

უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

24.12.2020

ქ. თბილისი

მუხლი 1. ხელშეკრულების მხარეები

ერთის მხრივ, _____) სახით, (შემდგომში „მეიჯარე“) და წარმოდგენილი მისი დირექტორის

მეორეს მხრივ, მოიჯარე - შპს „ანტარის ჯორჯია“ (ს/კ 400194437) წარმოდგენილი მისი დირექტორის _____) 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 მოპოვებული 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 დასადებად 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 გულისხმობს 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.

4.4 „ობიექტის ექსპლუატაციაში შესვლის თარიღი“ 2017 წლის აპრილი

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), რომელიც 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.

4.16 ოფიციალური შეტყობინება - შეტყობინება, რომელიც გაგზავნილი იქნება შემდეგ რომელიმე მისამართზე:
იურიდიული მისამართი: _____, ფაქტიური
მისამართი: _____ ტელეფონი: _____ ელ. ფოსტა: _____

ერთ-ერთ მათგანზე გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება მოიჯარისათვის ოფიციალურად ჩაბარებულ შეტყობინებად.

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 მხრე, 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 სავაჭრო სახლში 50.9 კვ. მ. ფართი (ს/კ 01.10.17.002.022.12.500.503), რომლის დეტალური აღწერილობაც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების #1 დანართში, რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

6.2 მეიჯარე მოიჯარეს საიჯარო ფართს გადასცემს 2020 წლის 24 დეკემბერს----- რა მომენტიდანაც წარმოეშვება მოიჯარეს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება. ფართის გადაცემა მოხდება მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

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, ბანერის, 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 შემოსავლის 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 სარეკომენდაციოთ განისაზღვრება 10:00-დან 22:00 საათამდე.

6.5 საიჯარო ქონება მოიჯარის მიერ გამოყენებული იქნება სავაჭრო ცენტრში მდებარე სააბაზო მანქანის მართვის საშუალებად.

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 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ფართის გამოთავისუფლებამდე, რომელიც არ შეიძლება აღემატებოდეს ერთ თვეს. აღნიშნული ვადის (ერთი თვე) დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარე უფლება აქვს თვითონ მოახდინოს ფართის გამოთავისუფლება, ასევე მეიჯარე პასუხს არ აგებს გამოთავისუფლებული 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 საიჯარო ქირის ოდენობა 2020 წლის 24 დეკემბრიდან 2021 წლის 24 აპრილამდე შეადგენს თვეში 10.5 (ათი დოლარი და 5 ცენტი) აშშ დოლარის ექვივალენტ (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ლარს 1 მ 2-ზე დღგ-ს ჩათვლით, ხოლო, 2021 წლის 24 აპრილიდან ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე შედგენს თვეში 15 (თხუთმეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტ (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ლარს 1 მ 2-ზე დღგ-ს ჩათვლით.

საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 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 1 298 (ათას ორას ოთხმოცდათერთმეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) არაუგვიანეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 10 (ათი) კალენდარული დღისა. აღნიშნული თანხები ჩათვლება იჯარის ხელშეკრულების საიჯარო ქირის პირველი და საბოლოო თვის ანგარიშში.

7.3 მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 7.1 პუნქტით განსაზღვრული საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, ყოველი საანგარიშო თვის მიმდინარე თვის 5 (ხუთ) რიცხვამდე, მეიჯარის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

მუხლი 8. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

8.1 მეიჯარეს უფლება აქვს :

8.1.1 მოსთხოვოს მოიჯარეს ზუსტად, სრულიად, დათქმულ დროსა და ადგილას შეასრულოს 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: ხანძარი, მიწისძვრა, ქარიშხალი, სამოქალაქო არეულობა ან ქურდობა.

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 მოიჯარე იღებს ვალდებულებას საიჯარო ფართის მისთვის გადაცემის მომენტიდან მოახდინოს საიჯარო საგნის დამოუკიდებელი აბონირება და თავად დაფაროს ყველა კომუნალური გადასახადი, მრიცხველის მოდელი მოიჯარემ წინასწარ უნდა შეათანხმოს მეიჯარესთან. ასევე, მოიჯარის ვალდებულებაა ფანკოილისა და სახანძრო დეტექტორების დაყენება ფართში, რომლებიც ასევე წინასწარ უნდა შეთანხმდეს მეიჯარესთან.

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

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

8.3.8 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;

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

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

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

8.3.12 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 გადაეღებინათ. 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 გაიზარდება.

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.

13.4 მხარეები თანხმდებიან რომ, იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარი არ იხდის ამ ხელშეკრულების 7.1 პუნქტით გათვალისწინებულ საიჯარო ქირას შემდეგ საბანკო ანგარიშზე: ა/ა ამავე ხელშეკრულების

7.3 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში, მეიჯარეს უფლება აქვს დაუყოვნებლივ მიმართოს აღსრულების ეროვნულ ბიუროს გამარტივებული წარმოების დაწყების თაობაზე ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინების მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რასაც მოიჯარე წინასწარ ეთანხმება და წინასწარ უარს აცხადებს მის უფლებაზე გააპროტესტოს მის მიმართ მეიჯარეს მიერ არსებულ დავალიანებასთან დაკავშირებით აღსრულების ეროვნულ ბიუროში წარდგენილი მოთხოვნა. აღნიშნული პირობა წარმოადგენს ხელშეკრულების არსებით პირობას და მხარეები სრულად ეთანხმებიან მას, როგორც ხელშეკრულების განსაკუთრებულ პირობას, რომლის გარეშეც არ გაფორმდებოდა წინამდებარე ხელშეკრულება.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა და მოქმედება

14.1 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია 11 თვის ვადით და მოქმედებს მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

14.2 ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა დასაშვებია ქვემოთ მითითებული საფუძველებით:

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 1 (ერთი) თვეზე მეტ ხანს.

14.3.2 მოიჯარე არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და მიუხედავად მეიჯარის მიერ მიცემული წერილობითი გაფრთხილებისა არ გამოასწორებს დარღვევას გაფრთხილებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში. ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია ქონების ნაკლის გამოსწორებასთან ერთად აუნაზღაუროს მეიჯარეს მიყენებული ზიანი, ხოლო მეიჯარე უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და იჯარის ხელშეკრულება.

14.3.3 იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე არღვევს ამ ხელშეკრულების ნებისმიერ პირობას მეიჯარეს უფლება აქვს დაუყოვნებლივ ცალმხრივად შეწყვიტოს ეს ხელშეკრულება, ამასთან მხარეები თანხმდებიან რომ, იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე არ იხდის ამ ხელშეკრულების 7.1 პუნქტით გათვალისწინებულ საიჯარო ქირას შემდეგ საბანკო ანგარიშზე: ა/ა - ამავე ხელშეკრულების 7.3 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში, მეიჯარე ცალმხრივად

განცხადების საფუძველზე მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტას, განცხადებას თან დაერთვება საბანკო ამონაწერი (რითაც დადასტურდება რომ ამ პუნქტში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე თანხა არ არის ასახული) და ბუღალტრული ცნობა დავალიანების არსებობის შესახებ, რაც საკმარისი საფუძველი იქნება საჯარო რეესტრისთვის ამ ხელშეკრულების მეიჯარის მოთხოვნით ცალმხრივად შეწყვეტისათვის. აღნიშნული პირობა წარმოადგენს ხელშეკრულების არსებით პირობას და მხარეები სრულად ეთანხმებიან მას, როგორც ხელშეკრულების განსაკუთრებულ პირობას, რომლის გარეშეც არ გაფორმდებოდა წინამდებარე ხელშეკრულება.

14.4 მეიჯარე უფლებამოსილია ვადამდე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, რის შესახებაც სამი - 201

თვით ადრე წერილობით უნდა შეატყობინოს მოიჯარეს.

14.5 მოიჯარე უფლებამოსილია ვადამდე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, რის შესახებაც 3 (სამი) თვით ადრე წერილობით უნდა შეატყობინოს მეიჯარეს.

14.6 წინამდებარე ხელშეკრულების მოიჯარის ინიციატივით შეწყვეტის, ან/და, იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე არღვევს ამ ხელშეკრულების ნებისმიერ პირობას, რა დროსაც მეიჯარეს უფლება აქვს დაუყოვნებლივ შეწყვიტოს ეს ხელშეკრულება, ასევე თუ წინამდებარე ხელშეკრულება წყდება მეიჯარის ინიციატივით, ასეთ შემთხვევებში, ან/და იჯარის ხელშეკრულების მოქმედებიდან 11 (თერთმეტი) თვის ვადის გასვლის შემდეგ საიჯარო ფართზე რემონტზე და სხვა სახის გაუმჯობესებებზე მოიჯარის მიერ გაწეული ხარჯები, ასევე მის მიერ გაწეული სხვა ნებისმიერი დანახარჯი მეიჯარის მხრიდან ანაზღაურებას არ ექვემდებარება.

მუხლი 15. დასკვნითი დებულებები

15.1 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია 2 (ორი) იდენტურ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე, რომელთაგან თითოეული გადაეცემათ მხარეებს.

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 აღქმებს მხარეთა შორის ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით წარსულში არსებულ ყველა ზეპირ შეთანხმებას.

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

მხარეთა რეკვიზიტები:

მეიჯარე:

მოიჯარე:

შპს „ანტარის ჯორჯია“ (ს/კ 40094437)

საბანკო რეკვიზიტები:

