

უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი

28 ივნისი 2017 წ.

მუხლი 1. ხელშეკრულების მხარეები

ერთის მხრივ,

წარმოდგენილი მისი [redacted]
(შემდგომში „მეიჯარე“)

მეორე მხრივ, [redacted]

წარმოდგენილი მისი [redacted]

სახით შემდგომში მოიჯარე.

მუხლი 2. პრეამბულა

ვინაიდან, ამ ხელშეკრულების გაფორმებით მხარეები გამოხატავენ თავიანთ ნამდვილ ნებას, ხელი მოაწერონ წინამდებარე ხელშეკრულებას, გაიზიარონ ამ ხელშეკრულებაში მოცემული პირობები და შეასრულონ ამავე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, ვინაიდან, მხარეებს სურვილი აქვთ და თანხმდებიან წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულებაზე; და

ვინაიდან, ამ ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში მხარეები არ მიუთითებენ ისეთ გარემოებებზე, რაც ხელს შეუშლის, დააბრკოლებს ან/და შეუძლებელს გახდის წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებებისა და ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესრულებას;

ვინაიდან, მეიჯარე გამოთქვამს სურვილს დროებით სარგებლობაში გადასცეს, ხოლო მოიჯარე გამოთქვამს სურვილს დროებით სარგებლობაში მიიღოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქონება ამავე ხელშეკრულებაში განსაზღვრული ვადებისა და პირობების შესაბამისად;

წინამდებარე ხელშეკრულებასა და საქართველოს კანონმდებლობაზე დაყრდნობით, აგრეთვე, მხარეთა ორმხრივ დაპირებათა და მხარეთა მიერ მისაღები პირობების გათვალისწინებით, მხარეები დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას და თანხმდებიან შემდეგზე:

მუხლი 3. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

3.1 მხარეები აცხადებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ:

3.1.1 გააჩნიათ წინამდებარე ხელშეკრულების და მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სხვა ხელშეკრულების და განაცხადის ხელმოწერის, დადებისა და შესრულებისათვის საჭირო უფლებაუნარიანობა და ამ მიზნით მოპოვებულია ყველა აუცილებელი თანხმობა და ნებართვა.

3.1.2 ხელშეკრულების ხელმოწერა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოქმედებების

შესრულებით არ არღვევენ და/ან არ დაარღვევენ მოქმედ კანონმდებლობას, საკუთარ წესდებას და/ან სხვა ნებისმიერ მარეგულირებელ დოკუმენტს.

3.1.3 არ არიან რომელიმე სხვა ხელშეკრულების მხარე, რამაც შეიძლება ხელი შეუშალოს მათ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების შესრულებას. მხარეები თანახმა არიან არ დადონ ხელშეკრულება, ზეპირად თუ წერილობით, რომელიც წინააღმდეგობაში მოდის წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებთან.

3.1.4 ხელშეკრულების დასადავად და შესასრულებლად, მხარეთა მიერ ერთმანეთისათვის წარმოდგენილი დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია მისი წარმოდგენის მომენტისთვის არის უტყუარი, ზუსტი და სრული. ამასთანავე, ყალბი/არაზუსტი დოკუმენტის ან/და ინფორმაციის მიწოდება წარმოადგენს ხელშეკრულების პირობის უხეშ დარღვევას.

3.1.5 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია ნებაყოფლობით, ძალადობის, მუქარის, მოტყუების, შეცდომის და/ან რაიმე სხვა გარემოების გამოყენების გარეშე.

3.1.6 წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მოიჯარეს მეიჯარესთან შეთანხმებული აქვს საიჯარო ფართში გასახსნელი ობიექტ(ებ)ის არქიტექტურულ/დიზაინერული ნახაზ(ებ)/პროექტ(ებ)ი.

3.1.7 წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის მხარეებს გაფორმებული აქვთ მომსახურების ხელშეკრულება.

მუხლი 4. ტერმინთა განმარტება

4.1 „მხარე“ - მეიჯარე ან მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად. ამასთან, მხარეები გულისმობს ორივე მათგანს.

4.2 „ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღი“ - წინამდებარე ხელშეკრულების პირველი გვერდის მარჯვენა ზედა კუთხეში მითითებული თარიღი.

4.3 „ობიექტი“ ქ. თბილისი, სულხან ცინცაძის #12.

საქართველოს
საგარეო
შტაბის
ნ.ბ. 184
საგარეო

4.4 „ობიექტის ექსპლუატაციაში შესვლის თარიღი“ 2017 წლის დეკემბერი

4.5 „საიჯარო ქონება“- ობიექტის არასაცხოვრებელი ფართის ნაწილი, რომლის დეტალური მონაცემებიც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების 6.1. პუნქტში.

4.6 „დანართი“- წინამდებარე ხელშეკრულების დანართ(ებ)ი, რომელიც/რომლებიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და მოქმედებს მასთან ერთად.

4.7 „საიჯარო ქირა“- მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის გადასახდელი თანხა, რომლის ოდენობა და გადახდის წესი განსაზღვრულია წინამდებარე ხელშეკრულების 7.1 პუნქტით.

4.8 „მხარეთა პასუხისმგებლობა“- წინამდებარე ხელშეკრულების მე-10 მუხლით განსაზღვრული პასუხისმგებლობა.

4.9 „სასამართლო“- „საერთო სასამართლოების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონით განსაზღვრული სასამართლო(ები).

4.10 „მარეგულირებელი კანონმდებლობა“- საქართველოს ტერიტორიაზე მოქმედი შესაბამისი საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები, აგრეთვე, საქართველოს ნორმატიულ აქტთა სისტემაში შემავალი საერთაშორისო ხელშეკრულებები და შეთანხმებები.

4.11 „ფორს-მაჟორი“ – განმარტებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-11 მუხლით.

4.12 „მესამე პირ(ებ)ი“ - ნებისმიერი პირი გარდა მეიჯარისა ან/და მოიჯარისა.

4.13 „ხელშეკრულება“ - მხარეთა შორის დადებული წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება, ნებისმიერი დანართ(ებ)ი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), რომლებიც დაიდო/დაიდება მომავალში მხარეთა მიერ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებასთან მიმართებაში, ამგვარ დოკუმენტებში პერიოდულად შეტანილი ცვლილებების და დამატებების ჩათვლით.

4.14 „ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულება“ - ხელშეკრულების საფუძველზე და მის შესაბამისად მეიჯარესა და მოიჯარეს, ან მეიჯარეს/მოიჯარესა და მესამე პირ(ებ)ს შორის დასადები ნებისმიერი სხვა ხელშეკრულება/დოკუმენტი, რომელთა დადება ან/და გაცემა გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით ან/და ხდება მის საფუძველზე.

4.15 „პროექტის საავტორო უფლების დაცვა“ - მხარეთა მიერ პროექტის საავტორო უფლების დაცვა იმ წესებისა და პირობების შესაბამისად, როგორც ეს განმარტებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლში.

მუხლი 5. ხელშეკრულების საგანი

5.1 წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, მეიჯარე იღებს ვალდებულებას გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ფართი დროებით სარგებლობაში წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მისი დანართ(ებ)ით განსაზღვრულ პირობების შესაბამისად, ხოლო თავის მხრვ, მოიჯარე კისრულობს ვალდებულებას გადაუხადოს მეიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა ამავე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით.

მუხლი 6. ხელშეკრულების ძირითადი პირობები

6.1 საიჯარო ქონებას წარმოადგენს ქ. თბილისში, სულხან ცინცაძის #12-ში მდებარე ფართის (საკად. კოდი 01.10.17.002.022.12.500.502). ნაწილი, კერძოდ 184,65კვ. მ. ფართი (ს/კ რომლის დეტალური აღწერილობაც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების დანართ #2-ში, რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

6.2 მეიჯარე მოიჯარეს საიჯარო ფართს გადასცემს 2017 წლის 28 ივნისს (ამ ხელშეკრულების დანართ #1-ში მითითებული პირობებით, იხ. დანართი #1, რომელიც წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და განიხილება მასთან ერთად). ხოლო მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ფართში ფუნქციონირება დაიწყოს არაუგვიანეს 2017 წლის სექტემბრიდან.

6.3 მოიჯარე უფლებამოსილია საიჯარო ქონებაში განათავსოს მისი პროდუქციის რეკლამა, ლოგო, ჩაატაროს მის საქმიანობასთან დაკავშირებული აქცია, პრეზენტაცია და სხვა. იმ შემთხვევაში თუ ამ მუხლით გათვალისწინებული რეკლამა, ლოგო, აქცია, პრეზენტაცია, ბანერიის, პლაკატის განთავსება არ არის დაკავშირებული მოიჯარის საქმიანობასთან და ასეთი განთავსებით მოიჯარე მიიღებს შემოსავალს, მაშინ ის ვალდებულია აღნიშნულ ქმედების განხორციელებაზე დამატებით წერილობით შეუთანხმდეს მეიჯარეს ამ საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალის მხარეებს შორის განაწილების თაობაზე.

6.4 მოიჯარე უფლებამოსილია თავად განსაზღვროს საიჯარო ქონებაში მუშაობის საათები და მუშაობის წესი. აღნიშნულის თაობაზე მოიჯარე წინასწარ ატყობინებს მეიჯარეს, ამასთან სავაჭრო ცენტრში სამუშაო საათები სარეკომენდაციო განისაზღვრება 10:00-დან 22:00 საათამდე.

6.5 საიჯარო ქონება მოიჯარის მიერ გამოყენებული იქნება საფირმო მაღაზიის (MINISO JAPAN) ფუნქციონირებისათვის. MINISO JAPAN წარმოადგენს საცალო და საბითუმო გაყიდვების იაპონური ბრენდის მაღაზიათა ქსელს, რომელის პროდუქციის კატეგორიებია Life Department; Health & Beauty; Creative Homeware; Stationery & Gift; Digital Accessories; Accessories; Seasonal Products; Boutique & Bags; Textile; Toy Series და ა.შ.

6.6 საიჯარო ქონების ნებისმიერი სახით გაუმჯობესება, რომელიც განხორციელდა მოიჯარის მიერ და რომელთა მოშორება შესაძლებელია საიჯარო ქონების დაზიანების გარეშე ხელშეკრულების მოქმედების გასვლის შემდეგ ეკუთვნის მოიჯარეს, ხოლო ნებისმიერი გაუმჯობესება, რომელთა მოშორება შეუძლებელია მისი დემონტაჟის დროს საიჯარო ქონების დაზიანების გარეშე, ხელშეკრულების მოქმედების გასვლის შემდეგ ეკუთვნის მეიჯარეს. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარის მიერ ობიექტზე ჩატარებული რემონტი ემსახურება მხოლოდ მოიჯარის ინტერესებს, კერძოდ გამოიყენება მხოლოდ მოიჯარის მიერ ობიექტის თავისი შეხედულებისამებრ გამოყენებას და არ წარმოადგენს რაიმე გაუმჯობესებას მეიჯარის სასარგებლოდ, შესაბამისად, მეიჯარეს არ აქვს ვალდებულება აუნაზღაუროს რემონტის ხარჯები მოიჯარეს.

6.7 წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან/და ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემდეგ მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება იმავე მდგომარეობაში, რომელშიც თავდაპირველად მიიღო, მისი ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით. საიჯარო ქონების გამონთავისუფლების თარიღი უნდა დადასტურდეს მიღება_ჩაბარების (დაბრუნების) აქტით, რომელიც უნდა იქნეს ხელმოწერილი მხარეთა მიერ, არაუგვიანეს 2 (ორი) კალენდარული დღისა იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვიდან. თუ საიჯარო ქონებას აღმოაჩნდება ნაკლი, ასეთ შემთხვევაში მოიჯარეს მიეცემა დამატებით 15 (თხუთმეტი) დღის ვადა არსებული ნაკლის აღმოფხვრისა და საიჯარო ქონების შესაბამის მდგომარეობაში მოყვანის უზრუნველსაყოფად. ამასთან, მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების გამონთავისუფლების პერიოდზე მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს საიჯარო ქირა.

6.8 თუ მოიჯარე არ გამოათავისუფლებს ფართს ამ ხელშეკრულების 6.7 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში, ასეთ შემთხვევაში მეიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს საიჯარო თანხა და ასევე პირგასამტეხლო ერთი თვის იჯარის თანხის 0.05%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ფართის გამოათავისუფლებამდე, რომელიც არ შეიძლება აღემატებოდეს ერთ თვეს. აღნიშნული ვადის (ერთი თვე) დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარე უფლება აქვს თვითონ მოახდინოს ფართის გამოათავისუფლება, ასევე მეიჯარე პასუხს არ აგებს გამოათავისუფლებული საქონლის მოვლა-პატრონობაზე. აღნიშნული პირობა წარმოადგენს ხელშეკრულების არსებით პირობას და მხარეები სრულად ეთანხმებიან მას, როგორც ხელშეკრულების განსაკუთრებულ პირობას, რომლის გარეშეც არ გაფორმდებოდა წინამდებარე ხელშეკრულება.

მუხლი 7. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

7.1 საიჯაროქირის ოდენობა 2017 წლის 28 ივნისიდან 2017 წლის 28 საგვისტომდე შეადგენს 5(ხუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტლარს 1 მ2-ზე დღგ-ს ჩათვლით; 2017 წლის 28 აგვისტოდან 2017 წლის 28 ოქტომბრამდე 12(თორმეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტლარს 1 მ2-ზე დღგ-ს ჩათვლით; 2017 წლის 28 ოქტომბრიდან 2018 წლის 28 თებერვლამდე თვეში 17 (ჩვიდმეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტილარით 1 მ2-ზე დღგ-ს ჩათვლით. 2018 წლიდან 28 თებერვლიდან 2024 წლის 28 აგვისტომდე ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს 22 (ოცდა ორი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით 1 მ2-ზე დღგ-ს ჩათვლით. საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 7 (შვიდი) წლის განმავლობაში, აღნიშნული პერიოდის გასვლის შემდგომ მხარეები დამატებით შეათანხმებენ საიჯარო ქირის ოდენობას, იმ

შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ შეთანხმდებიან საიჯარო თანხის ახალ ოდენობაზე, წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება.

- 7.2 წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მოიჯარე კისრულობს ვალდებულებას მეიჯარეს გადაუხადოს 4616,25 (ოთხი ათას ექვსას თექვსმეტი მთელი ოცდა ხუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) არაუგვიანეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 10 (ათ) კალენდარული დღისა. აღნიშნული თანხა ჩაითვლება იჯარის ხელშეკრულების საიჯარო ქირის პირველი და საბოლოო თვის ანგარიშში.
- 7.3 მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 7.1 პუნქტით განსაზღვრული საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება უნდადლო ანგარიშსწორების გზით, ყოველი საანგარიშო თვის მიმდინარე თვის 5 (ხუთ) რიცხვამდე, მეიჯარის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.
- 7.4 იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების 7.3 პუნქტით განსაზღვრულ ვადას, მეიჯარე უფლებამოსილია მოიჯარეს მოსთხოვოს და მოთხოვნის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო ერთი თვის საიჯარო ქირის 0.05% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

მუხლი 8. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

8.1 მეიჯარეს უფლება აქვს :

8.1.1 მოსთხოვოს მოიჯარეს ზუსტად, სრულიად, დათქმულ დროსა და ადგილას შესრულოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

8.1.2 მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებისათვის მიყენებული ზიანის სრული ოდენობით ანაზღაურება.

8.1.3 ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს გადაცემული საიჯარო ქონების მდგომარეობა და მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა იმ მოთხოვნების დაცვა, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარეობს, იმ პირობით, რომ ამით ხელი არ შეეშლება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელ სარგებლობას. საიჯარო ქონებაში შესვლა მეიჯარესთვის შესაძლებელია მოიჯარის წარმომადგენლის ან მისი თანამშრომლების თანდასწრებით.

8.1.4 ყოველგვარი გაფრთხილების გარეშე შევიდეს საიჯარო ფართში საგანგებო სიტუაციის არსებობისას (მათ შორის, ხანძარი, წყალდიდობა, მუშაობაში შეფერხების ან სისტემების დაზიანების შემთხვევა, უკანონო ქმედებების განხორციელება და ა.შ.).

8.1.5 მოსთხოვოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების არ/ვერ არასრულად /არადროულად/ არაჯეროვნად/ შესრულების შემთხვევაში, ასევე მეიჯარისათვის მიყენებული ზიანის სრული და უპირობო ანაზღაურება.

8.1.6 მეიჯარე არ არის პასუხისმგებელი მოიჯარის ქონების დანაკარგზე ან დაზიანებაზე, თუ ეს გამოწვეულია რომელიმე ქვემოთ ჩამოთვლილ გარემოების გამო.:

- მიწისძვრა;

- ქარიშხალი;

- სამოქალაქო არეულობა;

- ქურდობა (გარდა ქურდობის შემთხვევისა რომელიც მოხდა იმ დროს, როდესაც საიჯარო ფართი იყო დაკეტილი);

8.2 მეიჯარე ვალდებულია:

8.2.1 მეიჯარე ვალდებულია წარუდგინოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებით სარგებლობისთვის აუცილებელი ყველა სახის დოკუმენტაცია.

8.2.2 კეთილსინდისიერად განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

8.2.3 გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

8.3 მოიჯარე ვალდებულია:

8.3.1 ზუსტად, სრულიად, დათქმულ დროსა და ადგილას შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

8.3.2 საიჯარო ქონება გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნების შესაბამისად.

8.3.3 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში გადაიხადოს საიჯარო ქირა.

8.3.4 წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის დარღვევისა და მეიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში, გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულებით - გათვალისწინებული პირგასამტეხლო ან/და ჯარიმა.

8.3.5 ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ დააბრუნოს საიჯარო ქონება ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

8.3.6 საიჯარო ქონება არ გასცეს ქვეიჯარით მეიჯარის წინასწარი წერლობით თანხმობის გარეშე.

8.3.7 საკუთარი ხარჯით შეასრულოს მიმდინარე რემონტი და სხვა სამუშაოები რომელიც ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას. კაპიტალური რემონტის ჩატარების უფლება აქვს მოიჯარეს საკუთარი ხარჯით მეიჯარესთან წინასწარი წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში;

8.3.8 საიჯარო ქონების მოიჯარის/ქვემოიჯარის ასევე საიჯარო ქონებაში დასაქმებულების და ა.შ. ბრალით, დაზიანების შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დროულად აღადგინოს საიჯარო ქონების პირვანდელი მდგომარეობა და გადაუხადოს მეიჯარეს მიყენებული ზიანი სრული მოცულობით.

საქმის
3587
201
წ.

საქართველოს
საჯარო რეგისტრაციის
სამსახური
თბილისი
ქ.მ.გ.მ.რ.მ.რ.

8.3.9 მოიჯარე ვალდებულია სრული მოცულობით აანაზღაუროს ნებისმიერი ზიანი/ზარალი, რომელიც მის მოქმედებით/უმოქმედებით მიადგება მეიჯარეს ან ნებისმიერ მესამე პირს.

8.3.10 მოიჯარე იღებს პასუხისმგებლობას მის მიერ ჩატრებულ სარემონტო სამუშაოებზე და იღებს ვალდებულებას აუნაზღაუროს ნებისმიერი ზიანი/ზარალი, რომელიც აღნიშნული სამუშაოების შედეგად მიადგა მეიჯარეს ან ნებისმიერ მესამე პირს.

8.3.11 მოიჯარე ვალდებულია, იჯარის მოქმედების მთელი პერიოდისათვის, გადაიხადოს საიჯარო ფართში მოხმარებული კომუნალური გადასახადები. მოიჯარე ვალდებულია ასევე გადაიხადოს იმ ფართის (აუცილებელი მისასვლელი გზა, დერეფნები და ა.შ.) კომუნალური (გათბობა/კონდიციონერება და ა.შ.) გადასახადები მისი წილის პროპორციულად, რომელიც არ შედის უშუალოდ საიჯარო ფართში, მაგრამ დაკავშირებულია ფართით სრულფასოვან სარგებლობასთან. აღნიშნულთან დაკავშირებით მხარეებს შორის გაფორმებულია მომსახურების ხელშეკრულება, რომელიც წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

8.4 მოიჯარეს უფლება აქვს:

8.4.1 მეიჯარის დამატებითი თანხმობის შემთხვევაში, მაგრამ არა უმეტეს ამ ხელშეკრულების მოქმედების ვადისა, ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონება ან მისი ნაწილი მეიჯარესთან წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

8.4.2 მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების შესაბამისად განახორციელოს საიჯარო ქონებაში არსებული მოწყობილობების გადაადგილება, შექმნას მისი საქმიანობისათვის აუცილებელი დამატებითი სტრუქტურული კომპონენტები, კედლები, გადატიხვრები და სხვა არაკაპიტალური ხასიათის ელემენტები.

8.4.3 მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების შესაბამისად განახორციელოს საიჯარო ქონებაში ტელე, ვიდეო, აუდიო (მათ შორის თანამგზავრული კავშირის გამოყენება) დაკვირვება/ტრანსლიაცია და ამასთან დაკავშირებით დაამონტაჟოს/განათავსოს საიჯარო ქონებაში და მის სახურავზე აუცილებელი მოწყობილობები.

8.4.4 მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების კეთილსინდისიერად შესრულება.

მუხლი 9. საიჯარო ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებული ხარჯები

9.1. მოიჯარე დამატებით იღებს ყველა ხარჯს, დაკავშირებულს წინამდებარე ხელშეკრულების

სათანადო წესით დამოწმებასთან, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან და საიჯარო ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემის ყველა სხვა პროცედურასთან დაკავშირებით.

მუხლი 10. მხარეთა პასუხისმგებლობა

10.1. ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება.

მუხლი 11. ფორს-მაჟორი

11.1 მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული ან/და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

11.2 „დაუძლეველი ძალის“ ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ. კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარი მოქმედებები. სამთავრობო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც შეუძლებელს ხდიან მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

11.3 თუ ნებისმიერმა ზემოთ ნახსენებმა გარემოებებმა უშუალოდ იმოქმედეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროის თანაბარზომიერად გაიზრდება.

11.4 მხარემ, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ ყველა შემთხვევაში არაუგვიანეს ხუთი დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან და დასრულებიდან, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს.

11.5 შეუტყობინებლობის და დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების საფუძველს.

12. დამატებითი პირობები

12.1 მოიჯარისთვის ცნობილია, რომ მეიჯარეს აქვს საავტორო უფლება ობიექტზე და მოიჯარეს უფლება არ აქვს ისარგებლოს აღნიშნული პროექტით მეიჯარის თანხმობის გარეშე, ასევე შელახოს მეიჯარის (მისი თანამშრომლებისა თუ აფილირებული პირების) საავტორო უფლებები სხვა გზით.

12.2 მოიჯარე ვალდებულია მის მიერ საიჯარო ქონების მესამე პირზე ქვეიჯარით გადაცემის შემთხვევაში აცნობოს მესამე პირს საავტორო უფლების (ამ ხელშეკრულებით დადგენილი შეზღუდვების) შესახებ და მოსთხოვოს მას წინამდებარე ხელშეკრულების ანალოგიური ხელშეკრულების პირობების გაფორმება საავტორო უფლებების ნაწილში.

მუხლი 13. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავების გადაწყვეტის წესი

13.1. წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

13.2. ამ ხელშეკრულებასთან ან მის ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა ან უთანხმოება გადაწყდება მხარეებს შორის მოლაპარაკების გზით.

13.3. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებასთან ან მის ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებული დავის ან უთანხმოების გადაწყვეტა ვერ მოხდება მხარეებს შორის მოლაპარაკების გზით, მხარეები დავის გადასაწყვეტად მიმართავენ სასამართლოს.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და მოქმედება

14.1 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია 7(შვიდი)წლის ვადით. და მოქმედებს მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

14.2 ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა დასაშვებია ქვემოთ მითითებული საფუძვლებით:

14.2.1 მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით;

14.2.2 რომელიმე მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში;

14.2.3 წინამდებარე ხელშეკრულებით და/ან მისი დანართ(ებ)ით და/ან მათთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებებით და/ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

14.3 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება მეიჯარის მიერ შეიძლება ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყდეს შემდეგ შემთხვევაში:

14.3.1 მოიჯარე არ იხდის საიჯარო ქირას და გადახდის დაგვიანება გრძელდება 2 (ორ) თვეზე მეტ ხანს.

14.3.2 მოიჯარე არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და მიუხედავად მეიჯარის მიერ მიცემული წერილობითი გაფრთხილებისა არ გამოასწორებს დარღვევას გაფრთხილებიდან 25 (ოცდახუთი) კალენდარული დღის ვადაში. ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია ქონების ნაკლის გამოსწორებასთან ერთად აუნაზღაუროს მეიჯარეს მიყენებული ზიანი, ხოლო მეიჯარე უფლებამოსილია დაუყონებლივ შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

14.4 მეიჯარე, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 14.3.1. და 14.3.2. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, არ არის უფლებამოსილი ვადამდე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

14.6 მოიჯარე უფლებამოსილია ვადამდე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

14.6.1. მეიჯარე არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და მიუხედავად მეიჯარის მიერ მიცემული წერილობითი გაფრთხილებისა არ გამოასწორებს დარღვევას გაფრთხილებიდან 25 (ოცდახუთი) კალენდარული დღის ვადაში. ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მოიჯარეს მიყენებული ზიანი, ხოლო მოიჯარე უფლებამოსილია

საქართველო
საქართველო
თბილისი
მ.რ.ა.ა.ა.

დაუყოვნებლივ შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება

14.6.2. მეიჯარისათვის ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე (სამი) თვითაღრე მიცემული წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, მაშინაც კი თუ ადგილი არ აქვს მეიჯარის მხრიდან წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების დარღვევას, რა შემთხვევაშიც მოიჯარე პირგასამტეხლოს სახით, გადაუხდის მეიჯარესმ ხოლოდპირგასამტეხლოს 3693 (სამი ათას ექვსას ოთხმოცდა ცამეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით. ხოლო თუ, მოიჯარე წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრულ წერილობით შეტყობინებას ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ მისცემს მეიჯარეს, შეწყვეტამდე 4 თვით ადრე, მაშინ მას არ წარმოეშობა ვალდებულება გადაუხადოს მეიჯარეს წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული პირგასამტეხლო და არც სხვა რაიმე ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება.

14.7 წინამდებარე ხელშეკრულების მოიჯარის ინიციატივით (გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მოიჯარე ხელშეკრულებას წყვეტს მეიჯარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე პირობის დარღვევის გამო) შეწყვეტის, ან/და, იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე არღვევს ამ ხელშეკრულების ნებისმიერ პირობას (რა დროსაც მეიჯარეს უფლება აქვს 14.3.2. პუნქტის შესაბამისად შეწყვიტოს ეს ხელშეკრულება, ასეთ შემთხვევებში,

საიჯაროფართზე რემონტზე დასხვასახის გაუმჯობესებებზე მოიჯარის მიერ გაწეული ხარჯები, ასევე მის მიერ გაწეულის ხვანების მიერიდან ახარჯი მეიჯარის მხრიდან ანაზღაურებას არ ექვემდებარება.

14.7. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების შეწყვეტა ხდება მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების 14.6.1. პუნქტით გათვალისწინებული პირობებით, მაშინ მეიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მოიჯარეს საიჯაროფართის რემონტზე დასხვასახის გაუმჯობესებებზე გაწეული ხარჯები, ასევე მის (მოიჯარის) მიერ გაწეულის ხვანების მიერიდან ახარჯი, მათ შორის მარკეტინგის ხარჯი.

მუხლი 15. დასკვნითი დებულებები

15.1 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია სამ იდენტურ ეგზემპლარად ქართულ და ინგლისურ ენაზე, რომელთაგან თითოეული გადაეცემათ მხარეებს (ქართულ და ინგლისურ ტექსტებს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება ხელშეკრულების ქართულ ენოვან ტექსტს).

15.2 წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულების ბათილობა არ იწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ ხელშეკრულებით (და მათ შორის, ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

15.3 წინამდებარე ხელშეკრულების დანართები წარმოადგენენ მის განუყოფელ ნაწილს.

15.4 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეტყობინებები და სხვა კომუნიკაციები უნდა ჩაბარდეს პირადად ან გაიგზავნოს დაზღვეული ან რეგისტრირებული საფოსტო გზავნილით.

15.5 წინამდებარე ხელშეკრულება მოიცავს მხარეთა შორის ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით არსებულ სრულ შეთანხმებას და მოლაპარაკებას. იგი აუქმებს მხარეთა შორის ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით წარსულში არსებულ ყველა ზეპირ შეთანხმებას.

რის დასტურადაც, მხარეებმა ხელი მოაწერეს წინამდებარე ხელშეკრულებას ზემოთ მითითებულ თარიღზე.

მხარეთა რეკვიზიტები:

მეიჯარე
რემონტი
შპს
ნაზა...

მეიჯარე:



მოიჯარე:



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
 შტაბი №222
 თარიღი 28 აპრილი 2017წ.
 ად. რეგისტრაცია № 4. ხელმოწერა

საჯარო რეესტრი
 სააგენტო
 ქ. თბილისი
 ხელმოწერა