***დანართი № 3***

**საიჯარო ხელშეკრულება**

ქ. თბილისი \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 წელი

ერთი მხრივ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - იუსტიციის სახლი (შემდგომ - მეიჯარე), წარმოდგენილი თავმჯდომარის \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ სახით, და, მეორე მხრივ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (შემდგომ - მოიჯარე), წარმოდგენილი \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ სახით, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 10 თებერვლის №1-1/172 ბრძანებისა და 2025 წლის ---- --------- ელექტრონული აუქციონის შედეგების (განაცხადის №------------- ა/ლ №----------------) გათვალისწინებით, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგი პირობებით:

**მუხლი 1. ხელშეკრულების ტერმინთა განმარტებანი**

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1.1. საიჯარო ქონება - ხელშეკრულების 3.1. მუხლში მითითებული უძრავი ნივთი, რომელსაც მეიჯარე მოიჯარეს გადასცემს დროებით სარგებლობაში, ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადით;

1.1.2. საიჯარო ქირა - ხელშეკრულებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელსაც მოიჯარე უხდის მეიჯარეს საიჯარო ქონებით სარგებლობისათვის;

1.1.3. საიჯარო ვადა - ხელშეკრულების 14.1. მუხლში გათვალისწინებული ვადა, რომლის განმავლობაშიც მოიჯარე სარგებლობს საიჯარო ქონებით და უხდის მეიჯარეს საიჯარო ქირას;

1.1.4. მესამე პირი - ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი, გარდა მხარეებისა.

1.2. ხელშეკრულებაში გამოყენებული სხვა ტერმინების მნიშვნელობა განისაზღვრება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

**მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი**

* 1. წინამდებარე ხელშეკრულებით მეიჯარე ვალდებულია გადასცეს მოიჯარეს ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით განსაზღვრული საიჯარო ქონება დროებით სარგებლობაში საიჯარო ვადის განმავლობაში მასზე კვების ობიექტის მიზნით, სადაც შესაძლებელი იქნება იუსტიციის სახლის სერვისების მიწოდება (შემდგომ - კვების ობიექტი), ხოლო მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირა;

მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების შესაბამისად საიჯარო ქონებით სარგებლობის უფლება გულისხმობს საიჯარო ქონებით თავისუფალი და უწყვეტი სარგებლობის უფლებას მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის გამოსაყენებლად, რაც მოიცავს მოიჯარისათვის უფლების მინიჭებას, რათა ამ უკანასკნელმა ნებისმიერ დროს უწყვეტლივ ისარგებლოს საიჯარო ქონებით და მასთან მისასვლელებით. ამასთან, მოიჯარე უფლებამოსილია საიჯარო ქონება გამოიყენოს კვების ობიექტის მოწყობის მიზნით.

* 1. საიჯარო ქონების გადაცემა განხორციელდება მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელიც შედგენილი იქნება ხელშეკრულების №1 დანართის შესაბამისად და წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

**მუხლი 3. საიჯარო ქონება**

3.1. საიჯარო ქონება მდებარეობს ქ. ბათუმი, შ. ხიმშიაშვილის ქუჩა №7-ში, მეიჯარის სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული №1 შენობა-ნაგებობის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი № 05.24.05.271) პირველ სართულზე და შეადგენს 120 (ას ოცი) კვ.მ. ფართს. საიჯარო ქონება განისაზღვრება ხელშეკრულებაზე თანდართული მონიშნული ნახაზის შესაბამისად (დანართი №).

3.2. მეიჯარე ფლობს და სარგებლობს საიჯარო ქონებით, რაც დასტურდება სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ ამონაწერით.

**მუხლი 4. საიჯარო ქირა და სხვა გადასახადები**

4.1. საიჯარო ქონებისთვის მოიჯარის მიერ მეიჯარისადმი გადასახდელი ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს ------------- ლარს, დღგ-ს ჩათვლით.

4.2. საიჯარო ქირა მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა გადასახადს (გარდა კომუნალური გადასახადებისა).

4.3. ანგარიშსწორება ხორციელდება საქართველოს ეროვნული ვალუტით, წინასწარ, ყოველი საანგრიშსწორებო თვის დასაწყისში (არაუგვიანეს 5 (ხუთი) რიცხვისა), უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

**მიმღები ბანკი: სახელმწიფო ხაზინა**

**მიმღების დასახელება: ხაზინის ერთიანი ანგარიში**

**ბანკის კოდი: TRESGE22**

**მიმღების ანგარიში: 707467019**

4.4. მოიჯარეს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება წარმოეშვას კვების ობიექტის ფუნქციონირების დაწყებიდან ან ხელშეკრულების გაფორმებიდან 20 (ოცი) დღის გასვლისთანავე, რომელიც უფრო ადრე დადგება;

4.5. მოიჯარეს უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბეს სახით გადახდილი თანხა ჩაეთვლება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის საფასურის ოდენობაში საბოლოო ანგარიშსწორებისას.

**მუხლი 5. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები**

**5.1. მეიჯარე უფლებამოსილია:**

5.1.1. მოსთხოვოს მოიჯარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

5.1.2. მოითხოვოს მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, იყენებს საიჯარო ქონებას ამ ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი მიზნებისათვის ან აზიანებს მას;

5.1.3. გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები;

5.1.4. ნებისმიერ დროს განახორციელოს საიჯარო ქონების შემოწმება მისი მდგომარეობის დადგენის მიზნით;

5.1.5. მოსთხოვოს მოიჯარეს იმ ნაკლოვანებების აღმოფხვრა, რომელიც გამოწვეულ იქნა მისი მოქმედებით ან უმოქმედობით. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არ აღმოფხვრის ამ ნაკლოვანებებს შესაბამისი მოთხოვნის მიღებიდან 10 (ათი) დღეში და თუ მოიჯარის უმოქმედობამ შეიძლება გამოიწვიოს ზიანი ან ხელი შეუშალოს მეიჯარეს სხვა ქონებით სარგებლობაში, მეიჯარე საკუთარი ხარჯებით აღმოფხვრის აღნიშნულ ნაკლს, ხოლოო ხარჯები ანაზღაურდება მოიჯარის მიერ;

5.1.6. მეიჯარე ინარჩუნებს უფლებას, მოიჯარის წინასწარ გაფრთხილების საფუძველზე (გარდა გადაუდებლად, სასწრაფოდ ჩასატარებელი სამუშაოების შემთხვევებისა) შეზღუდოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობის უფლება, თუკი ასეთი შეზღუდვა აუცილებელია რაიმე სახის ტექნიკური ინციდენტის ან გადაუდებელი გარემოებების წარმოშობის გამო ან იმ სარემონტო სამუშაოების, ცვლილებების ან გაუმჯობესებების გამო, რომელთა განხორციელებაც აუცილებელია მეიჯარის საფუძვლიანი გადაწყვეტილებით;

5.1.7. მოსთხოვოს მოიჯარეს კვების ობიექტის ფუნქციონირებისას გამოვლენილი იმ ნაკლოვანებების აღმოფხვრა, რომლებიც აფერხებს იუსტიციის სახლის საქმიანობის პროცესს.

**5.2. მეიჯარე ვალდებულია:**

5.2.1. კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები;

5.2.2. მოიჯარეს გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქონება;

5.2.3. არ ჩაერიოს მოიჯარის საქმიანობასა (გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც პირდაპირ არის განსაზღვრული ამ ხელშეკრულებით ან მხარეთა შორის არსებული სხვა შეთანხმებით/ხელშეკრულებით) და მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობაში (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოიჯარე საიჯარო ქონებას იყენებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ან მხარეთა შორის არსებული სხვა შეთანხმებით/ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი მიზნებისათვის);

5.2.4. უზრუნველყოს კომუნალური ხარჯების (დენი და წყალი) გადახდა;

5.2.5. დაიცვას ხელშეკრულების სხვა პირობები.

**5.3. მოიჯარე უფლებამოსილია:**

5.3.1. მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულება;

5.3.2. მოსთხოვოს მეიჯარეს ზიანის ანაზღაურება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში;

5.3.3. ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ფარგლებში დაუბრკოლებლად ისარგებლოს საიჯარო ქონებით;

5.3.4. გამოიყენოს ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

**5.4. მოიჯარე ვალდებულია:**

5.4.1. უზრუნველყოს საიჯარო გადასახადის გადახდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნათა შესაბამისად;

5.4.2. საიჯარო ქონება გამოიყენოს კვების ობიექტის მოსაწყობად და ფუნქციონირებისათვის. მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე საიჯარო ქონებაზე არ აწარმოოს სხვა საქმიანობა, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულისა;  აღნიშნული პირობის დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ უზრუნველყოს დარღვევის აღმოფხვრა, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა მეიჯარის სასარგებლოდ;

5.4.3. არ დაუშვას საიჯარო ქონების კონსტრუქციული სახის ცვლილება;  საიჯარო ფართი აღჭურვოს ყველა საჭირო ინვენტარით; საიჯარო ქონებაზე კვების ობიექტის მოწყობა, გაფორმება და შემდგომში მასში დაგეგმილი ყველა ცვლილება უზრუნველყოს  მეიჯარესთან წინასწარ, წერილობითი სახით შეთანხმებული დიზაინის შესაბამისად; აღნიშნული პირობის დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ უზრუნველყოს დარღვევის აღმოფხვრა, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა მეიჯარის სასარგებლოდ;

5.4.4. განახორციელოს საიჯარო ქონების მოვლა-პატრონობა, იქონიოს იგი სრულ წესრიგში და დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, უსაფრთხოების (მათ შორის, ხანძარსაწინააღმდეგო) წესები და ნორმები, აგრეთვე მოწყობილობების და ინვენტარის, საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლუატაციის წესები; საჭიროებისამებრ, მაგრამ არანაკლებ ყოველდღიურად განახორციელოს საიჯარო ქონების დასუფთავება;

5.4.5. მოიჯარემ კვების ობიექტის ფუნქციონირება უზრუნველყოს იმდაგვარად, რომ ხელი არ შეეშალოს ბათუმის №1 იუსტიციის სახლის საქმიანობას;

5.4.6. მეიჯარის მოთხოვნისთანავე აღმოფხვრას კვების ობიექტის ფუნქციონირებასთან დაკავშირებით მეიჯარის მიერ გამოვლენილი ნაკლი (ხმამაღალი მუსიკა, ზედმეტად ხმამაღლა საუბარი და ა.შ), რის გამოც ხელი ეშლება ბათუმის №1 იუსტიციის სახლის საქმიანობას;

5.4.7. წინასწარ შეათანხმოს მეიჯარესთან კვების ობიექტის მენიუ და სარეალიზაციო პროდუქციის ჩამონათვალი;

5.4.8. მოიჯარემ საიჯარო ფართზე განთავსებულ კვების ობიექტზე საქმიანობა განახორციელოს საფრთხის ანალიზისა და კრიტიკული საკონტროლო წერტილების (HACCP) სისტემის პრინციპების შესაბამისად. კვების პროდუქტების მიწოდებისა და რეალიზაციის პროცესში დაიცვას საქართველოს მთავრობის 2010 წლის №173 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტები − „სურსათის ჰიგიენის ზოგადი წესისა“ და „სურსათის ჰიგიენის გამარტივებული წესის“ თაობაზე, ასევე, ამ სფეროში მოქმედი სხვა საკანონმდებლო ნორმები და წესები;

5.4.9. უზრუნველყოს, რომ საკვების მომზადებისა და რეალიზაციის ეტაპზე კვების ობიექტის მუშაობის პერიოდში არ წარმოიქმნას მზა პროდუქციის მძაფრი და მკვეთრი სუნი;

5.4.10. უზრუნველყოს დასაქმებულთა მიერ კვების ობიექტზე ჰიგიენის ნორმების დაცვა. აგრეთვე, უზრუნველყოს ისინი სუფთა დამცავი ტანსაცმლით, მათ შორის, თავსაბურავით, ასევე, ადგილზე პირადი ჰიგიენის დაცვის საშუალებებით;

5.4.11. კვების ობიექტის ფუნქციონირებისას არ გამოიყენოს ბუნებრივი აირი;

5.4.12. უზრუნველყოს კვების ობიექტის ფუნქციონირება ბათუმის №1 იუსტიციის სახლის სამუშაო საათების შესაბამისად (სამუშაო დღეებში 09:00 საათიდან 18:00 საათამდე პერიოდში და შაბათ -კვირას 10:00 – 17:00 საათებში). ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში კვების ობიექტის არასამუშაო საათებში ფუნქციონირების საკითხი მოიჯარემ შეათანხმოს მეიჯარესთან; აღნიშნული პირობის დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა მეიჯარის სასარგებლოდ;

5.4.13. აცნობოს მეიჯარეს საიჯარო ქონებაზე დაგეგმილი სამუშაოების ხანგრძლივობის შესახებ (რა დროსაც კვების ობიექტი ვერ მოემსახურება მომხმარებლებს) მინიმუმ 1 (ერთი) სამუშაო დღით ადრე; სამუშაოებისათვის განსაზღვრული ვადის დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა მეიჯარის სასარგებლოდ;

5.4.14. მეიჯარის ან/და ნებისმიერი პირის მიერ კვების ობიექტის ფუნქციონირებისას გამოვლენილი ხარვეზის დადასტურებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღეში, მოიჯარემ აღმოფხვრას ხარვეზი, თუ აღნიშნული ხარვეზი გამოწვეულია მოიჯარის ბრალით. იმ შემთხვევაში, თუ ვერ ხერხდება ხარვეზის გამოსწორება შეთანხმებულ ვადაში და მოიჯარე არ შეატყობინებს მეიჯარეს ხარვეზის გამოსწორების გონივრულ ვადას, მას დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა მეიჯარის სასარგებლოდ;

5.4.15. კვების ობიექტის სახელწოდებად განისაზღვროს - JUSTcafe, ხოლო მისი ლოგო კი განისაზღვროს ხელშეკრულების № დანართის შესაბამისად;

5.4.16. მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე არ დაუშვას საიჯარო ქონებაზე რეკლამის   განთავსება. ამ პუნქტის მიზნებისათვის რეკლამად არ ჩაითვლება მეიჯარის მიერ მოთხოვნილი ინფორმაციის (კვების ობიექტის სახელწოდება -JUSTcafe და მისი ლოგო) განთავსება, ასევე კვების ობიექტზე გასაყიდი საკვებისა და სასმელის რეკლამა. აღნიშნული პირობის დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ უზრუნველყოს დარღვევის აღმოფხვრა, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას დაეკისრება  პირგასამტეხლოს გადახდა მეიჯარის სასარგებლოდ;

5.4.17. ბათუმის №1 იუსტიციის სახლის სამუშაო საათების   განმავლობაში მის თანამშრომლებს საკვები პროდუქტები შესთავაზოს 30%-იანი ფასდაკლებით (ფასდაკლება არ ვრცელდება სასმელებზე);

5.4.18. უზრუნველყოს კვების ობიექტის მომსახურების საფასურის გადახდის შესაძლებლობა   ნაღდი და უნაღდო ანგარიშსწორების გზით;

5.4.19. გამოყოს უფლებამოსილი თანამშრომელი, რომელიც კომერციულ ბანკთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, კვების ობიექტის ტერიტორიაზე იუსტიციის სახლის მომსახურებასთან დაკავშირებულ ანგარიშსწორებას განახორციელებს ბილინგის შესაბამისი სისტემის საშუალებით;

5.4.20. იუსტიციის სახლის უფლებამოსილი ოპერატორებისთვის კვების ობიექტის ტერიტორიაზე გამოყოს სამუშაოსთვის საჭირო ფართი (რათა შესაძლებელი იყოს კვების ობიექტში იუსტიციის სახლის სერვისებზე განცხადების მიღება და დამზადებული დოკუმენტების გაცემა) და საჭირო ინვენტარი (მაგიდა, სკამები, გორგოლაჭიანი მაგიდები);

5.4.21. კვების ობიექტში მომუშავე იუსტიციის სახლის თანამშრომლებისა და მომხმარებლებისათვის სათანადო ინფორმაციის მიწოდების გზით მოიჯარემ ხელი უნდა შეუწყოს იუსტიციის სახლის თანამშრომლების მიერ სერვისების მიწოდების მიზნით კვების ობიექტში მყოფი მომხმარებლების ადგილზე მომსახურების პროცესს;

5.4.22. მეიჯარის დასაბუთებული მოთხოვნის შემთხვევაში, მოიჯარემ განახორციელოს სწრაფი კვების ობიექტში დასაქმებული პირების ან მათი რაოდენობის ცვლილება;

5.4.23. დაუბრუნოს მესაკუთრეს დაკარგული ნივთები ან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად გადასცეს სამართალდამცავ ან სხვა ადგილობრივ   ორგანოებს;

5.4.24. საიჯარო ქონებაზე კვების ობიექტის მოწყობა და მისი ფუნქციონირების დაწყება უზრუნველყოს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში; წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა მეიჯარის სასარგებლოდ;

5.4.25. იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან  ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში მოიჯარემ დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება პირვანდელ მდგომარეობაში, ამორტიზაციისა და ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით. აღნიშნული პირობის დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა მეიჯარის სასარგებლოდ;

5.4.26. ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ და სსიპ „იუსტიციის სახლის“ შეტყობინების მიღების დღიდან 2 (ორი) კვირის ვადაში, გამოათავისუფლოს საიჯარო ქონება. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარის მიერ ქონებაზე გაწეული ხარჯები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) არ ანაზღაურდება;

5.4.27. ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე განახორციელოს იჯარით მიღებული საიჯარო ქონების სარგებლობის უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ხოლო იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, არაუგვიანეს 2 (ორი) სამუშაო დღის ვადაში წარადგინოს განცხადება და განახორციელოს აღნიშნული რეგისტრირებული უფლების გაუქმება საჯარო რეესტრში;

5.4.28. იჯარით გადაცემულ ფართებში განხორციელებული სამეწარმეო საქმიანობისას დაიცვას საქართველოს საგადასახადო კოდექსითა და სხვა სამართლებრივი აქტებით გათვალისწინებული პირობები;

5.4.29. უზრუნველყოს დასუფთავების ხარჯის გადახდა;

5.4.30. ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მეიჯარესთან  შეთანხმების გარეშე არ დაუშვას გადაცემული სახელმწიფო ქონების სარგებლობის უფლებით გაცემა, დატვირთვა ან სხვაგვარად განკარგვა;

5.4.31. დაიცვას ხელშეკრულების სხვა პირობები.

**მუხლი 6. ხელშეკრულების კონტროლი**

6.1. მეიჯარის მიერ საიჯარო ხელშეკრულების შესრულების კონტროლი განხორციელდება პერიოდულად, მეიჯარის შეხედულებისამებრ.

6.2. ხელშეკრულების ინსპექტირებას განახორციელებს იუსტიციის სახლის მარკეტინგისა და მომსახურების განვითარების დეპარტამენტის ინოვაციებისა და სერვისების განვითარების სამსახური.

**მუხლი 7. პასუხისმგებლობა**

7.1. მხარეები, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, პასუხს აგებენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.2. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოიჯარეს გაეგზავნება გაფრთხილება წერილობითი სახით, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და შესაბამისი პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულების შესახებ ამ ხელშეკრულების 7.3. - 7.6. პუნქტის შესაბამისად.

7.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არ შეასრულებს ხელშეკრულებით ნაკისრ საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებას, მას დაეკისრება პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

7.4. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.4.2.; 5.4.3.; 5.4.13.; 5.4.14.; 5.4.16.; 5.4.24. და 5.4.25 პუნქტების დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა მეიჯარის სასარგებლოდ, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო ქირის 0,5%-ის ოდენობით, დარღვევის დღიდან მის სრულ აღმოფხვრამდე.

7.5. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.4.12. პუნქტის დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა მეიჯარის სასარგებლოდ, დარღვევის ყოველ ასეთ შემთხვევაზე 100 (ასი) ლარის ოდენობით.

7.6. წინამდებარე ხელშეკრულების 5.4.5. პუნქტის დარღვევის ყოველ ფაქტზე მოიჯარეს მეიჯარის სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველთვიური საიჯარო ქირის 1%-ის ოდენობით;

7.7. დაკისრებული პირგასამტეხლოს თანხის გადახდა არ ათავისუფლებს მოიჯარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

**მუხლი 8. ხელშეკრულების შეწყვეტა**

8.1. ხელშეკრულების შეწყვეტა დასაშვებია მხარეთა შეთანხმებით ან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში.

8.2. ხელშეკრულება შეიძლება ვადამდე შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

8.2.1. ერთ-ერთი მხარის მიერ ცალმხრივად, მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევისა და დარღვევის გამოსწორებისათვის განსაზღვრულ ვადაში ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში;

8.2.2. თუ მოიჯარე ერთ თვეზე მეტი პერიოდის მანძილზე არ იხდის საიჯარო ქირას. ამ შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს, შეწყვიტოს ხელშეკრულება და ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს, იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნით;

8.2.3. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს/სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ან მეიჯარეს წერილობითი მოთხოვნიდან არაუმეტეს 2 (ორი) კვირის ვადაში.

8.3. მეიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის დადგენილი ვადის დაუცველად, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, თუ ეს გამართლებული და აუცილებელია საჯარო ინტერესების დაცვის მიზნით.

8.5. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს დაუბრუნოს საიჯარო ქონება იმავე მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც ჩაიბარა მეიჯარისაგან (ბუნებრივი ცვეთის, ამორტიზაციისა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარემონტო სამუშაოების გათვალისწინებით). ქონების დაბრუნებამდე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები სრულად გავრცელდება მხარეებზე.

**მუხლი 9. კომუნიკაციის პირობები**

9.1. ხელშეკრულების ფარგლებში მხარეთა შორის ინფორმაციის გაცვლა ხდება წერილობითი შეტყობინების ან/და ხელშეკრულების 9.2. პუნქტით განსაზღვრული ერთ-ერთი ელექტრონული ფოსტის საშუალებით.

9.2. მოიჯარის ელექტრონული ფოსტის მისამართია: ------ ხოლო მეიჯარის ელექტრონული ფოსტის მისამართია: Info@psh.gov.gesales@psh.gov.ge. აღნიშნული ელექტრონული ფოსტის მისამართების გარდა, მხარეთა შორის მიმოწერა შესაძლებელია განხორციელდეს შესაბამისი უფლებამოსილი პირების სამსახურებრივი ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით.

9.3. შეტყობინება მეორე მხარის მიერ მიღებულად ითვლება წერილობითი შეტყობინების იურიდიულ მისამართზე ჩაბარების, ხოლო შეტყობინების ელექტრონულ ფოსტაზე გაგზავნის შემთხვევაში - ელექტრონული დოკუმენტის ადრესატის საინფორმაციო სისტემაში შესვლის და ადრესატის მიერ ხელმისაწვდომობის მომენტიდან.

**მუხლი 10. ხელშეკრულების შესრულების შეუძლებლობა**

10.1. მხარეები არ არიან პასუხისმგებელნი თავიანთი ვალდებულებების სრულ ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობაზე, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია ისეთი გარემოებებით, როგორიცაა წყალდიდობა, ხანძარი, მიწისძვრა და სხვა სტიქიური მოვლენები, აგრეთვე საომარი მოქმედებები თუ ისინი უშუალო ზემოქმედებას ახდენენ ხელშეკრულების შესრულებაზე.

10.2. მხარე, რომელსაც შეექმნა გარემოება, რომელიც შეუძლებელს ხდის ხელშეკრულების შესრულებას, 3 (სამი) კალენდარული დღის ვადაში აცნობებს ხელშეკრულების მეორე მხარეს ვალდებულებების შეუსრულებლობის მიზეზებს და მათი შესრულების მოსალოდნელ თარიღს, რის შემდეგაც, ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება გადაიდოს შესაბამისი გარემოების გაგრძელების ვადით.

10.3. ფორს-მაჟორული გარემოებ(ებ)ის 2 (ორი) თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში, მხარეები უფლებამოსილნი არიან განიხილონ წინამდებარე ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების ან შეწყვეტის საკითხი.

**მუხლი 11. დავების გადაწყვეტა**

11.1. ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

11.2. მხარეები მიიღებენ ყველა ზომას, რათა მოლაპარაკების გზით გადაჭრილი იქნას ნებისმიერი დავა თუ უთანხმოება, რომელიც შეიძლება წარმოიშვას ხელშეკრულებიდან გამომდინარე.

11.3. მხარის პრეტენზია, მეორე მხარის მიერ განიხილება, მისი წერილობით ფორმით მიღებიდან 20 (ოცი) დღის განმავლობაში.

11.4. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ შეთანხმდებიან მოლაპარაკების გზით, მაშინ დავა განიხილება სასამართლოში ხელშეკრულების შესრულების ადგილის მიხედვით.

**მუხლი 12. ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა**

12.1. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შეცვლა დასაშვებია მხარეთა ერთობლივი წერილობითი შეთანხმებით, რომელიც ჩაითვლება ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილად.

12.2. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის და/ან პუნქტის მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე ბათილობის შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება დაიდებოდა მისი ბათილი ნაწილის გარეშეც და დარჩენილი ნაწილი გამოხატავს მხარეთა ნებას და შეთანხმებას ხელშეკრულების არსებით პირობებზე, დანარჩენი მუხლები და/ან პუნქტები ინარჩუნებენ იურიდიულ ძალას, ხოლო ბათილი მუხლის და/ან პუნქტის ნაცვლად კი მოქმედებს ისეთი მუხლი და/ან პუნქტი, რომლითაც ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულების მიზანი.

**მუხლი 13. იჯარის წარმოშობა და რეგისტრაცია**

13.1. იჯარა წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულების სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ რეგისტრაციის მომენტიდან.

13.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება წერილობითი ფორმით. თუ ცვლილება თავისი შინაარსით საჭიროებს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას ამგვარი ცვლილება უნდა წარედგინოს საჯარო რეესტრს რეგისტრაციის მიზნით.

**მუხლი 14. ზოგადი დებულებები**

14.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის ----------- და მოქმედებს 3 (სამი) წლის ვადით, ხოლო იმ ვალდებულებების ნაწილში, რომელთა შესრულებაც შესაძლოა, გაგრძელდეს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადაზე მეტი ვადით, ამ ვალდებულებების შესრულებამდე.

14.2. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამ ეგზემპლარად, რომელთაგან სამივეს თანაბარი იურიდიული ძალა აქვს. მხარეებს გადაეცემათ თითო - თითო ეგზემპლარი, ხოლო მესამე ეგზემპლარს, ხელშეკრულების ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) სამუშაო დღის ვადაში, მოიჯარე სარეგისტრაციოდ წარუდგენს საჯარო რეესტრს.

**მუხლი 15. მხარეთა რეკვიზიტები**

**დანართი №1**

მიღება-ჩაბარების აქტი

ქ. თბილისი ---------------- 2025 წ

ერთი მხრივ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - იუსტიციის სახლი (შემდგომ -მეიჯარე), წარმოდგენილი \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ სახით და მეორე მხრივ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (შემდგომ - მოიჯარე), წარმოდგენილი \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ სახით, 2025 წლის \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ხელშეკრულების შესაბამისად ვაფორმებთ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტს, შემდეგზე:

1. მეიჯარემ გადასცა ხოლო მოიჯარემ მიიღო მეიჯარის სარგებლობაში არსებულ ქ. ბათუმში, შ. ხიმშიაშვილის ქუჩა №7-ში, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული №1 შენობა-ნაგებობის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი № 05.24.05.271) პირველ სართულზე მდებარე 120 (ას ოცი) კვ.მ. ფართი.

2. წინამდებარე აქტი შედგენილია 2 (ორი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად.

|  |  |
| --- | --- |
| **მეიჯარე** | **მოიჯარე** |
| სსიპ „იუსტიციის სახლი“  საკადასტრო კოდი: 204580202  მის: ქ. თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო №1 |  |