.

**3.4. <u>მეიჯარე უფლებამოსილია:</u>**

3.4.1. ისარგებლოს ამ ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებებით;

3.4.2. მოსთხოვოს მოიჯარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულება, მათ შორის ქირის დროული გადახდა.

3.4.3. მოითხოვოს ქონების თავდაპირველი მდგომარეობის შენარჩუნება (გარდა ბუნებრივი ცვეთისა და მოიჯარის საქმიანობიდან გამომდინარე განხორციელებული ცვლილებებისა) და ქონების სათანადო მოვლა.

3.4.4. მეიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს მოიჯარემ დაუშვას მეიჯარე ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენელი იჯარით გაცემულ ობიექტში ქონების მდგომარეობის შემოწმებისთვის, რასთან დაკავშირებითაც მეიჯარემ მოიჯარეს 48 საათით ადრე უნდა აცნობოს წერილობით;

3.4.5. მოიჯარე აღიარებს და ეთანხმება, რომ მეიჯარეს შეუძლია დაგეგმოს და განახორციელოს იჯარის საგნის მომავალი განვითარება, რეკონსტრუქცია ან გაფართოება (მათ შორის, ბინების მშენებლობა ან სხვა დანიშნულების ადგილების) და მოიჯარეს არ ექნება წინააღმდეგობა აღნიშნულთან დაკავშირებით. თუმცა, ასეთი სამუშაოების ფიზიკური შესრულება წინასწარ უნდა ეცნობოს მოიჯარეს და განხორციელდეს ისე, რომ ხელი არ შეუშალოს, არ შეაფერხოს ან საფრთხე არ შეუქმნას უწყვეტ სამედიცინო ოპერაციებს, სტერილურ გარემოს, პაციენტის უსაფრთხოებას ან კლინიკის ჯანდაცვის სამინისტროს მარეგულირებელ/ლიცენზირებულ შესაბამისობას. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარის მიერ განხორციელებული ნებისმიერი სამუშაო მნიშვნელოვნად შეაფერხებს სამედიცინო საქმიანობას, მოიჯარისგან მიღებული წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე მეიჯარე შეაჩერებს აღნიშნულ სამუშაოებს და მხარეები კეთილსინდისიერად მოილაპარაკებენ სამუშაოების გაგრძელების ფორმაზე და ვადებზე.

## 4. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და შეწყვეტა

4.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის 2026 წლის 28 ივლისიდან და მოქმედებს 5 წლის ვადით 2031 წლის 28 ივლისამდე (შემდგომში – „**ვადა**“). ვადა გაგრძელდება დამატებით ხუთი (5) წლით არსებითად იგივე პირობებით, იმ პირობით, რომ თავდაპირველი ვადის განმავლობაში მოიჯარე დროულად იხდის ქირას, მხარეებს შორის არ წარმოშობილა არავითარი დავა და მოიჯარის ქმედებები დამაკმაყოფილებელია მეიჯარისთვის. მეიჯარეს უფლება აქვს არ გააგრძელოს ვადა მეიჯარისთვის თავდაპირველი ვადის ამოწურვამდე სულ მცირე 6 (ექვსი) თვით ადრე მიწოდებული წერილობითი შეტყობინებით.

4.2 ვადის ნებისმიერი შემდგომი გაგრძელება ექვემდებარება მხარეთა ორმხრივ ურთიერთშეთანხმებას.

4.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარეს არ აქვს უფლება შეწყვიტოს ეს ხელშეკრულება ვადის პირველი სამი (3) წლის განმავლობაში. ამ შეზღუდვის დარღვევით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს გადაუხადოს საიჯარო ქირა მთელი იმ პერიოდისთვის, რომელიც ითვლება შეწყვეტის თარიღიდან ვადის პირველი სამი (3) წლის ამოწურვამდე. აღნიშნული ვალდებულების უზრუნველსაყოფად მოიჯარე წარუდგენს მეიჯარეს შემდეგ უზრუნველყოფებს: (1) პირველი რიგის გირავნობას მოიჯარის საკუთრებაში არსებულ სამედიცინო აღჭურვილობასა და ინსტრუმენტებზე, რომლებიც განთავსებულია საიჯარო ქონებაში-იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში; (2) მეორე რიგის იპოთეკას ქონებაზე, რომელიც მდებარეობს კახეთის რეგიონში (Chateau Kakheti), საკადასტრო კოდით 57.05.54.000.066 (წინა № 57.05.02.000.242) - იჯარის

ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 წლის განმავლობაში და (3) პირველი რიგის გირავნობას შპს გერმანული ჰოსპიტალის სამედიცინო საქმიანობის ნებართვებზე;

4.4 თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის ვადის გასვლამდე ქონებას დაუბრუნებს მეიჯარეს და შეწყვეტს ხელშეკრულებას (ხელშეკრულების გაფორმებიდან 3 წლის შემდეგ), იგი თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდისგან და მას არ წარმოეშობა იჯარის გადახდის ვალდებულება დარჩენილ პერიოდზე იმ პირობით, რომ მოიჯარე მეიჯარეს წერილობით აცნობებს შეწყვეტის შესახებ არანაკლებ ექვსი (6) თვით ადრე.

4.5 მეიჯარეს არ აქვს უფლება შეწყვიტოს ეს ხელშეკრულება ვადის პირველი სამი (3) წლის განმავლობაში გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მოიჯარე არსებითად არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების არასათანადო მოვლა, საიჯარო ქირის გადახდის თოთხმეტი (14) კალენდარულ დღეზე მეტი დაგვიანება ან ნებისმიერი სხვა სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევა, რომელიც არ გამოსწორდება წერილობითი შეტყობინებიდან ორი (2) კვირის განმავლობაში, ჩაითვლება არსებით დარღვევად, რაც წარმოშობს მეიჯარის უფლებას შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

4.6 თავდაპირველი სამწლიანი ვადის გასვლის შემდეგ, მეიჯარეს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს ხელშეკრულება წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, რომელიც მოიჯარეს უნდა გაეგზავნოს არანაკლებ ექვსი (6) თვით ადრე. ასეთი შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარეს არ ექნება დამატებითი ვალდებულებები ან პასუხისმგებლობა მოიჯარის წინაშე, მათ შორის, მაგრამ არა მხოლოდ, კომპენსაციის, ზიანის ან დაკარგული სარგებლის გადახდის ვალდებულება. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად მხარეები თანხმდებიან, რომ სამწლიანი ვადის გასვლის შემდეგ არანაკლებ ექვსი (6) თვით ადრე გაგზავნილი შეტყობინების საფუძველზე ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებით შეუძლია ისარგებლოს მოიჯარესაც.

4.7 ხელშეკრულების 4.6 მუხლით გათვალისწინებული შეტყობინების ვადა არ გამოიყენება ხელშეკრულების შეწყვეტისას მეიჯარის ინიციატივით, მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების დარღვევის საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება დაუყოვნებლივ ან საკუთარი შეხედულებისამებრ მისცეს მოიჯარეს ვადა დარღვევის გამოსასწორებლად. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია გაათავისუფლოს საიჯარო ქონება მეიჯარის მიერ განსაზღვრულ თარიღამდე, რომელიც არ უნდა იყოს შეტყობინებიდან 2 (ორ) თვეზე ნაკლები, და აუნაზღაუროს მეიჯარეს მისთვის მიყენებული ზიანი.

4.8 წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს მხარეებს შორის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე ნებისმიერ დროს.

**5. დავის მოწესრიგება**

5.1 წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

5.2 მხარეები მიიღებენ ყველა ზომას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი დავა თუ უთანხმოება გადაჭრილ იქნას მოლაპარაკებების მეშვეობით;

5.3 იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას სადავო საკითხებთან დაკავშირებით მოლაპარაკებების გზით, ნებისმიერი დავა, რომელიც წარმოიშობა ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ან დაკავშირებულია მასთან, მის დარღვევასთან, შეწყვეტასთან ან ბათილად ცნობასთან, უნდა გადაეცეს ა(ა)იპ საქართველოს საერთაშორისო საარბიტრაჟო ცენტრს, არბიტრაჟის გზით საბოლოო გადაწყვეტილების გამოტანის მიზნით, საქართველოს საერთაშორისო საარბიტრაჟო ცენტრის საარბიტრაჟო წესების მიხედვით, ამ წესების შესაბამისად დანიშნული სამი არბიტრის მიერ. საარბიტრაჟო განხილვის ადგილად განისაზღვროს თბილისი, საქართველო. საარბიტრაჟო განხილვის ენა იქნება ქართული.

## 6. ფორს–მაჟორი

6.1 მხარეებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის, თუკი ეს გამოწვეულია ფორს-მაჟორული ვითარები გამო, რომლის წინასწარ განზრახვა, აცილება ან მასზე ზემოქმედება შეუძლებელი იყო შესაბამისი მხარის ან მხარეთა ერთობლივი ძალისხმევით.

6.2 ამ მუხლის მიზნებისათვის „ფორს-მაჟორი“ ნიშნავს მხარეებისათვის გადაულახავ და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს (ომი, წყალდიდობა და სხვა), რომლებიც არ არიან დაკავშირებული მხარეების შეცდომებსა და დაუდევრობასთან და რომლებსაც გააჩნია წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი.

6.3 იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო ვერ მოახერხებს კომერციული საქმიანობის განხორციელებას, მაშინ იგი თავისუფლდება იჯარის გადახდის და მასთან დაკავშირებული სხვა მოთხოვნების შესრულების ვალდებულებებისგან ფორს მაჟორული გარემოების არსებობის ვადით. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, სამედიცინო საქმიანობის ლიცენზიის/ნებართვების შეჩერება ან გაუქმება რომელიც გამოწვეულია მოიჯარის ქმედებებით ან უმოქმედობით არ ჩაითვლება ფორს მაჟორულ გარემოებად.

6.4 ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში ხელშეკრულების დამდებმა მხარემ, რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, დაუყოვნებლივ უნდა გაუგზავნოს მეორე მხარეს წერილობითი შეტყობინება ასეთი გარემოებების და მათი გამომწვევი მიზეზების შესახებ.

6.5 მხარე, რომელიც მიუთითებს ფორს-მაჟორზე, როგორც შემაფერხებელ გარემოებაზე თავისუფლდება მხოლოდ იმ ვალდებულებების შესრულებისგან, რომელთა შესრულებაც უშუალოდ შეუძლებელი გახდა ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო, და არ თავისუფლდება სხვა ვალდებულებების შესრულებისგან, რომლებიც არ არის შეზღუდული აღნიშნული გარემოებებით.

6.6 მხარეს, რომელიც მიუთითებს ფორს-მაჟორზე, როგორც შემაფერხებელ გარემოებაზე უფლება აქვს მიიღოს გონივრული ვადა იმ ვალდებულებების შესრულებისათვის, რომელთა შესრულება შეფერხდა ან შეუძლებელი გახდა აღნიშნული გარემოებების გამო.

6.7 თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გაგრძელდება სამოც (60) დღეზე მეტი ხნის განმავლობაში, მხარეები ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად აწარმოონ მოლაპარაკებები ხელშეკრულების გაგრძელების ან შეწყვეტის თაობაზე.

## 7 მხარეთა კომუნიკაცია და შეტყობინებების წესი

7.1 ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში, მხარეები ვალდებულნი არიან, ყველა მნიშვნელოვანი ინფორმაცია, განცხადება, მოთხოვნა ან ცვლილება ერთმანეთს მიაწოდონ ერთ-ერთი შემდეგი საშუალებით:

7.1.1 ელექტრონული ფოსტა (ელფოსტა); ან

7.1.2 ფოსტის ან კურიერის საშუალებით გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით;

7.2 კომუნიკაცია იწარმოებს მხარეთა ქვემოთ მითითებულ საკონტაქტო მონაცემებზე, თუ წერილობით დამატებით სხვა არ იქნება შეთანხმებული.

**მეიჯარისათვის:** BGI Advisory Services Georgia, მეიდან პალასის ბიზნეს ცენტრი, ქ. თბილისი, კოტე აფხაზის ქ. 44, ელ-ფოსტა: david@weizmancapital.com, irakli@weizmancapital.com, ტელ: 995 595 412211

**მოიჯარისათვის:** ქ.თბილისი, კოსმონავტების სანაპირო N. 45ა, ელ-ფოსტა: info@hgh.ge, ტელ: 032 200 11 01

7.3 მხარეები ვალდებულნი არიან, საკონტაქტო ინფორმაციის შეცვლის შემთხვევაში, დროულად აცნობონ ერთმანეთს ახალი საკონტაქტო მონაცემები. ინფორმაციის არ მიწოდების შემთხვევაში, კომუნიკაცია განხორციელებული ძველ მონაცემებზე და ჩაითვლება სწორად, კანონიერად მიწოდებულად.

## 8 დამატებითი პირობები

8.1 მხარეები ვალდებულნი არიან, თავი შეიკავონ ისეთი ქმედებებისგან/უმოქმედობისგან რომლებიც შესაძლოა ზიანს აყენებდეს ერთმანეთს, იჯარის საგანს ან მისგან გამომდინარე უფლებებსა და ინტერესებს. იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე მხარის მოქმედებით ან უმოქმედობით (მათ შორის მისი წარმომადგენლების, დასაქმებულების, სტუმრების ან კონტრაქტორების მიერ) მიადგება ზიანი მეორე მხარეს ან იჯარის საგანს, მეორე მხარე ვალდებულია სრული მოცულობით აანაზღაუროს მიყენებული ზიანი.

8.2 მხარეები ადასტურებენ და თანხმდებიან, რომ იჯარის საგანში განთავსებულია მოიჯარის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთები.

8.3 იჯარის საგანში ვადის განმავლობაში გაწეული ყველა კომუნალური მომსახურების – მათ შორის, წყლის, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, ინტერნეტის, დასუფთავებისა და სხვა ანალოგიური სერვისების მიმდინარე გადასახადების გადახდა სრულად ეკისრება მოიჯარეს.

8.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარე უფლებამოსილია, მეიჯარის ყოველგვარი დამატებითი წინასწარი თუ შემდგომი თანხმობის გარეშე, ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით მესამე პირებს გადასცეს საიჯარო ქონების ნაწილი, რომლის ფართობი ჯამში არ აღემატება 50 (ორმოცდაათი) კვადრატულ მეტრს (ერთი ან რამდენიმე გარიგებით). ნებისმიერი დამატებითი ფართის ქვე-ჯარით გაცემა საჭიროებს მეიჯარის წინასწარ თანხმობას. მხარეები თანხმდებიან, რომ ასეთი თანხმობა შეიძლება გამოიხატოს ნებისმიერი წერილობითი ფორმით, მათ შორის: წერილობითი დოკუმენტის, ელექტრონული ფოსტის, მობილური შეტყობინების ან მხარეთა შორის წერილობითი კომუნიკაციის სხვა საშუალებით.

8.5 მოიჯარეს ეკრძალება ისეთი საქმიანობის განხორციელება, რომელიც არღვევს კანონს და ზიანს აყენებს საიჯარო ქონებას.

8.6 მოიჯარე სრულად არის პასუხისმგებელი იჯარის საგანში ტექნიკური, სახანძრო, სანიტარული და უსაფრთხოების ნორმების დაცვაზე.

8.7 წინამდებარე ხელშეკრულებას ხელი ეწერება სამ დედნად ქართულ და ინგლისურ ენებზე. ენებს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება ქართულ ტექსტს.

8.8. წინამდებარე ხელშეკრულების ერთი დედანი წარედგინება საჯარო რეესტრს საიჯარო უფლების რეგისტრაციის მიზნით.

მეიჯარე David it sik weizman

მოიჯარე [illegible]

დანართი 1

იჯარის საგნის არსებული მდგომარეობის ამსახველი ფოტოები