**იჯარის ხელშეკრულება**

ქ. XXXXX XX.XX.XXXXწ.

ერთის მხრივ მეიჯარე - XXXX, პ.ნ/ს.ნ XXXX**,** მის: XXXXX, საბანკო რეკვიზიტი: XXXX, ტელ: XXXXX, ელ. ფოსტა: XXXXX, და მეორეს მხრივ მოიჯარე - XXXX, პ.ნ/ს.ნ XXXX, მის: XXXXX ტელ: XXXXX, ელ. ფოსტა: XXXX,

საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

**1. იჯარის ხელშეკრულების საგანი**

1.1 მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს იჯარით უძრავ ქონებას (იჯარის საგანი), რომლის სარეგისტრაციო მახასიათებლებია:

**1.1.1. საკადასტრო კოდი – XXXXX**

**1.1.2. მისამართი - XXXXXXX;**

**1.1.3. ფართი - XXXXX**

**1.1.4. დამატებითი მახასიათებლები - XXXX**

1.2 იჯარის საგანი მოიჯარის მიერ გამოყენებული უნდა იქნეს მხოლოდ XXXXXX საქმიანობის მიზნით.

**2. იჯარის საგნის გადაცემა/დაბრუნება**

2.1. იჯარის საგანზე მფლობელობისა და სარგებლობის უფლება მოიჯარეს წარმოეშობა XXXXXXდან.

2.2. იჯარის საგნის მოიჯარისათვის მფლობელობაში გადაცემისთანავე, მხარეთა შორის შედგება მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელსაც დაერთვება იჯარის საგნის ფოტოსურათები, რომელზეც ასახული იქნება ფართის მდგომარეობა მისი გადაცემის დროისათვის. ასევე დაერთვება ხელშეკრულების 5.1.6-5.1.7 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დანადგარების დასამონტაჟებლად გამოსაყოფი ადგილების ფოტოსურათები.

2.3. მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის იჯარის საგანი გადაცემულად ჩაითვლება, იჯარის საგნის მოიჯარისათვის გადაცემის, მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში იჯარის საგანზე მოიჯარის უფლების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან.

2.4. მეიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის საგანს არ გააჩნია უფლებრივი ან/და ნივთობრივი ნაკლი.

2.5. ყოველგვარი ბუნდოვანებისა და გაურკვევლობის თავიდან აცილების მიზნით, იჯარის საგნით სარგებლობა წარმოადგენს მოიჯარის უფლებამოსილებას, რომლის გამოუყენებლობა ან/და დაგვიანებით გამოყენება არ იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული საიჯარო ქირის გადახდაზე უარის თქმასა ან/და საიჯარო ქირის ოდენობის შემცირებასა და საიჯარო ქირის გადახდის ვადების ცვლილებას.

2.6. ხელშეკრულების შეწყვეტის ან ვადის გასვლის შემდეგ მოიჯარის მხრიდან ქონების დაბრუნება უნდა განხორციელდეს მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრულ მდგომარეობაში, რაშიც იგულისხმება მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართის სარგებლობის, სწორი ექსპლოატაციის, ამორტიზაციის, ნორმალური ცვეთის, ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ან/და 5.4.1 პუნქტის გათვალისწინებით მიღებული მდგომარეობა.

2.7. თუ იჯარის საგნის დაბრუნებისას მეიჯარე უარს იტყვის მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერაზე იმ მიზეზით, რომ იჯარის საგნის მდგომარეობა არ შეესაბამება ხელშეკრულების 2.6 პუნქტით გათვალისწინებულ მდგომარეობას, იგი ვალდებულია დაუყოვნებლივ მოიწვიოს დამოუკიდებელი კვალიფიციური, სერტიფიცირებული საექსპერტო დაწესებულება იჯარის საგნის მდგომარეობის შესაფასებლად. შეფასების ხარჯის გადახდას უზრუნველყოფს მეიჯარე. შეფასების დასკვნა წარმოდგენილი უნდა იქნეს არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვისა, რომელიც აითვლება იჯარის საგნის მეიჯარისათვის დაბრუნების ვალდებულების წარმოშობის თარიღიდან.

**3. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ხანგრძლივობა**

3.1. იჯარის ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციისთანავე და მოქმედებს XXXXXXმდე (შემდგომში ,,იჯარის ვადა’’).

3.2. იჯარის ვადის გასვლა არ ათავისუფლებს მხარეებს შეუსრულებელი ვალდებულებების შესრულებისაგან. მოიჯარის მიერ გადასახდელი საიჯარო ქირა განსაზღვრულია ამ ხელშეკრულების 4.1 პუნქტით.

3.3. იჯარის ვადის გასვლისას მოიჯარე ვალდებულია გამოათავისუფლოს დროებით სარგებლობასა და მფლობელობაში გადაცემული იჯარის საგანი და ამისათვის არ არის აუცილებელი მეიჯარის წინასწარი წერილობითი ან ზეპირი მოთხოვნა და გადასცეს იგი მეიჯარეს იჯარის ვადის გასვლიდან XXXXXX სამუშაო დღის განმავლობაში. ქონების დაბრუნების შესახებ შედგება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი;

3.4. იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ მოიჯარეს მესამე პირებთან შედარებით, აქვს ხელშეკრულების გაგრძელებაზე უპირატესი უფლება;

3.5. თუ მოიჯარე გადააცილებს ქონების დაბრუნებისათვის გათვალისწინებულ ვადას, იგი ვალდებული იქნება გადაიხადოს იჯარის ვადის გასვლიდან ქონების ფაქტიურ გადაცემამდე გასული დროისათვის შესაბამისი საიჯარო ქირა.

**4. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი**

4.1. მოიჯარე 1.1 პუნქტში აღნიშნული ქონებით სარგებლობისათვის მეიჯარეს ყოველთვიურად უხდის საიჯარო ქირას, რომლის გადახდის ათვლა დაიწყება XXXXXდან და რომლის ოდენობა შეადგენს: XXXXXXX ლარს.

4.2 საიჯარო ქირა მოიცავს საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ გადასახად(ებ)ს.

4.3 მოიჯარეს მიერ საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოებს ყოველი საიჯარო თვის XX რიცხვიდან XXX რიცხვამდე პერიოდში.

4.4 საიჯარო ქირა გადახდილ უნდა იქნეს უნაღდო ანგარიშსწორებით, ეროვნულ ვალუტაში, მეიჯარის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ საბანკო ანგარიშზე.

4.5. საიჯარო ქირის გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში ყოველ გადაცილებულ დღეზე მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადაუხდელი საიჯარო თანხის XX%-ის ოდენობით.

**5. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი**

**5.1 მეიჯარე ვალდებულია:**

5.1.1 უზრუნველყოს იჯარის საგნის გადაცემა მოიჯარისათვის მფლობელობაში წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარეს წარმოეშობა უფლება დააკისროს ვადის დარღვევისთვის პირსაგამტეხლო, რაც ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შეადგენს საიჯარო ქირის XX%-ს.

5.1.2 არ ჩაერიოს მოიჯარის საქმიანობაში და ხელი შეუწყოს მოიჯარეს იჯარის საგნის შეუფერხებელ და შეუზღუდავ გამოყენებაში, სარემონტო სამუშაოების ჩატარებაში.

5.1.3 მოთხოვნის შემთხვევაში წარუდგინოს მოიჯარეს ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ იჯარის საგანი წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას და რომ მესამე პირებს არ გააჩნიათ უფლებები იჯარის საგანზე.

5.1.4 მხოლოდ მოიჯარის თანხმობის შემთხვევაში შევიდეს ოფისის არასაჯარო სივრცეში იჯარის საგნის მდგომარეობის შესამოწმებლად, რაზეც მოიჯარეს უნდა მიმართოს წინასწარ, XX საათით ადრე, წერილობითი შეტყობინებით. ამასთან, მეიჯარეს უფლება არ აქვს მოითხოვოს არასამუშაო საათებში ოფისში შესვლა, ასევე უფლება არ აქვს ხელი შეუშალოს მეიჯარეს საქმიანობაში.

5.1.5 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში ფართის ისეთი ნივთობრივი ნაკლის დაფიქსირების ან/და რაიმე გარემოების/მოვლენის გამო წარმოშობის შემთხვევაში, რაც იჯარის საგნის მიმდინარე/კაპიტალური რემონტის (მათ შორის, იჯარის საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი საყოფაცხოვრებო და საკომუნიკაციო გაყვანილობების, იჯარის საგნის მდგრადობასთან, გადახურვასთან დაკავშირებული სამუშაოების) საჭიროებას იწვევს, უზრუნველყოს მისი აღმოფხვრა და ხარჯები აანაზღაუროს სრულად. აღნიშნული ვალდებულება არ წარმოეშობა მეიჯარეს, თუ გარემოება/მოვლენა, რამაც გამოიწვია იჯარის საგნის ნივთობრივი ნაკლი/ხარვეზი, გამოწვეული იქნა მოიჯარის მიზეზით. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე არ უზრუნველყოფს მოიჯარის მიერ განსაზღვრულ ვადაში ნაკლის აღმოფხვრას, მოიჯარეს წარმოეშობა წინამდებარე ხელშეკრულების 5.4.4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილება.

5.1.6 გამოუყოს მეიჯარეს გათბობა-გაგრილების სისტემების გარე აგრეგატების განსათავსებელი ადგილი შენობის პერიმეტრზე (არაუშორეს XX მეტრისა).  გამოყოფილი ადგილი უნდა შეესაბამებოდეს აღნიშნული სისტემების მუშაობისთვის და მოვლა-გამართვისთვის გათვალისწინებულ პირობებს, სადაც მეიჯარეს დამატებითი შეთანხმებების გარეშე ყოველი საჭიროებისას უნდა შეეძლოს აგრეგატებთან მისვლა და საჭირო მომსახურების ჩატარება.  ამასთან, მეიჯარე ვალდებულია თვითონ უზრუნველყოს მეზობლად არსებული ობიექტებთან თუ კორპუსის სხვა წარმომადგენლებთან აღნიშნული საკითხის შეთანხმება. ასევე საჭიროების შემთხვევაში, როგორც ფართის მესაკუთრემ, გასცეს თანხმობა მათ განთავსებაზე.

5.1.7 გამოუყოს მოიჯარეს გენერატორისთვის განსათავსებელი ადგილი, რომელიც იქნება მეიჯარის საკუთრებაში, არაუშორეს იჯარის საგნიდან XX მეტრის დაშორებით. გამოყოფილი ადგილი უნდა შეესაბამებოდეს გენერატორის მუშაობისთვის, მოვლა-გამართვისთვის გათვალისწინებულ პირობებს, სადაც მოიჯარეს, მეიჯარესთან დამატებითი შეთანხმებების გარეშე, ყოველი საჭიროებისას უნდა შეეძლოს გენერატორთან მისვლა და საჭირო მომსახურების ჩატარება. ამასთან, მეიჯარე ვალდებულია თვითონ უზრუნველყოს მეზობლად არსებული ობიექტებთან თუ კორპუსის სხვა წარმომადგენლებთან აღნიშნული საკითხის შეთანხმება.

5.1.8 საიჯაროს ქონების მოიჯარისათვის გადაცემამდე იჯარის საგანი უზრუნველყოს არანაკლებ XXX კილოვატი ელექტროენერგიით, წყლით, კანალიზაციით და ბუნებრივი აირით. მეიჯარე ვალდებულია ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ელექტროენერგიის, წყლის, ბუნებრივი აირის და და სხვა კომუნალური სერვისების აბონენტად, ან ქვეაბონენტად რეგისტრაციაში, რაც მეიჯარის დამატებით თანხმობას არ საჭიროებს, თუმცა ასეთის საჭიროების შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია გასცეს შესაბამისი წერილობითი თანხმობა.

5.1.9 იჯარის საგნის მოიჯარისათვის გადაცემამდე სრულად გადაიხადოს ყველა სახის კომუნალური დავალიანება. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია თავად დაფაროს მოცემული დავალიანება, რომელიც შემდგომ მოიჯარისვე განსაზღვრული პერიოდულობით, გაიქვითება საიჯარო ქირის მოცულობაში.

5.1.10. გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

5.1.11. ხელი შეუწყოს მეიჯარეს იჯარის საგნის ეფექტურად გამოყენებაში, ასევე უზრუნველყოს, მოიჯარის მოთხოვნის შესაბამისად, სამეზობლო ურთიერთობებში შესაბამისი ჩართულობა.

5.1.12. იჯარის საგნის გასხვისების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ, მაგრამ არაუგვიანეს საიჯარო ქირის გადახდის თარიღამდე, შეატყობინოს მოიჯარეს (შეტყობინების ფორმა - წერილობითი). თუ მეიჯარე/მისი უფლებამონაცვლე არ შეასრულებს აღნიშნულ ვალდებულებას, საიჯარო ქირის გადახდა მოიჯარის მხრიდან, ამ უკანასკნელისთვის ცნობილი მეიჯარის მონაცემების მიხედვით, ჩაითვლება ხელშეკრულების პირობების ჯეროვან შესრულებად. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე/მისი უფლებამონაცვლე არ შეასრულებს შეტყობინების ვალდებულებას, მოიჯარისათვის კი ცნობილი გახდება იჯარის საგნის გასხვისების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის ფაქტი, მოიჯარეს უფლება აქვს შეაჩეროს საიჯარო ქირის გადახდა შესაბამის შეტყობინებამდე, რაც  არ ჩაეთვლება ხელშეკრულების პირობების/საიჯარო ქირის გადახდის ვადის დარღვევად.

5.1.13. თუ იჯარის საგანი წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებას, თავად დაფაროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლოატაციისთვის საჭირო ნებისმიერი ხარჯი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

5.1.15 საგადასახადო მიზნებისათვის მისი სტატუსის (ინდივიდუალური მეწარმე, გადასახადის გადამხდელად რეგისტრირებული ფიზიკური პირი) შეცვლის შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ აცნობოს აღნიშნულის თაობაზე მოიჯარეს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, თუ შეუტყობინებლობით მოიჯარეს მიადგება რაიმე სახის ზიანი, მათ შორის სახელმწიფოს შესაბამისი უფლებამოსილების მქონე ორგანოს მხრიდან მოიჯარისათვის კანონმდებლობის საფუძველზე დაკისრებული ფინანსური სანქცია, მეიჯარე ვალდებული იქნება აუნაზღაუროს იგი.

**5.2 მეიჯარე უფლებამოსილია:**

5.2.1 მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქირის დროულად და სრულად გადახდა;

5.2.2 მოსთხოვოს მოიჯარეს იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულყოფილად, ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შესრულება.

**5.3 მოიჯარე ვალდებულია:**

5.3.1 დროულად გადაიხადოს საიჯარო ქირა.

5.3.2 გადაიხადოს მის მიერ იჯარის საგნით სარგებლობის დროს მოხმარებული ელექტროენერგიის, გაზის, წყლის, და სხვ. კომუნალური გადასახდელები.

5.3.3 შეინახოს იჯარის საგანი ნორმალურ და გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში.

5.3.4 გამოიყენოს იჯარის საგანი მხოლოდ ხელშეკრულების 1.2. ქვეპუნტით განსაზღვრული მიზნით.

5.3.5 ჯეროვან წესრიგში იქონიოს საიჯარო ფართი, უზრუნველყოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნორმატივებისა და წესების სრულყოფილი დაცვა, მათ შორის სახანძრო და ტექნიკური უსაფრთხოების წესები.

5.3.6 იჯარის საგანზე კომერციული საქმიანობა განახორციელოს საქართველოს კანონმდებლობის სრული დაცვით.

5.3.7. აუნაზღაუროს მეიჯარეს ზიანი, თუკი ეს გამოწვეულია მისი ბრალეული ქმედების შედეგად ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მეიჯარის მიმართ გამოყენებული საჯარიმო სანქციებით.

5.3.8. იჯარის საგანზე საკუთარი ხარჯით შეასრულოს/მოაწყოს შრომის, სახანძრო და ტექნიკური უსაფრთხოებისთვის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი აუცილებელი სამუშაოები/სისტემები.

**5.4 მოიჯარეს უფლება აქვს:**

5.4.1 საკუთარი სახსრებით დამონტაჟებული გათბობის სისტემები, მოწყობილობები, დანადგარები, ავეჯი, ტექნიკა და ნებისმიერი სხვა მოძრავი ნივთი, იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ განკარგოს საკუთარი შეხედულებისამებრ. რაც შეეხება მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართში დამონტაჟებულ ისეთ საგნებს, რომლებიც მონტაჟის შემდეგ იჯარის საგნის შემადგენელი ნაწილი გახდა და იმდაგვარადაა დაკავშირებული საიჯარო ფართთან, რომ იჯარის საგნის განადგურების/დანიშნულების მოსპობის გარეშე შეუძლებელია მისი გამოცალკევება, უსასყიდლოდ რჩება მეიჯარეს.

5.4.2 მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით და საკუთარი პასუხისმგებლობით, შენობის კონსტრუქციის დასუსტების გარეშე, მოახდინოს შენობის დამტკიცებული არქიტექტურული პროექტის ფარგლებში ცვლილებებისა და კორექციების შეტანა. ასევე უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს მიმდინარე (ე.წ. კოსმეტიკური) სარემონტო ან/და ნებისმიერი სახის სარეკონსტრუქციო სამუშაოები საკუთარი ხარჯით. აღნიშნული სამუშაოების ჩატარება არ საჭიროების მეიჯარესთან დამატებით შეთანხმებას, თუ ჩარევა არ ეხება იჯარის საგნის საყრდენ კონსტრუქციას. მიუხედავად აღნიშნული პირობის არსებობისა, მოიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს მიმართოს მეიჯარეს, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია, სარემონტო სამუშაოების განხორციელების მიზნით, მოიჯარეს მისცეს შესაბამისი წერილობითი თანხმობა. სამუშაოების ჩატარებაზე ნებართვის (ასეთის აუცილებლობის შემთხვევაში) მოპოვებას უზრუნველყოფს მოიჯარე.

5.4.3 კანონის დაცვით შენობის ფასადის, ასევე მის შიგნით, კედელზე მისი შეხედულებისამებრ განათავსოს სარეკლამო აბრები, ბანერები, საინფორმაციო დაფები, ხოლო შესასვლელთან მოაწყოს შეზღუდული შესაძლებლობების პირთა გადაადგილებისათვის საჭირო პანდუსი. აღნიშნულზე კანონით გათვალისწინებული ნებართვის საჭიროების შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია ნებართვის მისაღებად მიმართოს შესაბამის ორგანოს და აღნიშნულზე მეიჯარის დამატებითი თანხმობა არ სჭირდება. თუმცა თუ ასეთი საჭიროება მაინც წარმოიშვა, მეიჯარე ვალდებულია ხელი შეუწყოს მოიჯარეს აღნიშნული ნებართვების მოპოვებაში.

5.4.4. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე არ აღმოფხვრის ნაკლს, რაც გათვალისწინებულია წინამდებარე ხელშეკრულების 5.1.5 პუნქტით, თავად უზრუნველყოს იჯარის საგანზე ან/და მასთან დაკავშირებულ კომუნიკაციის საშუალებებზე სარემონტო სამუშაოების ჩატარება. მოიჯარის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულება, რომელიც დადასტურებული იქნება შესაბამისი საბუღალტრო დოკუმენტებით, მოიჯარისვე განსაზღვრული პერიოდულობით, გაიქვითება საიჯარო ქირის მოცულობაში (თუ აღნიშნული არ იქნება საკმარისი გაწეული ხარჯის ასანაზღაურებლად, მეიჯარე ვალდებული იქნება ნარჩენი ღირებულება აუნაზღაუროს მოიჯარეს ამ უკანასკნელის მიერ განსაზღვრული პერიოდულობით).

5.4.5. განახორციელოს საიჯარო ფართის დაზღვევა მეიჯარესთან დაზღვევის პირობების შეთანხმების გარეშე.

5.5 საიჯარო პერიოდის მანძილზე მეიჯარე იძლევა იჯარის საგნის ვარგისიანობის, ნივთობრივი და მდგრადობრივი უნაკლოობის გარანტიას. ასევე ადასტურებს, რომ იჯარის საგანს არ აქვს ისეთი ფარული ნაკლი, რომელიც ხელს შეუშლის იჯარის საგნით სარგებლობასა და მისი საქმიანობის განხორციელებაში.

5.6. მხარეები იღებენ ვალდებულებას აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ ხელშეკრულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანი (ზარალი) კანონმდებლობით ან/და ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

**6. იჯარის ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა**

6.1 იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე შეიძლება შეწყდეს ერთი-ერთი ქვემოთ მითითებული საფუძვლით და შესაბამისი გარემოების არსებობის შემთხვევაში იჯარის საგანზე გაწეული ხარჯების/პირგასამტეხლოს გადახდით, კერძოდ:

6.1.1. ხელშეკრულების შეწყვეტაზე მხარეების ორმხრივი წერილობითი თანხმობით;

6.1.2 ცალმხრივად მოიჯარის ინიციატივით, თუ აღნიშნულის თაობაზე მეიჯარეს წერილობით ეცნობება XXXXX ადრე, რაც იმავდროულად გამოიწვევს მოიჯარის ვალდებულების წარმოშობას მეიჯარის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით XXXX ლარის ოდენობით თანხის გადახდასთან დაკავშირებით. პირგასამტეხლო მოიჯარის მხრიდან გადახდილი უნდა იქნეს ქონების დაბრუნებამდე არაუგვიანეს XXXX სამუშაო დღით ადრე.

6.1.3 ცალმხრივად მეიჯარის ინიციატივით, თუ აღნიშნულის თაობაზე მოიჯარეს წერილობით ეცნობება XXXX ადრე, რაც იმავდროულად გამოიწვევს მეიჯარის ვალდებულების წარმოშობას მოიჯარის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით XXXX ლარის ოდენობით თანხის გადახდასთან დაკავშირებით. პირგასამტეხლო მეიჯარის მხრიდან გადახდილი უნდა იქნეს ქონების დაბრუნებამდე არაუგვიანეს XXXX სამუშაო დღით ადრე.

6.2. იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტიდან XXXX სამუშაო დღის ვადაში მოიჯარემ უნდა გამოანთავისუფლოს საიჯარო ფართი, ხოლო საიჯარო ფართის გამოთავისუფლებამდე პერიოდში უნდა გადაიხადოს შესაბამისი საიჯარო ქირა და დაკისრებული პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). ხელშეკრულების შეწყვეტისთანავე მხარეებმა ერთობლივად უნდა მიმართონ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის მოთხოვნით. მხარე, რომელიც ბრალეულად გააჭიანურებს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოზე მიმართვას, ვალდებულია მეორე მხარეს აუნაზღაუროს ამით მიყენებული ზიანი.

**7. ფორს-მაჟორი**

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობისას, თუ ისინი გამოწვეულნი არიან დაუძლეველი ძალის შედეგად, კერძოდ, წყალდიდობით, მიწისძვრით, ხანძრით, გაფიცვით, სამხედრო მოქმედებით, ბლოკადით სახელმწიფო ორგანოების აქტებით ან სხვა ქმედებებით (ფორს-მაჟორული გარემოებები).

7.2. ვალდებულებათა შესრულება გადატანილი იქნება ფორს-მაჟორული სიტუაციის ლიკვიდაციამდე. მხარე, რომელსაც შეექმნა ხელშეკრულების შეუსრულებლობის მდგომარეობა ვალდებულია დაუყოვნებლივ მაგრამ მათი დადგომიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) დღისა წერილობითი ფორმით შეატყობინოს მეორე მხარეს მისი დადგომის შესახებ.

7.3. იმ შემთხვევაში თუ, ფორს-მაჟორის მოქმედებისას, ფორს-მაჟორის ვადის ხანგრძლივობა აღემატება 30 კალენდარულ დღეს ან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებ(ებ)ის შესრულების მიმართ მოიჯარეს აღარ გააჩნია ინტერესი - მოიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად მოითხოვოს ხელშეკრულების სრულად ან/და ნაწილობრივ შეწყვეტა.

**8. დავების გადაწყვეტა და დასკვნითი დებულებები**

8.1 მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავისა და უთანხმოების მოლაპარაკების გზით გადაწყვეტის შეუძლებლობის შემთხვევაში, მხარეები თანხმდებიან, რომ დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.3. ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა შესაძლებელია მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით. ამ ხელშეკრულების ყველა დამატება და ცვლილება უნდა შესრულდეს ამ ხელშეკრულების ფორმის დაცვით. რეგისტრაციის ხარჯი ეკისრება ცვლილების ინიციატორ მხარეს.

8.4. იჯარის ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების, ან მისი სხვა პუნქტების ბათილობას, თუ ბათილი დებულების მიუხედავად შესაძლებელი იქნება შეთანხმებული საგნის მიღწევა.

8.5. მხარეები ერთმანეთთან კომუნიკაციას ახორციელებენ წინამდებარე ხელშერულებაში მითითებული საკონტაქტო მონაცემების მეშვეობით, რაც წარმოადგენს ოფიციალური კომუნიკაციის არხ(ებ)ს და წარმოშობს შესაბამის სამართლებრივ შედეგებს.

8.6 იჯარის ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო მესამე პირი გადაეცემა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. ამასთანავე წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისა და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯი ეკისრება მოიჯარეს.

**9. მხარეთა ხელმოწერები**

|  |  |
| --- | --- |
| **მეიჯარე****XXXX****-----------------------------------------** | **მოიჯარე****XXXX****-----------------------------------------** |