იჯარის ხელშეკრულება

<u>ძირითადი პირობები</u>

ქ. თბილისი ..... 2019 წ

1. <u>ხელშეკრულების მხარეები</u>

1.1 **მეიჯარე**:	შპს „კლინიკების განვითარების კომპანია“
საიდენტიფიკაციო კოდი:	405192795
იურიდიული მისამართი:	ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი N29
წარმომადგენელი, თანამდებობა:	თეა გიორგაძე, დირექტორი
საბანკო რეკვიზიტები:	სს „თიბისი“, ბანკის კოდიTBCBG22, ანგარიშის NGE45TB7666036020100002
1.2 **მოიჯარე**:	[]
საიდენტიფიკაციო კოდი/პირადი ნომერი	[]
მისამართი:	[]
წარმომადგენელი, თანამდებობა:	[]
ელექტრონული ფოსტის მისამართი:	———@———

2. <u>იჯარის საგანი; საიჯარო ურთიერთობის პირობები</u>

2.1 **იჯარის საგანი**:	**მეიჯარის** საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, რომელიც წარმოადგენს N01.10.15.007.081 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ნაწილს და რომლის აღწერა მოცემულია **ხელშეკრულების** N2 დანართში
2.2 **იჯარის ვადა**:	[1] წელი (2019 წლის .....დან 2020 წლის .....მდე)
2.3 **მოიჯარეს იჯარის საგანი** გადაეცემა შემდეგი მიზნით:	შპს „კლინიკების განვითარების კომპანიისა“ ან/და სამედიცინო დაწესებულების საქმიანობის ძირითად პრინციპებსა და მიზნებს.
2.4. განსაკუთრებული პირობები	

3. <u>ქირა</u>

3.1 **ქირა**:	[] ლარი (დღგ-ს ჩათვლით)
3.2 **ქირის** გადახდის წესი:	არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 5 რიცხვისა, ხოლო პირველი თვის **ქირა** - **ხელშეკრულების** ხელმოწერიდან 5 **დღის** განმავლობაში

4. <u>დასკვნითი დებულებები</u>

4.1 **ხელშეკრულების** სხვა პირობები მოცემულია **ხელშეკრულების** სტანდარტულ პირობებში, რომელიც წარმოდგენილია **ხელშეკრულების** N1 დანართში.

4.2 **ხელშეკრულებას** აქვს 2 დანართი, მათ შორის დანართი N1 - იჯარის ხელშეკრულების სტანდარტული პირობები.

4.3 **ხელშეკრულების** თითოეული **დანართი** წარმოადგენს **ხელშეკრულების** განუყოფელ ნაწილს.

მხარეთა ხელმოწერები

.....მეიჯარე **..... მოიჯარე**

იჯარის ხელშეკრულების სტანდარტული პირობები

1. **ზოგადი ნაწილი**

1.1. წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს **მეიჯარესა** და **მოიჯარეს** შორის დადებული **ხელშეკრულების** ნაწილს, მის სტანდარტულ პირობებს (შემდგომში – **პირობები**).

1.2. თუ **ხელშეკრულებაში** სხვა რამ პირდაპირ არ არის განსაზღვრული ან მისი კონტექსტიდან ერთმნიშვნელოვნად სხვა რამ არ გამომდინარეობს, **ხელშეკრულებაში** გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

დანართი	**ხელშეკრულების** ნებისმიერი დანართი, რომელიც თან ერთვის **ხელშეკრულებას**. **ხელშეკრულების** თითოეული დანართი, მათ შორის წინამდებარე **პირობები**, წარმოადგენს **ხელშეკრულების** განუყოფელ ნაწილს და მოქმედებს მასთან ერთად
დღე	კალენდარული დღე
ეროვნული ვალუტა	საქართველოს ეროვნული ვალუტა
კანონმდებლობა	საქართველოს მოქმედი საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები, აგრეთვე, საქართველოს ნორმატიულ აქტთა სისტემაში მოქცეული საერთაშორისო ხელშეკრულებები და შეთანხმებები
იჯარის საგანი	უძრავი ნივთი, რომელსაც **მეიჯარე** გადასცემს **მოიჯარეს** დროებით სარგებლობაში და რომელიც აღწერილია **ხელშეკრუ-ლების** ძირითადი პირობების 2.1 პუნქტში და/ან N2 **დანართში**
იჯარის ვადა	**ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 2.2 პუნქტით განსაზღვრული დროის მონაკვეთი, რომლის განმავლობაში **მეიჯარე მოიჯარეს** გადასცემს **იჯარის საგანს** დროებით სარგებლობაში
მეიჯარე	შპს „კლინიკების განვითარების კომპანია“, საიდენტიფიკაციო კოდი 405192795
მესამე პირი	ნებისმიერი პირი, გარდა **მხარეებისა**
მოიჯარე	ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი და/ან საქართველოს ან სხვა ქვეყნის კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელიც **მეიჯარესთან** დებს **ხელშეკრულებას** და რომლის დასახელება და რეკვიზიტები მითითებულია **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 1.2 პუნქტში
მხარე	**მეიჯარე** ან **მოიჯარე** კონტექსტის შესაბამისად
მხარეები	**მეიჯარე** და **მოიჯარე** ერთდროულად
ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგანი	უძრავი ნივთი, რომელსაც აქვს **მხარეთა** შორის შეთანხმებული ყველა თვისება და ვარგისია **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული საქმიანობისათვის და/ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის
სამუშაო დღე	**დღე**, გარდა შაბათისა და კვირისა, აგრეთვე **კანონმდებლობით** დადგენილი უქმე დღეებისა
უცხოური ვალუტა	ნებისმიერი ვალუტა, გარდა **ეროვნული ვალუტისა**
უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგანი	უძრავი ნივთი, რომელთან მიმართებაშიც **მესამე პირს** არ შეუძლია წაუყენოს **მოიჯარეს** მოთხოვნები

.....**მეიჯარე** ..... **მოიჯარე**

ქირა	თანხა, რომელსაც **მოიჯარე** უხდის **მეიჯარეს იჯარის საგნით** ერთი თვით სარგებლობის სანაცვლოდ. ამასთან, **ქირა** მოიცავს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებულ ყველა გადასახადს
შემადგენელი დოკუმენტები	**პირობების** შესაბამისად და მის საფუძველზე დადებული და/ან შექმნილი ხელშეკრულებები, შეთანხმებები და/ან სხვა სახის დოკუმენტები
ხარჯთაღრიცხვა	**იჯარის საგნის** გარემონტებისათვის/რეკონსტრუქციისათვის საჭირო ხარჯების შემცველი დოკუმენტი, რომელშიც მითითებული უნდა იყოს რემონტისას/რეკონსტრუქციისას გამოსაყენებელი მასალების დასახელება და ხარისხი, ერთეულის ფასი, აგრეთვე სამუშაოების წარმოების დასახელება და ფასი, ნებისმიერი სხვა ხარჯი, რომელიც საჭირო იქნება სარემონტო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოების შესასრულებლად
ხელშეკრულება	**მეიჯარესა** და **მოიჯარეს** შორის დადებული **იჯარის ხელშეკრულება**, რომელიც შედგება **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობებისგან, წინამდებარე **პირობებისგან** და სხვა **შემადგენელი დოკუმენტებისგან** (ამგვარის არსებობის შემთხვევაში) და რომლის თანახმადაც **მეიჯარე** **მოიჯარეს** გადასცემს **იჯარის საგანს** დროებით სარგებლობაში, ხოლო **მოიჯარე** ვალდებულია გადაუხადოს **მეიჯარეს ქირა**

2. <u>**ხელშეკრულების საგანი**</u>

2.1. **მეიჯარე იჯარის ვადით** სარგებლობაში გადასცემს **მოიჯარეს იჯარის საგანს**.

2.2. **იჯარის საგანი** **მოიჯარეს** გადაეცემა **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 2.3 პუნქტით განსაზღვრული მიზნით გამოყენებისათვის.

2.3. ამ **ხელშეკრულებაზე** ხელმოწერით **მოიჯარე** ადასტურებს, რომ **მეიჯარემ** გადასცა, ხოლო **მოიჯარემ** მიიღო **იჯარის საგანი**.

2.4. **მოიჯარის** განცხადებით **ხელშეკრულების** ხელმოწერამდე მან შეამოწმა **იჯარის საგნის** ნივთობრივი და უფლებრივი მდგომარეობა. **მოიჯარე** აცხადებს, რომ **იჯარის საგანი** არის **უფლებრივად** და **ნივთობრივად უნაკლო**.

2.5. **იჯარის ვადის** დაწყების თარიღია **ხელშეკრულების** გაფორმების თარიღი.

3. <u>**იჯარის საგნით სარგებლობისა და მხარეთა თანამშრობლობის პირობები**</u>

3.1. **მოიჯარის** მიერ ამ **ხელშეკრულების** შესაბამისად **იჯარის საგნით** სარგებლობის უფლება გულისხმობს **იჯარის საგნით** თავისუფალი და უწყვეტი სარგებლობის უფლებას **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 2.3 პუნქტში მითითებული საქმიანობის განსახორციელებლად.

3.2. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **მოიჯარეს** არ აქვს უფლება, **მეიჯარის** წერილობითი ნებართვის გარეშე **იჯარის საგნის** ფასადის კედლებზე განათავსოს ნებისმიერი საინფორმაციო, მათ შორის სარეკლამო, მასალა. **მეიჯარის** თანხმობის შემთხვევაში ფასადზე საინფორმაციო მასალის განთავსებისათვის საჭირო (ადგილობრივი ადმინისტრაციიდან/თანამესაკუთრეებისგან) ნებართვების მისაღებად საჭირო ყველანაირი დანახარჯი გაღებული უნდა იყოს **მოიჯარის** მიერ.

3.3. **მეიჯარეს** უფლება აქვს მოსთხოვოს **მოიჯარეს** **იჯარის საგნის** დაზღვევა. ასეთი მოთხოვნის შემთხვევაში **მოიჯარე** ვალდებულია, მოთხოვნაში მითითებულ ვადაში, რომელიც არ უნდა იყოს 7 **დღეზე** ნაკლები (ხოლო ვადის მიუთითებლობის შემთხვევაში მოთხოვნის მიღებიდან არაუგვიანეს 10 **დღეში**), დააზღვიოს **იჯარის საგანი** სულ მცირე შემდეგი რისკებისაგან: ხანძარი, მიწისძვრა, წყალდიდობა. ამასთან, სადაზღვევო კომპანია და სადაზღვევო ხელშეკრულების პირობები წინასწარ უნდა შეთანხმდეს წერილობით **მეიჯარესთან**. დაზღვევის ბენეფიციარი უნდა იყოს **მეიჯარე**. სადაზღვევო შემთხვევის დადგომის შემთხვევაში სადაზღვევო კომპანიის მიერ ასანაზღაურებელი თანხა საკმარისი უნდა იყოს **იჯარის საგნის** სრულად აღსადგენად.

3.4. **მოიჯარეს** უფლება არ აქვს, **მეიჯარის** წერილობითი ნებართვის გარეშე, ქვეიჯარით გასცეს **იჯარის საგანი** ან მისი რომელიმე ნაწილი.

.....მეიჯარე **..... მოიჯარე**

3.5. **მოიჯარეს** უფლება არ აქვს, **მეიჯარის** წერილობითი ნებართვის გარეშე, შეცვალოს იჯარის საგნის გამოყენების მიზნობრიობა და გამოიყენოს სხვა მიზნით, ვიდრე ეს მითითებულია **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 2.3 პუნქტში.

3.6. **მოიჯარე** ვალდებულია, შეინარჩუნოს **იჯარის საგნის** მდგომარეობა ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში იზრუნოს **იჯარის საგნის** სათანადო მოვლაზე, არ დაუშვას როგორც უშუალოდ **იჯარის საგნის** მდგომარეობის გაუარესება (გარდა ნორმალური ცვეთისა), ისე - იმ შენობა-ნაგებობის, რომელშიც განთავსებულია **იჯარის საგანი**, აგრეთვე - საერთო სარგებლობის საკომუნიკაციო, მომარაგების (ელექტრომომარაგება, წყალმომარაგება და ა.შ.), კანალიზაციისა და სხვა სისტემების ფუნქციონირების შეფერხება.

3.7. **მეიჯარე** უფლებამოსილია, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს **იჯარის საგნის** მდგომარეობა. **მეიჯარე** აგრეთვე უფლებამოსილია, **იჯარის საგანი** დაათვალიერებინოს **მესამე პირებს**, მათ შორის ბანკ(ებ)ის წარმომადგენლებს, აუდიტორებს, პოტენციურ შემძენს/მოიჯარეს. ამასთან, ასეთი დათვალიერებისას მნიშვნელოვნად არ უნდა შეფერხდეს **მოიჯარის** მიერ **იჯარის საგანში** წარმოებული საქმიანობა, გათვალისწინებული **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 2.3 პუნქტში. ამ პუნქტის მიზნებისათვის **მოიჯარე** ვალდებულია, ითანამშრომლოს **მეიჯარესთან** - **მეიჯარისათვის** მისაღებ, გონივრულ დროს, შესაძლებლობა მისცეს **მეიჯარეს** და/ან მის წარმომადგენელს შევიდნენ, დაათვალიერონ და/ან სხვაგვარად შეისწავლონ **იჯარის საგნის** მდგომარეობა.

3.8. **მოიჯარე** ვალდებულია, აანაზღაუროს ზიანი, რომელსაც **მეიჯარე** (ან მისი რომელიმე სხვა მოიჯარე) განიცდის **მოიჯარის** (ან მასთან დაკავშირებული პირების) ქმედებების შედეგად და რომელიც დაკავშირებულია **ხელშეკრულების** ან **კანონმდებლობის** მოთხოვნების დარღვევასთან.

3.9. **მოიჯარე** ვალდებულია:

3.9.1. უზრუნველყოს **ქირის** გადახდა **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობებით დადგენილი ოდენობითა და წესით;

3.9.2. **იჯარის ვადის** გასვლისას ან **ხელშეკრულების** ვადამდე სხვა მიზეზით შეწყვეტის შემთხვევაში შეწყვეტიდან 1 **სამუშაო დღეში** დაცალოს **იჯარის საგანი** და დაუბრუნოს **მეიჯარეს**;

3.9.3. **იჯარის საგანი** გამოიყენოს მხოლოდ **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული მიზნებისათვის და ამ მიზნიდან გამომდინარე საქმიანობისათვის;

3.9.4. **ხელშეკრულების** ხელმოწერის დღიდან გადაიხადოს გამოყენებული/მოხმარებული კომუნიკაციის, წყლის, გაზის, დასუფთავების და ელექტროენერგიის გადასახადები;

3.9.5. **ხელშეკრულების** ძალაში შესვლიდან არაუგვიანეს 60 (სამოცი) **დღის** განმავლობაში საკუთარი ხარჯითა და ძალისხმევით უზრუნველყოს **იჯარის საგნის** ინდივიდუალური (კომუნიკაცია, წყალი, გაზი, ელექტროენერგია და ა.შ.) გამრიცხველიანება;

3.9.6. ამ პუნქტის 3.9.5 ქვეპუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, **ქირის** გარდა, **მეიჯარეს** აუნაზღაუროს კომუნიკაციის, წყლის, გაზის, დასუფთავების და/ან ელექტროენერგიის მოხმარების შედეგად წარმოშობილი ხარჯები, **მეიჯარის** მიერ წარდგენილი კალკულაციის მიხედვით. ამასთან, **მოიჯარე** აცხადებს თანხმობას, რომ ამ პუნქტის მიზნებისათვის **მეიჯარის** მიერ **მოიჯარისათვის** წარდგენილი ხარჯთაღრიცხვა არის **მოიჯარისათვის** მისაღები და **მეიჯარისათვის** ხარჯების ანაზღაურებას განახორციელებს ყოველგვარი დაყოვნებისა თუ გადამოწმების გარეშე, **მეიჯარის** მიერ განსაზღვრულ ვადაში, მაგრამ ნებისმიერ შემთხვევაში - არაუგვიანეს **ქირის** მომდევნო გადახდის თარიღისა;

3.9.7. **იჯარის ვადის** გასვლისას ან **ხელშეკრულების** ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში **მეიჯარეს** დაუბრუნოს **იჯარის საგანი** იმავე მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც ჩაიბარა **მეიჯარისაგან** (ბუნებრივი ცვეთის, ამორტიზაციისა და **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) სარემონტო სამუშაოების გათვალისწინებით);

3.10. **მეიჯარე** არ არის ვალდებული, უზრუნველყოს **იჯარის საგნის** მომარაგება კომუნიკაციით (ინტერნეტი, ტელეფონი და სხვა), წყლით, გაზით, ელექტროენერგიით და სხვა). ასეთი კომუნალური მომსახურების პროვაიდერთან/მიმწოდებლებთან ურთიერთობებზე (მათ შორის მიღებული მომსახურების/პროდუქციის ხარისხზე) პასუხისმგებელია თავად **მოიჯარე**.

3.11. **მეიჯარე** უფლებამოსილია გადააგდოს, გაანადგუროს ან სხვაგვარად განკარგოს იჯარის შეწყვეტის შემდეგ **იჯარის საგანში** დარჩენილი ნივთები, მიუხედავად იმისა, თუ ვის საკუთრებას წარმოადგენს ეს ნივთები.

.....მეიჯარე **..... მოიჯარე**

3.12. **მეიჯარის** წერილობითი ნებართვით, **მეიჯარესთან** წინასწარ შეთანხმებული **ხარჯთაღრიცხვისა** და პროექტის (იგულისხმება **იჯარის საგნის** რემონტის შემდგომი მაკეტი, ილუსტრაცია და/ან სხვაგვარი ვიზუალური მასალა) შესაბამისად **მოიჯარეს** უფლება აქვს, განახორციელოს **იჯარის საგნის** რემონტი/რეკონსტრუქცია.

3.13. ამ მუხლის 3.12 პუნქტის შესაბამისად განხორციელებული რემონტის/რეკონსტრუქციის ხარჯი **მეიჯარის** მიერ შეიძლება ანაზღაურდეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ვადამდე შეწყვეტა ხდება უმიზეზოდ, **მეიჯარის** ინიციატივით. ყოველგვარი ეჭვისა და გაუგებრობის გამორიცხვის მიზნით **მხარეები** თანხმდებიან, რომ თუ იჯარის შეწყვეტის ინიციატორია **მოიჯარე** ან იჯარის შეწყვეტა ხდება **მოიჯარის** მიერ **ხელშეკრულების** და/ან **კანონმდებლობის** დარღვევის მიზეზით, რემონტის/რეკონსტრუქციის ხარჯები ანაზღაურებას არ ექვემდებარება. ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ **იჯარის ვადა** აღემატება 3 (სამი) წელს, რემონტის/რეკონსტრუქციის ხარჯები ანაზღაურებას არ ექვემდებარება, თუ იჯარის შეწყვეტა მოხდება იჯარის ძალაში შესვლიდან 3 (სამი) წლის გასვლის შემდეგ.

3.14. ამ მუხლის 3.13 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში რემონტისათვის/რეკონსტრუქციისათვის გაწეული ფაქტიური ხარჯის ოდენობა უნდა განისაზღვროს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან **მეიჯარისთვის** მისაღები სხვა ექსპერტის მიერ გაცემული დასკვნით (დასკვნის შედგენის მეთოდოლოგია უნდა შეთანმხდეს **მეიჯარესთან,** დასკვნის მომზადების ხარჯი გაღებული უნდა იქნეს **მოიჯარის** მიერ). ამასთან, მიუხედავად ექსპერტიზის ბიუროს დასკვნისა, დაუშვებელია ანაზღაურება აღემატებოდეს შემდეგი ორიდან უმცირეს ოდენობას: ა) **მოიჯარის** მიერ ფაქტიურად გაწეული ხარჯების ოდენობის 3.15 პუნქტით განსაზღვრულ პროპორციულ ოდენობას; ან ბ) 3.12 პუნქტის შესაბამისად შეთანხმებულ **ხარჯთაღრიცხვაში** მითითებული ოდენობის 3.14 პუნქტით განსაზღვრულ პროპორციულ ოდენობას. ამ პუნქტით გათვალისწინებული დასკვნის არარსებობის შემთხვევაში იგულისხმება, რომ ხარჯები ნულის ტოლია და ანაზღაურებას არ ექვემდებარება.

3.15. ამ მუხლის 3.12-3.14 პუნქტების შესაბამისად ასანაზღაურებელი ხარჯი **მეიჯარის** მიერ ანაზღაურდება ხარჯისა და **იჯარის ვადის** (დარჩენილი ვადის) პროპორციის პრინციპით. კერძოდ, ასანაზღაურებელი ხარჯი 100%-ით ანაზღაურებას ექვემდებარება **იჯარის ვადის** დაწყებისთანავე იჯარის შეწყვეტის შემთხვევაში. შესაბამისად, ასანაზღაურებელი ხარჯი ანაზღაურდება იმ ვადის პროპორციულად, რა ვადაც იყო დარჩენილი იჯარის შეწყვეტის მომენტში **იჯარის ვადის** დასრულებამდე.

3.16. **მოიჯარის** მიერ განხორციელებული მიმდინარე რემონტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ხარჯები, მათ შორის ამ მუხლის 3.12 პუნქტის შესაბამისად განხორციელებული რემონტის/რეკონსტრუქციის დასრულების შემდგომ განხორციელებული მიმდინარე რემონტის ხარჯები, არ ექვემდებარება ანაზღაურებას.

4. <u>ანგარიშსწორების წესი</u>

4.1. **ქირის** ოდენობა განისაზღვრება **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 3.1 პუნქტით.

4.2. **ქირის** გადახდის წესი განისაზღვრება **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 3.2 პუნქტით.

4.3. **ქირის უცხოური ვალუტით** განსაზღვრის შემთხვევაში, **მოიჯარე მეიჯარეს ქირას** გადაუხდის **ეროვნული ვალუტით** გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

4.4. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ქირა** უცვლელი იქნება **იჯარის ვადის** განმავლობაში, თუ **მხარეები** დამატებით სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. ამასთან, თუ **იჯარის ვადის** განმავლობაში დაწესდება ახალი გადასახადები და/ან გაიზრდება **კანონმდებლობით** არსებული გადასახადების განაკვეთი, **მეიჯარეს** ექნება უფლება გაზარდოს **ქირა** დაწესებული/გაზრდილი გადასახადის შესაბამისად, ხოლო **მოიჯარე** ვალდებული იქნება გადაიხადოს შესაბამისად გაზრდილი **ქირა**.

4.5. **ქირის** გადახდა ხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით. თუ **მეიჯარის** მიერ **მოიჯარეს** სხვა საბანკო რეკვიზიტი არ ეცნობება, **ქირა** გადარიცხული იქნება **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 1.2 პუნქტში მითითებულ ანგარიშზე.

5. <u>ხელშეკრულების შეწყვეტა</u>

.....მეიჯარე **..... მოიჯარე**

5.1. **ხელშეკრულება** შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

5.1.1. **იჯარის ვადის** გასვლის გამო;

5.1.2. **მხარეთა** წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში;

5.1.3. **ხელშეკრულებითა** და **კანონმდებლობით** გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში;

5.1.4. **მეიჯარის** მიერ, თუ **მოიჯარე**, მიუხედავად გაფრთხილებისა, არღვევს **ხელშეკრულებით** ან **კანონმდებლობით** დადგენილ ვალდებულებას, მათ შორის თუ აზიანებს **იჯარის საგანს** ან ქმნის **იჯარის საგნის** დაზიანების რეალურ საშიშროებას;

5.1.5. **მეიჯარის** მიერ, **მოიჯარისათვის** იჯარის შეწყვეტამდე 1 თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

5.2. **მოიჯარეს** არ აქვს უფლება **იჯარის ვადის** გასვლამდე შეწყვიტოს **ხელშეკრულება**. მიუხედავად ამ დათქმისა, თუ **მოიჯარის** ინიციატივით ან მისგან გამომდინარე ნებისმიერი მიზეზით იჯარა შეწყდება **იჯარის ვადის** ამოწურვამდე, **მოიჯარე** ვალდებულია **მეიჯარეს** გადაუხადოს **ქირა იჯარის ვადის** დასრულებამდე მთელი პერიოდისათვის.

5.3. მიუხედავად ამ მუხლის 5.2 პუნქტის დებულებისა, **მოიჯარე** უფლებამოსილია, ყოველგვარი ჯარიმის გარეშე, შეწყვიტოს **ხელშეკრულება** მისი ძალაში შესვლიდან 1 თვის განმავლობაში, თუ ამ ვადაში **მხარეები** ვერ შეთანხმდებიან **იჯარის საგნის** რემონტის/რეკონსტრუქციის **ხარჯთაღრიცხვაზე** და პროექტზე. ამასთან, **მოიჯარე** ვალდებულია გადაიხადოს **ქირა ხელშეკრულების** შეწყვეტამდე პერიოდისათვის.

5.4. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ნებისმიერი საფუძვლით იჯარის შეწყვეტის შემთხვევაში **მეიჯარე** უფლებამოსილია ცალმხრივად, **მოიჯარის** თანხმობის გარეშე, მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს იჯარის შესახებ ჩანაწერის გაუქმება/ამოშლა შესაბამისი ამონაწერიდან.

6. <u>კომუნიკაცია მხარეებს შორის</u>

6.1. **მხარეებს** შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას. **მხარისათვის** გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად ან გაეგზავნოს კურიერის (მათ შორის, საერთაშორისო კურიერის) ან საფოსტო გზავნილის (მათ შორის, დაზღვეული წერილის) საშუალებით. ოპერატიულობის მიზნით და ქვემოთ მოცემული დებულებების გათვალისწინებით, დასაშვებია **მოიჯარისთვის** შეტყობინების მიწოდება ელექტრონული ფოსტის, მოკლე ტექსტური შეტყობინების ან **მეიჯარის** მიერ დადგენილი ნებისმიერი სხვა ოპერატიული საშუალებით გაგზავნის გზით.

6.2. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ხელშეკრულების** ფარგლებში, მათ შორის **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე დავის წარმოების ფარგლებში (იგულისხმება სასამართლო უწყებისა და დოკუმენტაციის ჩაბარებაც), **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 1.2 პუნქტში მითითებული ელექტრონული ფოსტის მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება ითვლება **მოიჯარისთვის** ოფიციალურად ჩაბარებულად.

6.3. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ (მათ შორის, ელექტრონული დოკუმენტით, ქვითრით, შეტყობინების შესაბამისი სხვა საშუალებით და ა.შ.). თუ შეტყობინების მიღება არ არის დადასტურებული ადრესატის მიერ, ნებისმიერი ასეთი შეტყობინება მიიჩნევა სათანადო წესის შესაბამისად გაგზავნილად და მიღებულად:

6.3.1. კურიერის ან დაზღვეული საფოსტო გზავნილის მეშვეობით წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის შემთხვევაში – ჩაბარების დადასტურების თარიღის დღეს;

6.3.2. ელექტრონული ფოსტის, მოკლე ტექსტური შეტყობინების ან/და სხვა ელექტრონული საშუალებით გაგზავნის შემთხვევაში – შესაბამისი შეტყობინების ადრესატის მიერ მიღების დადასტურების თარიღიდან ან შესაბამისი ქმედების განხორციელებით შეტყობინების მიღების დადასტურების თარიღიდან;

6.3.3. **მეიჯარის** მიერ შეთავაზებული ნებისმიერი ოპერატიული საშუალებით გაგზავნის შემთხვევაში, მათ შორის ამ მუხლის 6.3.2 პუნქტში მითითებული საშუალებებით, შეტყობინების **მოიჯარისათვის** გაგზავნის შემთხვევაში – გაგზავნის თარიღიდან მეორე **სამუშაო დღეს** (იმ შემთხვევაშიც კი, თუ შეტყობინების მიღების დადასტურება არ მოხდება ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული წესით), თუკი სხვაგვარად არ იქნა გათვალისწინებული კომუნიკაციის

ამგვარი საშუალებების გამოყენებაზე **მეიჯარის** მიერ დადგენილი წესებითა და პროცედურებით.

6.4. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ მხარეს შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას.

6.5. **მხარეები** ურთიერთობას განახორციელებენ **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების პირველ მუხლში მითითებულ მისამართზე. **მხარე** ვალდებულია აღნიშნული მისამართ(ებ)ის ან მათი რომელიმე მონაცემის ცვლილების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე **მხარეს**, წინააღმდეგ შემთხვევაში, **მხარის** მიერ აღნიშნულ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ჯეროვნად ჩაბარებულად.

6.6. **მხარეთა** განცხადებით, ამ პუნქტში მითითებული წესით კომუნიკაცია წარმოადგენს კომუნიკაციის გონივრულ და მოსახერხებელ ფორმას.

7. <u>**უფლებების და ვალდებულებების გადაცემა**</u>

7.1. **მოიჯარეს** უფლება არ აქვს, **მეიჯარის** წერილობითი ნებართვის გარეშე, **მესამე პირს** დაუთმოს **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე უფლებები და/ან **მესამე პირს** გადააკისროს **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2. **მეიჯარე** უფლებამოსილია, **მოიჯარის** წერილობითი ნებართვის გარეშე, **მესამე პირს** დაუთმოს **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე უფლებები და/ან **მესამე პირს** გადააკისროს **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებები.

8. <u>**მხარეთა პასუხისმგებლობა**</u>

8.1. **მხარეები** პასუხს აგებენ **ხელშეკრულებიდან** და **კანონმდებლობიდან** გამომდინარე ვალდებულებების დარღვევისათვის. **მოიჯარემ** **მეიჯარეს** უნდა აუნაზღაუროს **ხელშეკრულების**, აგრეთვე **კანონმდებლობის** დარღვევით გამოწვეული ნებისმიერი პირდაპირი და არაპირდაპირი ზიანი. **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე **მეიჯარის** პასუხისმგებლობა შეზღუდულია მხოლოდ **მოიჯარისათვის** მიყენებული პირდაპირი ზიანით. ამასთან, **მეიჯარის** პასუხისმგებლობის მაქსიმალური ოდენობა, რომელიც მოიცავს **მოიჯარის** ნებისმიერ მოთხოვნას, მათ შორის სასამართლო ხარჯებს, ხარჯებს წარმომადგენლებისა (მათ შორის ადვოკატები) და ექსპერტებისათვის, არ შეიძლება აღემატებოდეს **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 3.1 პუნქტში მითითებული **ქირის** ორმაგ ოდენობას.

8.2. თუ **მოიჯარე** დაარღვევს **ქირის** გადახდის ვადას, **მეიჯარე** უფლებამოსილია **მოიჯარეს** მოსთხოვოს, ხოლო ასეთი მოთხოვნის შემთხვევაში **მოიჯარე** ვალდებულია **მეიჯარეს** გადაუხადოს პირგასამტეხლო - **ქირის** 0.1%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული **დღისათვის**.

8.3. თუ **მოიჯარე** დაარღვევს **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე რომელიმე თანხის (მათ შორის **ხელშეკრულების** სტანდარტული პირობების მე-3 მუხლის 3.9.6 ქვეპინქტით გათვალისწინებული თანხის) გადახდის ვადას, **მეიჯარე** უფლებამოსილია **მოიჯარეს** მოსთხოვოს, ხოლო ასეთი მოთხოვნის შემთხვევაში **მოიჯარე** ვალდებულია **მეიჯარეს** გადაუხადოს პირგასამტეხლო - გადასახდელი თანხის 0.25%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული **დღისათვის**.

8.4. თუ **მოიჯარე** დაარღვევს **ხელშეკრულების** სტანდარტული პირობების მე-3 მუხლის 3.9.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებას, **მეიჯარე** უფლებამოსილია მოსთხოვოს, ხოლო ასეთი მოთხოვნის შემთხვევაში **მოიჯარე** ვალდებულია **მეიჯარეს** გადაუხადოს შესაბამისი პერიოდის (იჯარის შეწყვეტიდან **იჯარის საგნის** დაბრუნებამდე პერიოდის) **ქირა** და პირგასამტეხლო - **ქირის** 0.15%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული **დღისათვის**.

9. <u>**პრეტენზიები და დავები**</u>

9.1. **ხელშეკრულების** ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა (მათ შორის, **ხელშეკრულების** არსებობასთან, ინტერპრეტაციასთან, შესრულებასთან და აღსრულებასთან დაკავშირებით) წყდება მოლაპარაკებით. დავის მოუგვარებლობის შემთხვევაში, **მხარეები** მიმართავენ სასამართლოს. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის თანახმად, **მხარეები** თანხმდებიან, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ **მეიჯარის** სასარგებლოდ მიღებული გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ მიექცეს აღსასრულებლად.

.....მეიჯარე **..... მოიჯარე**

10. <u>დასკვნითი დებულებები</u>

10.1. **მხარეები** ადასტურებენ, რომ **ხელშეკრულების** შინაარსი ზუსტად გამოხატავს **მხარეთა** ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა **ხელშეკრულების** შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან გამომდინარე.

10.2. **მხარეთა** წერილობითი შეთანხმებით შესაძლებელია **ხელშეკრულებაში** ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა. **ხელშეკრულებაში** შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება და/ან დამატება წარმოადგენს **ხელშეკრულების** განუყოფელ ნაწილს.

10.3. თუ **ხელშეკრულების** რომელიმე დებულება ბათილია ან მომავალში გახდება ბათილი, აღნიშნული არ გამოიწვევს მთლიანი **ხელშეკრულების** ბათილობას. **ხელშეკრულების** დანარჩენი მუხლები/პუნქტები განაგრძობენ მოქმედებას ბათილი დებულების გარეშე.

10.4. თუ **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობებით სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული, **ხელშეკრულება** ძალაში შედის **მხარეთა** მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს **მხარეთა** მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე. **ხელშეკრულების** ხელმოწერის თარიღად მიიჩნევა **ხელშეკრულების** ძირითად პირობებში მითითებული თარიღი.

10.5. **ხელშეკრულების** გაფორმებასთან/დასრულებასთან ან რეგისტრაციასთან (ასეთის აუცილებლობის შემთხვევაში) დაკავშირებული ყველა ხარჯი (ამგვარის არსებობის შემთხვევაში), რაც მოიცავს და არ შემოიფარგლება, სანოტარო, სარეგისტრაციო, თარგმანის, დამოწმების მოსაკრებლით და სხვა ფინანსური გადასახადებით, გაიწევა **მოიჯარის** მიერ.

10.6. **ხელშეკრულებით მხარეთათვის** მინიჭებული არანაირი უფლება ან კომპენსაციის საშუალება არ გამორიცხავს ან არ აუქმებს ნებისმიერ სხვა უფლებას, რომელიც შესაძლოა **მეიჯარეს** წარმოეშვას **კანონმდებლობის** თანახმად. ამასთან, **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ხელშეკრულების** დადებით **მეიჯარე** უარს არ ამბობს **ხელშეკრულების** დადებამდე წარმოშობილ რომელიმე უფლებაზე და შესაბამისად, **მოიჯარე** არ თავისუფლდება **ხელშეკრულების** დადებამდე სხვა სამართლებრივი საფუძვლით **მეიჯარის** მიმართ წარმოშობილი ვალდებულებების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შესრულებისაგან.

10.7. იმ შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული **ხელშეკრულებით**, **მხარეები** იხელმძღვანელებენ **კანონმდებლობით** დადგენილი შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებით და/ან დამატებით შეთანხმებული პირობებით.

10.8. **ხელშეკრულება** შედგენილია ქართულ ენაზე. იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს **ხელშეკრულების** არა-ქართულენოვანი ვერსია და ქართულ და არაქართულ ვერსიებს შორის აღმოჩნდება წინააღმდეგობა, უპირატესობა მიენიჭება **ხელშეკრულების** ქართულენოვან ვერსიას.

10.9. თუ **იჯარის ვადა** აღემატება 1 წელს, **ხელშეკრულება** იდება თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად. **მხარეებს** გადაეცემა თითო ეგზემპლარი, ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს.

10.10. თუ **იჯარის ვადა** არ აღემატება 1 წელს, **ხელშეკრულება** იდება თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 2 (ორი) ეგზემპლარად. **მხარეებს** გადაეცემა თითო ეგზემპლარი.

10.11. **ხელშეკრულების** დამოწმებასთან და/ან რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი ეკისრება **მოიჯარეს**.

<u>დანართი N 2</u>

.....მეიჯარე **..... მოიჯარე**

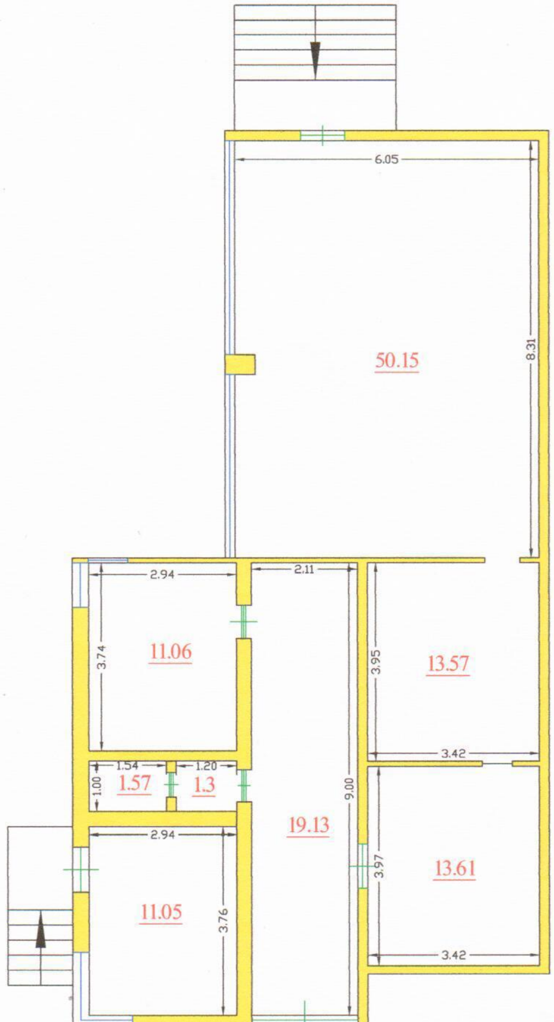
შენობა - ნაგებობა N 9 - 121.44 კვ.მ (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი 01.10.15.007.081)

მისამართი: ქ. თბილისი, გამზირი ვაჟა-ფშაველა N 29 (ნაკვეთი 07/81)

.....მეიჯარე ..... მოიჯარე

კომერციული ფართის გეგმა

უძრავი ქონების შიდა აზომვითი ნახაზი
ნახაზი შესრულებულია დამკვეთის მითითებით



სასარგებლო ფართი 121.44

კომერციული ფართის გეგმა			მასშტაბი 1:100
მისამართი	ქ. თბილისი, გამზირი ვაჟა ფშაველა, №29, (ნაკვეთი 07/081)		
დირექტორი		ლ. გოდერიძე	
შემსრულებელი		ლ. გოდერიძე	
კომპ. მომსახურება		ლ. გოდერიძე	
დამკვეთი		შ.პ.ს კლინიკების განვითარების კომპანია	
გაცემის თარიღი	06/07/2017		

შ.პ.ს. "ჯეო-ლაინი"
მისამართი: მტკვრის ქ. №6.
MOB: +995 514206655

................................მეიჯარე .... მოიჯარე