იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 28 ივლისი 2026 წელი

ერთი მხრივ, შპს ”პსპ ფარმა” (შემდგომში ”მოიჯარე”), ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის ვაჟა ოქრიაშვილის (პ/ნ: 15001003000) მინდობილი პირის მირზა შარაშიძის (პ/ნ 01024090509) სახით და მეორე მხრივ, შპს „პროჯექთ მირცხულავა“ (ს/კ 425060747) (შემდგომში ”მეიჯარე”), წარმოდგენილი დირექტორის, გოგა ხელაძის (პ/ნ 09001025830) სახით, ერთად ან ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი, როგორც ხელშეკრულების „მხარე“ ან „მხარეები“, მხარეთა მიერ ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე და მხარეთა ორმხრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, ვდებთ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 მეიჯარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს შემდეგ ამ ხელშეკრულების დანართი N1-ით განსაზღვრულ უძრავ ქონებას (შემდგომში ”საიჯარო ქონება”), რომელიც გამოყენებული იქნება ფარმაცევტული საქმიანობის განმახორციელებელი სავაჭრო ობიექტის (შემდგომში „სავაჭრო ობიექტი“) მოსაწყობად.

1.2 მოიჯარე თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა.

2. ხელშეკრულების ფასი და გადახდის პირობები

2.1 ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება ამ ხელშეკრულების დანართი N1-ის შესაბამისად.

2.2 საშეღავათო პერიოდის განმავლობაში მხარეთა მიერ შეთანხმებულ საიჯარო ქირას მოიჯარე მეიჯარეს გადაუხდის სრულად ერთიანად ან ეტაპობრივად საშეღავათო პერიოდის განმავლობაში.

2.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა არის მხარეთა შორის მყარად განსაზღვრული თანხა და დაუშვებელია მისი ცალმხრივი შეცვლა (გაზრდა ან შემცირება) ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში.

2.4 მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების გზით არაუგვიანეს ყოველი მიმდინარე თვის 10 (ათი) რიცხვისა მეიჯარის მიერ წარმოდგენილ საბანკო ანგარიშზე.

2.5 საიჯარო ქირის ათვლა დაიწყება მეიჯარის მიერ მოიჯარისთვის საიჯარო ქონების ფაქტობრივად გადაცემის შესახებ მხარეებს შორის ორმხრივად ხელმოწერილ მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებული საიჯარო ქონების გადაცემის თარიღიდან. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულების 2.1. პუნქტში განსაზღვრული საიჯარო ქირის ათვლისა და გადახდის ვადა მორგებულია ამავე ხელშეკრულების 3.1.1. პუნქტით გათვალისწინებულ საიჯარო ქონების გადაცემის თარიღზე და იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების 3.1.1. პუნქტში მითითებული საიჯარო ქონების მოიჯარისთვის გადაცემის თარიღი განსხვავდება მხარეთა შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებული თარიღისგან, უპირატესობა ენიჭება მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებულ თარიღს და ამ ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის ათვლა გადაიწევს მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული თარიღის შესაბამისად.

2.6 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღე ემთხვევა შაბათ-კვირას ან/და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ უქმე დღეებს მოიჯარე მეიჯარეს საიჯარო ქირას გადაუხდის მომდევნო სამუშაო დღეს.

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1 მეიჯარის უფლება-მოვალეობები:

3.1.1 მეიჯარე ვალდებულია ფაქტობრივად გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება ამ ხელშეკრულების საფუძველზე ფართის გადმოცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტით გათვალისწინებული ნახაზისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი ფოტომასალის შესაბამისად, ყველა იმ ნივთსა (გასაღები) და დოკუმენტაციასთან/ინფორმაციასთან (აბონენტის ნომრები, ქვითრები, პაროლები) ერთად, რაც საჭიროა საიჯარო ქონების ჯეროვანი სარგებლობისათვის, რაზეც მხარეები შეადგენენ შესაბამის მიღება-ჩაბარების აქტს. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარისთვის გადაცემის მომენტში საიჯარო ქონება უზრუნველყოფილი ჰქონდეს ელექტრო ენერგიით (3 ფაზა, 30 კილოვატი), წყალმომარაგებითა და კანალიზაციის გამართული სისტემით.

3.1.2 მეიჯარე სრულად აგებს პასუხს მოიჯარესათვის ქონების ფაქტობრივად გადაცემის მომენტისათვის საიჯარო ქონებაში არსებული კომუნალური (მათ შორის და არა მხოლოდ, წყლის, წყალარინების, ელ.ენერგიის, ბუნებრივი აირის) მომსახურების მისაღებად საჭირო სისტემის, ქსელის, მრიცხველის ან/და კვანძის მართლზომიერ მფლობელობაზე, დაერთებაზე, მონტაჟსა და ექსპლუატაციაზე;

3.1.3 მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებისათვის მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება;

3.1.4 მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს საიჯარო ქონების მდგომარეობა და მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ მოთხოვნების დაცვა, რომლებიც საიჯარო ქონების მოვლას შეეხება, იმ პირობით, რომ ამით ხელი არ შეეშლება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელ სარგებლობას;

3.1.5 მეიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების 3.2.9 და 3.2.10 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შეტყობინების მიღების შემთხვევაში ხელშეკრულების შეწყვეტის ურთიერთშეთანხმებაზე ხელმოწერითა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდგომში „საჯარო რეესტრი“) იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციით დაადასტუროს ხელშეკრულების მოქმედების ვადამდე შეწყვეტა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად ამ ქვეპუნქტში აღნიშნული შეტყობინების შესაბამისად. მოიჯარის მიერ საჯარო რეესტრში ცალმხრივად წარდგენილი ამ ქვეპუნქტში აღნიშნული შეტყობინება წარმოადგენს იჯარის უფლების რეგისტრაციის ჩანაწერის გაუქმების საფუძველს, რასაც მეიჯარე სრულად ეთანხმება;

მოიჯარე _____ _____ მეიჯარე

3.1.6 მეიჯარემ უნდა დაიცვას მოიჯარის უფლებები მესამე პირების ხელყოფისაგან და საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელი სარგებლობა;

3.1.7 მხარეები ადასტურებენ, რომ მოიჯარის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, საიჯარო ქონება მოითხოვს გარკვეული სამშენებლო/სარემონტო სამუშაოების განხორციელებასა (მაგ. სარეკლამო აბრის განთავსება, კონდიცირების სისტემის მოწყობა ან/და სხვა) და მათ შეთანხმებას შესაბამისი მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილ ორგანოებთან. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ, თუ ამ პუნქტით გათვალისწინებული მიზეზით, ან მოიჯარისგან დამოუკიდებელი სხვა ნებისმიერი მიზეზით, ვერ მოხერხდება შესაბამისი ნებართვის/თანხმობის მოპოვება ან/და მოიჯარეს რაიმე მიზეზით შეეზღუდება საიჯარო ქონებაში ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელების უფლება, რის გამოც მოიჯარე მოკლებული იქნება საიჯარო ქონებით სრულფასოვან სარგებლობას, მოიჯარე უფლებამოსილი იქნება საკუთარი შეხედულებისამებრ, ცალმხრივად, მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე ერთად ან ცალ-ცალკე განახორციელოს შემდეგი:

3.1.7.1 შეაჩეროს საიჯარო ქირის გადახდა საიჯარო ქონებით სრულფასოვანი სარგებლობის აღდგენამდე, მეიჯარისათვის 1 (ერთი) კალენდარული დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე;

3.1.7.2 ცალმხრივად შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება მეიჯარისათვის 10 (ათი) კალენდარული დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

3.1.8 მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან/და შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების კომერციული საქმიანობისათვის ან ამ ხელშეკრულების/იჯარის მიზნების შესაბამისად გამოყენებას;

3.1.9 მეიჯარეს უფლება არ აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, თუ საიჯარო ქირის გადახდა ვერ ხერხდება მეიჯარის ბრალეული ქმედებით;

3.1.10 მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას სრულად გადაიხადოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების სარგებლობის დაწყების მომენტამდე წარმოშობილი ყველა კომუნალური (ელ. ენერგიის, ბუნებრივი გაზის, წყლის, ტელეფონი, ინტერნეტი) ან სხვა გადასახადი, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარეს სრულად ეკისრება პასუხიმგებლობა საიჯარო ქონებასთან ან მის სარგებლობასთან (მ.შ. კომუნალური მომსახურებასთან) დაკავშირებული ნებიმისმიერი სახის დავალიანების ან დავალიანების გადაუხდელობისაგან მოიჯარესათვის წარმოშობილი ნებისმიერი სახის ზიანისათვის (მ.შ ჯარიმა, საურავი და ა.შ).

3.1.11 მეიჯარე ადასტურებს და სრულად იღებს პასუხისმგებლობას, რომ მოიჯარისთვის ფართის გადაცემის მომენტისათვის საიჯარო ქონება შესულია ექსპლუატაციაში, მასში ნებადართულია მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობის სრულფასოვნად განხორციელება, გააჩნია კონსტრუქციული მდგრადობა და კონსტრუქციული სიმტკიცე, საიჯარო ქონება არ არის ავარიული, დანგრევის, დაზიანების ან სხვა მხრივ განადგურების საფრთხის შემცველი, არ აქვს დაზიანებული მზიდი (საყრდენი) კონსტრუქცია, მზიდი (საყრდენი) ელემენტები, მეიჯარეს საიჯარო ფართში არ აქვს რაიმე ტიპის უკანონო მშენებლობა/დემონტაჟი ნაწარმოები და საიჯარო ურთიერთობის სრული პერიოდის განმავლობაში არ შეექმნება მოიჯარეს რაიმე საფრთხე საიჯარო ქონების მდგრადობასთან დაკავშირებით.

3.1.12 მეიჯარემ კეთილსინდისიერად უნდა განახორციელოს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

3.2 მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:

3.2.1 მოიჯარე ვალდებულია დროულად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს საიჯარო ქირა;

3.2.2 მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს მის მიერ საიჯარო ქონების სარგებლობიდან წარმოშობილი კომუნალური გადასახადები;

3.2.3 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება, გაუმჯობესებებისა და ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;

3.2.4 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს საჭირო ქმედებების განხორციელება, რათა მოიჯარეს არ შეეშალოს საიჯარო ქონებით სარგებლობაში ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და მიზნით;

3.2.5 მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქონება გამოიყენოს თავისი შეხედულებისამებრ, მისი კომერციული საქმიანობისა და ხელშეკრულების/იჯარის მიზნების შესაბამისად;

3.2.6 მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე, თავისი შეხედულებისამებრ ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონებიდან არაუმეტეს 10 კვ.მ ფართი;

3.2.7 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ამ უკანსკნელის ბრალეული ქმედებით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება;

3.2.8 მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, შეასრულოს: საიჯარო ქონების კაპიტალური და მიმდინარე რემონტი და სხვა სამუშაოები; შენობის ფასადზე, რომელშიც განთავსებულია საიჯარო ქონება განათავსოს რეკლამა, მათ შორის სარეკლამო და სხვა სახის აბრები, პლაკატები, საფირმო და სასაქონლო ნიშანი და სხვა რეკლამა. ამ პუნქტით განსაზღვრული უფლებამოსილებების განხორციელების მიზნით მოიჯარე უფლებამოსილია: შეათანხმოს საიჯარო ქონების არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტი შესაბამის უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებთან და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა; განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მოიჯარის კომერციულ საქმიანობასთან ან ხელშეკრულების/იჯარის ხელშეკრულების/იჯარის მიზნების შესრულებასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას; მოიჯარის მხრიდან ამ ქვეპუნქტში აღნიშნული ნებართვების ან თანხმობების მიღების მიზნით, მეიჯარე ვალდებულია მიიღოს და წარუდგინოს მოიჯარეს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მოთხოვნილი ის ყველა საჭირო დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რაც უშუალოდ მხოლოდ მეიჯარის მიერ შეიძლება იქნას მოპოვებული, მიღებული ან გამოთხოვილი.

მოიჯარე _____ _____ მეიჯარე

3.2.9 მოიჯარეს უფლება აქვს დამატებითი ვადისა და წინასწარი გაფრთხილების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ მეიჯარე უხეშად არღვევს ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით დაკისრებულ მოვალეობებს, ან ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში მოიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო განადგურდება ან მნიშვნელოვნად დაზიანდება საიჯარო ქონება;

3.2.10 მოიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ დროს, მეიჯარისათვის ორი თვით ადრე წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ, ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება. მოიჯარე ვალდებულია სრულად გადაიხადოს ხელშეკრულების შეწყვეტამდე ნაკისრი საიჯარო ქირა. მოიჯარე თავისუფლდება ვალდებულებისაგან ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დარჩენილ პერიოდზე გადაიხადოს საიჯარო ქირა ან/და ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დარჩენილ ვადაზე შესთავაზოს მეიჯარეს სხვა მოიჯარე. წინამდებარე ქვეპუნქტი წარმოადგენს ხელშეკრულების არსებით პირობას და მეიჯარე სრულად ეთანხმება ხელშეკრულების ამ პუნქტს, როგორც ხელშეკრულების განსაკუთრებულ პირობას;

3.2.11 მოიჯარეს უფლება აქვს საკუთარი ხარჯით მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, ბუნებრივი აირით, ელექტროენერგიით (მათ შორის, შეცვალოს, გაზარდოს ან შეამციროს ელექტრო ენერგიის არსებული სიმძლავრე, დარეგისტრირდეს ან გააუქმოს 3 ფაზა), წყალმომარაგების, დასუფთავების ან/და სხვა სახის კომუნალური მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება. ასევე, მომსახურების მისაღებად დარეგისტრირდეს ან გააუქმოს რეგისტრაცია აბონენტად/ქვეაბონენტად, მოითხოვოს მრიცხველის/ქვემრიცხველის დადგმა/გადატანა და სხვა ნებისმიერი მოქმედება, რომელიც გამომდინარეობს მოიჯარის ინტერესებიდან საიჯარო ქონებით სრულფასოვნად და შეუფერხებლად სარგებლობის მიზნებისთვის;

3.2.12 თუ საიჯარო ქონებით სარგებლობის პერიოდში მოიჯარე გააუმჯობესებს საიჯარო ქონებას, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გავლის ან შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ დაიტოვოს საკუთრებაში ეს გაუმჯობესება და მოახდინოს შესაბამისი მოწყობილობების, აღჭურვილობების, დანადგარების დემონტაჟი, იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაზიანებს საიჯარო ქონებას. თუ საიჯარო ქონებიდან გაუმჯობესების მოცილება დააზიანებს საიჯარო ქონებას, მეიჯარესთან შეთანხმებით მოიჯარე დაუტოვებს მეიჯარეს გაუმჯობესებას, რისთვისაც მას მიეცემა შესაბამისი ანაზღაურება ან/და განხორციელდება მხარეთა მოთხოვნათა ურთიერთგაქვითვა. საიჯარო ქონების გაუმჯობესების ანაზღაურების ოდენობა განისაზღვრება მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით.

3.2.13 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შესრულება.

3.2.14 იმ შემთხვევაში თუ კი 3.2.14 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა გაგრძელდება 3 (სამი) თვეზე მეტი ვადით, მოიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება

4. შრომის უსაფრთხოება

4.1. **წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში, საიჯარო ქონების შიგნით შრომის უსაფრთხოების ნორმების დაცვაზე პასუხისმგებელია მოიჯარე, ხოლო საიჯარო ქონების მომიჯნავედ, მეიჯარის საკუთრებაში ან/და სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების იმ ნაწილში** (მათ შორის და არა მხოლოდ, შესასვლელი, დერეფანი, კორიდორი, შიდა გზა, ტექნიკური აღჭურვილობის განთავსების ადგილი ლიფტი, ესკალატორი, კიბე, კიბის უჯრედი, სახანძრო კიბე, საევაკუაციო გასასვლელი, მოედანი, მისასვლელი გზა, საპარკინგე ადგილი, ტროტუარი, სახურავი, სველი წერტილი), **რომელიც მდებარეობს საიჯარო ქონების გარეთ ან/და უშუალოდ ემიჯნება საიჯარო ქონებას** (იგულისხმება ისეთი ფართი, რომელსაც გააჩნია რაიმე სახის, მათ შორის და არა მხოლოდ, ფუნქციონალური ან/და ტექნიკური კავშირი, საიჯარო ქონებასთან და სადაც შრომის უსაფრთხოების ნორმების დარღვევამ, შესაძლებელია, გავლენა იქონიოს საიჯარო ქონებაზე ან/და საიჯარო ქონებაში განთავსებული ობიექტის გამართულ ფუნქციონირებაზე) **მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, სრულად აგოს პასუხი და დაიცვას შრომის უსაფრთხოება, მათ შორის და არა მხოლოდ, სახანძრო უსაფრთხოება, ელექტრო უსაფრთხოება, მშენებლობის უსაფრთხოება, უზრუნველყოს ელექტროდანადგარების, გაზდანადგარების, მანქანა-დანადგარებისა და სხვა სახის დანადგარების, ტექნიკური აღჭურვილობის, მოწყობილობის უსაფრთხო მონტაჟი, შეკეთება, სარგებლობა და პერიოდული შემოწმება, ასევე, სამუშაო პროცედურები, სარემონტო ან/და სამშენებლო სამუშაოები აწარმოოს კანონმდებლობით დადგენილი უსაფრთხოების ნორმების დაცვით.**

4.2. მეიჯარე ვალდებულია საჭიროებისამებრ ითანამშრომლოს მოიჯარესთან ან/და მოიჯარის მოთხოვნისთანავე წარმოუდგინოს მას ყველა საჭირო ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, რომელიც აუცილებელია საიჯარო ქონებასთან მიმართებით მოიჯარის მიერ შრომის უსაფრთხოების ჯეროვანი დაცვისათვის.

4.3. იმ შემთხვევაში, თუ უძრავ ქონებაში, რომელიც არის მეიჯარის საკუთრებაში ან სარგებლობაში და რომელშიც განთავსებულია საიჯარო ქონება, ფუნქციონირებს ერთიანი უსაფრთხოების/დაცვის, სახანძრო უსაფრთხოების, გათბობა-გაგრილების ან სხვა სისტემები, მეიჯარე ვალდებულია სრულად აგოს პასუხი საიჯარო ქონებაში აღნიშნული სისტემების უსაფრთხო მონტაჟზე, შეკეთებაზე, გამართულ მუშაობასა და პერიოდულ შემოწმებაზე და ასევე, ამ სისტემებთან მიმართებით შრომის უსაფრთხოების, მათ შორის და არა მხოლოდ, სახანძრო უსაფრთხოების, ელექტრო უსაფრთხოების, მშენებლობის უსაფრთხოებისა და უსაფრთხოების სხვა ნორმების დაცვას უზრუნველყოს მეიჯარე.

4.4. მეიჯარის მხრიდან ამ მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევა მიიჩნევა არსებით დარღვევად, მოიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მეიჯარეს ამ პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულებების დარღვევით მოიჯარესათვის მიყენებული ნებისმიერი ზიანის (მათ შორის და არა მხოლოდ, ადმინისტრაციული სახდელი, ჯარიმა, საურავი და ა.შ) ანაზღაურება.

5. ფორს-მაჟორი

5.1. არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება ფორს-მაჟორული (დაუძლეველი ძალის გარემოებების გამო)

მოიჯარე _____ _____ მეიჯარე

გარემოებების გამო. ფორს-მაჟორულ გარემოებებად (დაუძლეველი ძალის გარემობებად) ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის მიიჩნევა ხელშეკრულების დადების შემდეგ წარმოშობილი მხარეებისათვის გადაულახავი, წინასწარ გაუთვალისწინებელი და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელი ისეთი გარემოებები როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, სოციალური გარემოებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი ნორმები და სხვა მსგავსი გარემოებანი.

5.2. მხარე, რომლისთვისაც ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის და დამთავრების მომენტიდან არაუგვიანეს 10 დღისა წერილობით ან ელექტრონული საშუალებით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

5.3. თუ მხარეებისაგან დამოუკიდებელი მიზეზებით არსებობს ისეთი გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა, მაშინ მოიჯარეს უფლება აქვს ზიანის ანაზღაურების და დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

5.4. მხარეების მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

6. დავის განხილვის წესი

6.1. მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა და უთანხმოება წყდება მოლაპარაკების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და დასკვნითი დებულებები

7.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელშეკრულების პირველ გვერდზე ზედა მარჯვენა კუთხეში მითითებული თარიღიდან და მოქმედებს მომდევნო **7 (შვიდი) წლის ვადით.**

7.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა შეიძლება მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

7.3. მოიჯარეს უფლება აქვს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერი მიზეზით შეწყვეტისას/მოქმედების ვადის დასრულებისას მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე ცალმხრივად გააუქმოს საიჯარო ქონებაზე იჯარის უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

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

7.5. მხარეთა შორის ანგარიშსწორება და შეტყობინების გაგზავნა მოხდება ამ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ მხარეთა რეკვიზიტებზე/მისამართებზე.

7.6. მეიჯარის ცვლილების შემთხვევაში უფლებამონაცვლე ვალდებულია დროულად შეატყობინოს მოიჯარეს აღნიშნულის თაობაზე მოიჯარეს, ასევე, რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში ნებისმიერი მხარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობონ ამის თაობაზე მეორე მხარეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგულისხმება, რომ ხელშეკრულებით ნაკისრი ნებისმიერი შესრულება იმ მხარის მხრიდან, რომელმაც არ იცოდა ცვლილებების თაობაზე მიიჩნევა ჯეროვნად შესრულებულად და შეუტყობინებლობის საფუძველზე რომელიმე მხარისათვის მიყენებულ/დამდგარ ნებისმიერ ზიანზე სრულად პასუხს აგებს ის მხარე, რომელმაც არ განახორციელა შეტყობინება ჯეროვნად.

7.7. ხელშეკრულება რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონდებლობის შესაბამისად.

7.8. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. ხელმოწერის თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს.

8. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

„მოიჯარე“
შპს „პსპ ფარმა“
ს/კ: 202203123
ფაქტობრივი მისამართი:
საქართველო, ქ.თბილისი, 0112, დ.აღმაშენებლის გამზ. 148

_____
მინდობილი პირი : მირზა შარაშიძე

„მეიჯარე“
შპს პროჯექთ მირცხულავა
ს/კ: 425060747
მისამართი: საქართველო, ქალაქი ბაღდათი,
ვ.ქაშაკაშვილის ქუჩა, N 7
საბანკო რეკვიზიტები:
სს "კრედო ბანკი"
კოდი: JSCRGE22
ა/ა GE95CD0360000036712187

_____
დირექტორი: გოგა ხელაძე

დანართი N1

ქ. თბილისი 28 ივლისი 2026 წელი

მოიჯარისთვის დროებით სარგებლობაში გადასაცემი საიჯარო ქონება

საიჯარო ქონების საკადასტრო კოდი:	1. 01.11.12.017.093.01.509 2. 01.11.12.017.093.01.506 3. 01.11.12.017.093.01.001
საიჯარო ქონების მისამართი:	1. ქალაქი თბილისი, სანდრო ახმეტელის ქუჩა N13 2. ქალაქი თბილისი, სანდრო ახმეტელის ქუჩა N13 3. ქალაქი თბილისი, სანდრო ახმეტელის ქუჩა N13
საიჯარო ქონების ფართობი (კვ.მ.):	1. ქალაქი თბილისი, სანდრო ახმეტელის ქუჩა N13; ს/კ 01.11.12.017.093.01.509; ფართი 17.63 კვ.მ 2. ქალაქი თბილისი, სანდრო ახმეტელის ქუჩა N13; ს/კ 01.11.12.017.093.01.506; ფართი: 62.98 კვ.მ 3. ქალაქი თბილისი, სანდრო ახმეტელის ქუჩა N13; ს/კ 01.11.12.017.093.01.001; ფართი: 69.27 კვ.მ
საიჯარო ქონების მოიჯარესთვის გადაცემის თარიღი:	არაუგვიანეს 2026 წლის 29 ივლისისა.
ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს:	საიჯარო ფართის გადმოცემიდან პირველი ოთხი თვის განმავლობაში ერთი თვის საიჯარო ქირა შეადგენს 2325 (ორი ათას სამასს ოცთახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად. საიჯარო ფართის გადმოცემიდან პირველი ოთხი თვის შემდგომ მომდევნო 8 თვის განმავლობაში, საიჯარო ქირა შეადგენს 4 650 (ოთხი ათას ექვსას ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად. მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან ერთი წლის შემდგომ და იჯარის ხელშეკრულების ვადის ბოლომდე საიჯარო ქირა შეადგენს 5 487 (ხუთი ათას ოთხას ოთხმოცდაშვიდი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად. მხარეების უფლებამოსილი არიან იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 (ხუთი) წლის შემდგომ გადახედონ საიჯარო ქირას, კერძოდ შეამცირონ, გაზარდონ ან დატოვონ უცვლელი საიჯარო ქირა.
საიჯარო ქირის გადახდა	დაიწყება მეიჯარის მიერ მოიჯარესთვის საიჯარო ქონების გადაცემის დღიდან.

მოიჯარე _____ _____ მეიჯარე

მოიჯარე _____ _____ მეიჯარე

იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 28 ივლისი 2026 წელი

ერთი მხრივ, შპს ”პსპ ფარმა” (შემდგომში ”მოიჯარე”), ხელშეკრულებაში წარმოდგენილი მისი დირექტორის ვაჟა ოქრიაშვილის (პ/ნ: 15001003000) მინდობილი პირის მირზა შარაშიძის (პ/ნ 01024090509) სახით და მეორე მხრივ, შპს „პროჯექთ მირცხულავა“ (ს/კ 425060747) (შემდგომში ”მეიჯარე”), წარმოდგენილი დირექტორის, გოგა ხელაძის (პ/ნ 09001025830) სახით, ერთად ან ცალ-ცალკე მოხსენიებულნი, როგორც ხელშეკრულების „მხარე“ ან „მხარეები“, მხარეთა მიერ ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე და მხარეთა ორმხრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, ვდებთ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას (შემდგომში „ხელშეკრულება“) შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 მეიჯარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს შემდეგ ამ ხელშეკრულების დანართი N1-ით განსაზღვრულ უძრავ ქონებას (შემდგომში ”საიჯარო ქონება”), რომელიც გამოყენებული იქნება ფარმაცევტული საქმიანობის განმახორციელებელი სავაჭრო ობიექტის (შემდგომში „სავაჭრო ობიექტი“) მოსაწყობად.

1.2 მოიჯარე თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა.

2. ხელშეკრულების ფასი და გადახდის პირობები

2.1 ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება ამ ხელშეკრულების დანართი N1-ის შესაბამისად.

2.2 საშეღავათო პერიოდის განმავლობაში მხარეთა მიერ შეთანხმებულ საიჯარო ქირას მოიჯარე მეიჯარეს გადაუხდის სრულად ერთიანად ან ეტაპობრივად საშეღავათო პერიოდის განმავლობაში.

2.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა არის მხარეთა შორის მყარად განსაზღვრული თანხა და დაუშვებელია მისი ცალმხრივი შეცვლა (გაზრდა ან შემცირება) ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში.

2.4 მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების გზით არაუგვიანეს ყოველი მიმდინარე თვის 10 (ათი) რიცხვისა მეიჯარის მიერ წარმოდგენილ საბანკო ანგარიშზე.

2.5 საიჯარო ქირის ათვლა დაიწყება მეიჯარის მიერ მოიჯარისთვის საიჯარო ქონების ფაქტობრივად გადაცემის შესახებ მხარეებს შორის ორმხრივად ხელმოწერილ მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებული საიჯარო ქონების გადაცემის თარიღიდან. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულების 2.1. პუნქტში განსაზღვრული საიჯარო ქირის ათვლისა და გადახდის ვადა მორგებულია ამავე ხელშეკრულების 3.1.1. პუნქტით გათვალისწინებულ საიჯარო ქონების გადაცემის თარიღზე და იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების 3.1.1. პუნქტში მითითებული საიჯარო ქონების მოიჯარისთვის გადაცემის თარიღი განსხვავდება მხარეთა შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებული თარიღისგან, უპირატესობა ენიჭება მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებულ თარიღს და ამ ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის ათვლა გადაიწევს მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული თარიღის შესაბამისად.

2.6 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღე ემთხვევა შაბათ-კვირას ან/და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ უქმე დღეებს მოიჯარე მეიჯარეს საიჯარო ქირას გადაუხდის მომდევნო სამუშაო დღეს.

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1 მეიჯარის უფლება-მოვალეობები:

3.1.1 მეიჯარე ვალდებულია ფაქტობრივად გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება ამ ხელშეკრულების საფუძველზე ფართის გადმოცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტით გათვალისწინებული ნახაზისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი ფოტომასალის შესაბამისად, ყველა იმ ნივთსა (გასაღები) და დოკუმენტაციასთან/ინფორმაციასთან (აბონენტის ნომრები, ქვითრები, პაროლები) ერთად, რაც საჭიროა საიჯარო ქონების ჯეროვანი სარგებლობისათვის, რაზეც მხარეები შეადგენენ შესაბამის მიღება-ჩაბარების აქტს. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარისთვის გადაცემის მომენტში საიჯარო ქონება უზრუნველყოფილი ჰქონდეს ელექტრო ენერგიით (3 ფაზა, 30 კილოვატი), წყალმომარაგებითა და კანალიზაციის გამართული სისტემით.

3.1.2 მეიჯარე სრულად აგებს პასუხს მოიჯარესათვის ქონების ფაქტობრივად გადაცემის მომენტისათვის საიჯარო ქონებაში არსებული კომუნალური (მათ შორის და არა მხოლოდ, წყლის, წყალარინების, ელ.ენერგიის, ბუნებრივი აირის) მომსახურების მისაღებად საჭირო სისტემის, ქსელის, მრიცხველის ან/და კვანძის მართლზომიერ მფლობელობაზე, დაერთებაზე, მონტაჟსა და ექსპლუატაციაზე;

3.1.3 მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებისათვის მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება;

3.1.4 მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს საიჯარო ქონების მდგომარეობა და მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ მოთხოვნების დაცვა, რომლებიც საიჯარო ქონების მოვლას შეეხება, იმ პირობით, რომ ამით ხელი არ შეეშლება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელ სარგებლობას;

3.1.5 მეიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების 3.2.9 და 3.2.10 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შეტყობინების მიღების შემთხვევაში ხელშეკრულების შეწყვეტის ურთიერთშეთანხმებაზე ხელმოწერითა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდგომში „საჯარო რეესტრი“) იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციით დაადასტუროს ხელშეკრულების მოქმედების ვადამდე შეწყვეტა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად ამ ქვეპუნქტში აღნიშნული შეტყობინების შესაბამისად. მოიჯარის მიერ საჯარო რეესტრში ცალმხრივად წარდგენილი ამ ქვეპუნქტში აღნიშნული შეტყობინება წარმოადგენს იჯარის უფლების რეგისტრაციის ჩანაწერის გაუქმების საფუძველს, რასაც მეიჯარე სრულად ეთანხმება;

მოიჯარე _____ _____ მეიჯარე

3.1.6 მეიჯარემ უნდა დაიცვას მოიჯარის უფლებები მესამე პირების ხელყოფისაგან და საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელი სარგებლობა;

3.1.7 მხარეები ადასტურებენ, რომ მოიჯარის საქმიანობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, საიჯარო ქონება მოითხოვს გარკვეული სამშენებლო/სარემონტო სამუშაოების განხორციელებასა (მაგ. სარეკლამო აბრის განთავსება, კონდიცირების სისტემის მოწყობა ან/და სხვა) და მათ შეთანხმებას შესაბამისი მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილ ორგანოებთან. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეები თანხმდებიან, რომ, თუ ამ პუნქტით გათვალისწინებული მიზეზით, ან მოიჯარისგან დამოუკიდებელი სხვა ნებისმიერი მიზეზით, ვერ მოხერხდება შესაბამისი ნებართვის/თანხმობის მოპოვება ან/და მოიჯარეს რაიმე მიზეზით შეეზღუდება საიჯარო ქონებაში ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელების უფლება, რის გამოც მოიჯარე მოკლებული იქნება საიჯარო ქონებით სრულფასოვან სარგებლობას, მოიჯარე უფლებამოსილი იქნება საკუთარი შეხედულებისამებრ, ცალმხრივად, მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე ერთად ან ცალ-ცალკე განახორციელოს შემდეგი:

3.1.7.1 შეაჩეროს საიჯარო ქირის გადახდა საიჯარო ქონებით სრულფასოვანი სარგებლობის აღდგენამდე, მეიჯარისათვის 1 (ერთი) კალენდარული დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე;

3.1.7.2 ცალმხრივად შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება მეიჯარისათვის 10 (ათი) კალენდარული დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

3.1.8 მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან/და შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების კომერციული საქმიანობისათვის ან ამ ხელშეკრულების/იჯარის მიზნების შესაბამისად გამოყენებას;

3.1.9 მეიჯარეს უფლება არ აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, თუ საიჯარო ქირის გადახდა ვერ ხერხდება მეიჯარის ბრალეული ქმედებით;

3.1.10 მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას სრულად გადაიხადოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების სარგებლობის დაწყების მომენტამდე წარმოშობილი ყველა კომუნალური (ელ. ენერგიის, ბუნებრივი გაზის, წყლის, ტელეფონი, ინტერნეტი) ან სხვა გადასახადი, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარეს სრულად ეკისრება პასუხიმგებლობა საიჯარო ქონებასთან ან მის სარგებლობასთან (მ.შ. კომუნალური მომსახურებასთან) დაკავშირებული ნებიმისმიერი სახის დავალიანების ან დავალიანების გადაუხდელობისაგან მოიჯარესათვის წარმოშობილი ნებისმიერი სახის ზიანისათვის (მ.შ ჯარიმა, საურავი და ა.შ).

3.1.11 მეიჯარე ადასტურებს და სრულად იღებს პასუხისმგებლობას, რომ მოიჯარისთვის ფართის გადაცემის მომენტისათვის საიჯარო ქონება შესულია ექსპლუატაციაში, მასში ნებადართულია მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობის სრულფასოვნად განხორციელება, გააჩნია კონსტრუქციული მდგრადობა და კონსტრუქციული სიმტკიცე, საიჯარო ქონება არ არის ავარიული, დანგრევის, დაზიანების ან სხვა მხრივ განადგურების საფრთხის შემცველი, არ აქვს დაზიანებული მზიდი (საყრდენი) კონსტრუქცია, მზიდი (საყრდენი) ელემენტები, მეიჯარეს საიჯარო ფართში არ აქვს რაიმე ტიპის უკანონო მშენებლობა/დემონტაჟი ნაწარმოები და საიჯარო ურთიერთობის სრული პერიოდის განმავლობაში არ შეექმნება მოიჯარეს რაიმე საფრთხე საიჯარო ქონების მდგრადობასთან დაკავშირებით.

3.1.12 მეიჯარემ კეთილსინდისიერად უნდა განახორციელოს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

3.2 მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:

3.2.1 მოიჯარე ვალდებულია დროულად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს საიჯარო ქირა;

3.2.2 მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს მის მიერ საიჯარო ქონების სარგებლობიდან წარმოშობილი კომუნალური გადასახადები;

3.2.3 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება, გაუმჯობესებებისა და ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;

3.2.4 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს საჭირო ქმედებების განხორციელება, რათა მოიჯარეს არ შეეშალოს საიჯარო ქონებით სარგებლობაში ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და მიზნით;

3.2.5 მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქონება გამოიყენოს თავისი შეხედულებისამებრ, მისი კომერციული საქმიანობისა და ხელშეკრულების/იჯარის მიზნების შესაბამისად;

3.2.6 მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე, თავისი შეხედულებისამებრ ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონებიდან არაუმეტეს 10 კვ.მ ფართი;

3.2.7 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ამ უკანსკნელის ბრალეული ქმედებით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება;

3.2.8 მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, შეასრულოს: საიჯარო ქონების კაპიტალური და მიმდინარე რემონტი და სხვა სამუშაოები; შენობის ფასადზე, რომელშიც განთავსებულია საიჯარო ქონება განათავსოს რეკლამა, მათ შორის სარეკლამო და სხვა სახის აბრები, პლაკატები, საფირმო და სასაქონლო ნიშანი და სხვა რეკლამა. ამ პუნქტით განსაზღვრული უფლებამოსილებების განხორციელების მიზნით მოიჯარე უფლებამოსილია: შეათანხმოს საიჯარო ქონების არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტი შესაბამის უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებთან და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა; განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მოიჯარის კომერციულ საქმიანობასთან ან ხელშეკრულების/იჯარის ხელშეკრულების/იჯარის მიზნების შესრულებასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას; მოიჯარის მხრიდან ამ ქვეპუნქტში აღნიშნული ნებართვების ან თანხმობების მიღების მიზნით, მეიჯარე ვალდებულია მიიღოს და წარუდგინოს მოიჯარეს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მოთხოვნილი ის ყველა საჭირო დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რაც უშუალოდ მხოლოდ მეიჯარის მიერ შეიძლება იქნას მოპოვებული, მიღებული ან გამოთხოვილი.

მოიჯარე _____ _____ მეიჯარე

3.2.9 მოიჯარეს უფლება აქვს დამატებითი ვადისა და წინასწარი გაფრთხილების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ მეიჯარე უხეშად არღვევს ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით დაკისრებულ მოვალეობებს, ან ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში მოიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო განადგურდება ან მნიშვნელოვნად დაზიანდება საიჯარო ქონება;

3.2.10 მოიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ დროს, მეიჯარისათვის ორი თვით ადრე წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების შემდეგ, ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება. მოიჯარე ვალდებულია სრულად გადაიხადოს ხელშეკრულების შეწყვეტამდე ნაკისრი საიჯარო ქირა. მოიჯარე თავისუფლდება ვალდებულებისაგან ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დარჩენილ პერიოდზე გადაიხადოს საიჯარო ქირა ან/და ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დარჩენილ ვადაზე შესთავაზოს მეიჯარეს სხვა მოიჯარე. წინამდებარე ქვეპუნქტი წარმოადგენს ხელშეკრულების არსებით პირობას და მეიჯარე სრულად ეთანხმება ხელშეკრულების ამ პუნქტს, როგორც ხელშეკრულების განსაკუთრებულ პირობას;

3.2.11 მოიჯარეს უფლება აქვს საკუთარი ხარჯით მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, ბუნებრივი აირით, ელექტროენერგიით (მათ შორის, შეცვალოს, გაზარდოს ან შეამციროს ელექტრო ენერგიის არსებული სიმძლავრე, დარეგისტრირდეს ან გააუქმოს 3 ფაზა), წყალმომარაგების, დასუფთავების ან/და სხვა სახის კომუნალური მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება. ასევე, მომსახურების მისაღებად დარეგისტრირდეს ან გააუქმოს რეგისტრაცია აბონენტად/ქვეაბონენტად, მოითხოვოს მრიცხველის/ქვემრიცხველის დადგმა/გადატანა და სხვა ნებისმიერი მოქმედება, რომელიც გამომდინარეობს მოიჯარის ინტერესებიდან საიჯარო ქონებით სრულფასოვნად და შეუფერხებლად სარგებლობის მიზნებისთვის;

3.2.12 თუ საიჯარო ქონებით სარგებლობის პერიოდში მოიჯარე გააუმჯობესებს საიჯარო ქონებას, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გავლის ან შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ დაიტოვოს საკუთრებაში ეს გაუმჯობესება და მოახდინოს შესაბამისი მოწყობილობების, აღჭურვილობების, დანადგარების დემონტაჟი, იმ პირობით, რომ აღნიშნული არ დაზიანებს საიჯარო ქონებას. თუ საიჯარო ქონებიდან გაუმჯობესების მოცილება დააზიანებს საიჯარო ქონებას, მეიჯარესთან შეთანხმებით მოიჯარე დაუტოვებს მეიჯარეს გაუმჯობესებას, რისთვისაც მას მიეცემა შესაბამისი ანაზღაურება ან/და განხორციელდება მხარეთა მოთხოვნათა ურთიერთგაქვითვა. საიჯარო ქონების გაუმჯობესების ანაზღაურების ოდენობა განისაზღვრება მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით.

3.2.13 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შესრულება.

3.2.14 იმ შემთხვევაში თუ კი 3.2.14 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა გაგრძელდება 3 (სამი) თვეზე მეტი ვადით, მოიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება

4. შრომის უსაფრთხოება

4.1. **წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში, საიჯარო ქონების შიგნით შრომის უსაფრთხოების ნორმების დაცვაზე პასუხისმგებელია მოიჯარე, ხოლო საიჯარო ქონების მომიჯნავედ, მეიჯარის საკუთრებაში ან/და სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების იმ ნაწილში** (მათ შორის და არა მხოლოდ, შესასვლელი, დერეფანი, კორიდორი, შიდა გზა, ტექნიკური აღჭურვილობის განთავსების ადგილი ლიფტი, ესკალატორი, კიბე, კიბის უჯრედი, სახანძრო კიბე, საევაკუაციო გასასვლელი, მოედანი, მისასვლელი გზა, საპარკინგე ადგილი, ტროტუარი, სახურავი, სველი წერტილი), **რომელიც მდებარეობს საიჯარო ქონების გარეთ ან/და უშუალოდ ემიჯნება საიჯარო ქონებას** (იგულისხმება ისეთი ფართი, რომელსაც გააჩნია რაიმე სახის, მათ შორის და არა მხოლოდ, ფუნქციონალური ან/და ტექნიკური კავშირი, საიჯარო ქონებასთან და სადაც შრომის უსაფრთხოების ნორმების დარღვევამ, შესაძლებელია, გავლენა იქონიოს საიჯარო ქონებაზე ან/და საიჯარო ქონებაში განთავსებული ობიექტის გამართულ ფუნქციონირებაზე) **მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, სრულად აგოს პასუხი და დაიცვას შრომის უსაფრთხოება, მათ შორის და არა მხოლოდ, სახანძრო უსაფრთხოება, ელექტრო უსაფრთხოება, მშენებლობის უსაფრთხოება, უზრუნველყოს ელექტროდანადგარების, გაზდანადგარების, მანქანა-დანადგარებისა და სხვა სახის დანადგარების, ტექნიკური აღჭურვილობის, მოწყობილობის უსაფრთხო მონტაჟი, შეკეთება, სარგებლობა და პერიოდული შემოწმება, ასევე, სამუშაო პროცედურები, სარემონტო ან/და სამშენებლო სამუშაოები აწარმოოს კანონმდებლობით დადგენილი უსაფრთხოების ნორმების დაცვით.**

4.2. მეიჯარე ვალდებულია საჭიროებისამებრ ითანამშრომლოს მოიჯარესთან ან/და მოიჯარის მოთხოვნისთანავე წარმოუდგინოს მას ყველა საჭირო ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, რომელიც აუცილებელია საიჯარო ქონებასთან მიმართებით მოიჯარის მიერ შრომის უსაფრთხოების ჯეროვანი დაცვისათვის.

4.3. იმ შემთხვევაში, თუ უძრავ ქონებაში, რომელიც არის მეიჯარის საკუთრებაში ან სარგებლობაში და რომელშიც განთავსებულია საიჯარო ქონება, ფუნქციონირებს ერთიანი უსაფრთხოების/დაცვის, სახანძრო უსაფრთხოების, გათბობა-გაგრილების ან სხვა სისტემები, მეიჯარე ვალდებულია სრულად აგოს პასუხი საიჯარო ქონებაში აღნიშნული სისტემების უსაფრთხო მონტაჟზე, შეკეთებაზე, გამართულ მუშაობასა და პერიოდულ შემოწმებაზე და ასევე, ამ სისტემებთან მიმართებით შრომის უსაფრთხოების, მათ შორის და არა მხოლოდ, სახანძრო უსაფრთხოების, ელექტრო უსაფრთხოების, მშენებლობის უსაფრთხოებისა და უსაფრთხოების სხვა ნორმების დაცვას უზრუნველყოს მეიჯარე.

4.4. მეიჯარის მხრიდან ამ მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევა მიიჩნევა არსებით დარღვევად, მოიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მეიჯარეს ამ პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულებების დარღვევით მოიჯარესათვის მიყენებული ნებისმიერი ზიანის (მათ შორის და არა მხოლოდ, ადმინისტრაციული სახდელი, ჯარიმა, საურავი და ა.შ) ანაზღაურება.

5. ფორს-მაჟორი

5.1. არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება ფორს-მაჟორული (დაუძლეველი ძალის გარემოებების გამო)

მოიჯარე _____ _____ მეიჯარე

გარემოებების გამო. ფორს-მაჟორულ გარემოებებად (დაუძლეველი ძალის გარემობებად) ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის მიიჩნევა ხელშეკრულების დადების შემდეგ წარმოშობილი მხარეებისათვის გადაულახავი, წინასწარ გაუთვალისწინებელი და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელი ისეთი გარემოებები როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, სოციალური გარემოებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი ნორმები და სხვა მსგავსი გარემოებანი.

5.2. მხარე, რომლისთვისაც ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის და დამთავრების მომენტიდან არაუგვიანეს 10 დღისა წერილობით ან ელექტრონული საშუალებით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

5.3. თუ მხარეებისაგან დამოუკიდებელი მიზეზებით არსებობს ისეთი გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა, მაშინ მოიჯარეს უფლება აქვს ზიანის ანაზღაურების და დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

5.4. მხარეების მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

6. დავის განხილვის წესი

6.1. მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა და უთანხმოება წყდება მოლაპარაკების გზით.

6.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და დასკვნითი დებულებები

7.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელშეკრულების პირველ გვერდზე ზედა მარჯვენა კუთხეში მითითებული თარიღიდან და მოქმედებს მომდევნო **7 (შვიდი) წლის ვადით.**

7.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა შეიძლება მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

7.3. მოიჯარეს უფლება აქვს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერი მიზეზით შეწყვეტისას/მოქმედების ვადის დასრულებისას მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე ცალმხრივად გააუქმოს საიჯარო ქონებაზე იჯარის უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

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

7.5. მხარეთა შორის ანგარიშსწორება და შეტყობინების გაგზავნა მოხდება ამ ხელშეკრულებაში აღნიშნულ მხარეთა რეკვიზიტებზე/მისამართებზე.

7.6. მეიჯარის ცვლილების შემთხვევაში უფლებამონაცვლე ვალდებულია დროულად შეატყობინოს მოიჯარეს აღნიშნულის თაობაზე მოიჯარეს, ასევე, რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში ნებისმიერი მხარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობონ ამის თაობაზე მეორე მხარეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგულისხმება, რომ ხელშეკრულებით ნაკისრი ნებისმიერი შესრულება იმ მხარის მხრიდან, რომელმაც არ იცოდა ცვლილებების თაობაზე მიიჩნევა ჯეროვნად შესრულებულად და შეუტყობინებლობის საფუძველზე რომელიმე მხარისათვის მიყენებულ/დამდგარ ნებისმიერ ზიანზე სრულად პასუხს აგებს ის მხარე, რომელმაც არ განახორციელა შეტყობინება ჯეროვნად.

7.7. ხელშეკრულება რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონდებლობის შესაბამისად.

7.8. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. ხელმოწერის თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს.

8. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

„მოიჯარე“
შპს „პსპ ფარმა“
ს/კ: 202203123
ფაქტობრივი მისამართი:
საქართველო, ქ.თბილისი, 0112, დ.აღმაშენებლის გამზ. 148

_____
მინდობილი პირი : მირზა შარაშიძე

„მეიჯარე“
შპს პროჯექთ მირცხულავა
ს/კ: 425060747
მისამართი: საქართველო, ქალაქი ბაღდათი,
ვ.ქაშაკაშვილის ქუჩა, N 7
საბანკო რეკვიზიტები:
სს "კრედო ბანკი"
კოდი: JSCRGE22
ა/ა GE95CD0360000036712187

_____
დირექტორი: გოგა ხელაძე

დანართი N1

ქ. თბილისი 28 ივლისი 2026 წელი

მოიჯარისთვის დროებით სარგებლობაში გადასაცემი საიჯარო ქონება

საიჯარო ქონების საკადასტრო კოდი:	1. 01.11.12.017.093.01.509 2. 01.11.12.017.093.01.506 3. 01.11.12.017.093.01.001
საიჯარო ქონების მისამართი:	1. ქალაქი თბილისი, სანდრო ახმეტელის ქუჩა N13 2. ქალაქი თბილისი, სანდრო ახმეტელის ქუჩა N13 3. ქალაქი თბილისი, სანდრო ახმეტელის ქუჩა N13
საიჯარო ქონების ფართობი (კვ.მ.):	1. ქალაქი თბილისი, სანდრო ახმეტელის ქუჩა N13; ს/კ 01.11.12.017.093.01.509; ფართი 17.63 კვ.მ 2. ქალაქი თბილისი, სანდრო ახმეტელის ქუჩა N13; ს/კ 01.11.12.017.093.01.506; ფართი: 62.98 კვ.მ 3. ქალაქი თბილისი, სანდრო ახმეტელის ქუჩა N13; ს/კ 01.11.12.017.093.01.001; ფართი: 69.27 კვ.მ
საიჯარო ქონების მოიჯარესთვის გადაცემის თარიღი:	არაუგვიანეს 2026 წლის 29 ივლისისა.
ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს:	საიჯარო ფართის გადმოცემიდან პირველი ოთხი თვის განმავლობაში ერთი თვის საიჯარო ქირა შეადგენს 2325 (ორი ათას სამასს ოცთახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად. საიჯარო ფართის გადმოცემიდან პირველი ოთხი თვის შემდგომ მომდევნო 8 თვის განმავლობაში, საიჯარო ქირა შეადგენს 4 650 (ოთხი ათას ექვსას ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად. მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან ერთი წლის შემდგომ და იჯარის ხელშეკრულების ვადის ბოლომდე საიჯარო ქირა შეადგენს 5 487 (ხუთი ათას ოთხას ოთხმოცდაშვიდი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად. მხარეების უფლებამოსილი არიან იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 (ხუთი) წლის შემდგომ გადახედონ საიჯარო ქირას, კერძოდ შეამცირონ, გაზარდონ ან დატოვონ უცვლელი საიჯარო ქირა.
საიჯარო ქირის გადახდა	დაიწყება მეიჯარის მიერ მოიჯარესთვის საიჯარო ქონების გადაცემის დღიდან.

მოიჯარე _____ _____ მეიჯარე

მოიჯარე _____ _____ მეიჯარე