შეთანხმება

იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილებისა და დამატებების შესახებ

თარიღი: 01 სექტემბერი 2014 წელი	ადგილი: ქ.თბილისი

1. მხარეები

საფირმო სახელწოდება	შპს ახალი პურის კომბინატი
საიდენტიფიკაციო კოდი	206170748
იურიდიული მისამართი	თბილისი, ვაზისუბნის IV მ/რ, I კვ
ფაქტობრივი მისამართი	
წარმომადგენელი	დირექტორი
სახელი, გვარი	გივი ანთელავა
წარმომადგენლის პირადი ნომერი	01008009580
ხელშეკრულებაში მოხსენიებული	მეიჯარე

საფირმო სახელწოდება	შპს ველაჯიო დეველოპმენტი
საიდენტიფიკაციო კოდი	404960217
იურიდიული მისამართი	თბილისი,ი.ჭავჭავაძის გამზ., №74ბ
ფაქტობრივი მისამართი	
წარმომადგენელი	დირექტორი
სახელი, გვარი	ლევან კალმახელიძე
წარმომადგენლის პირადი ნომერი	20001004247
ხელშეკრულებაში მოხსენიებული	მოიჯარე

საფირმო სახელწოდება	სს „სმარტ რითეილი“
საიდენტიფიკაციო კოდი	205124346
იურიდიული მისამართი	ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზ. #74ბ
ფაქტობრივი მისამართი	
წარმომადგენელი	გენერალური დირექტორის მინდობილი პირი
სახელი, გვარი	სოფიო გაფრინდაშვილი
წარმომადგენლის პირადი ნომერი	01031004156
ხელშეკრულებაში მოხსენიებული	ახალი მოიჯარე

2. პრეამბულა

ვინაიდან, 2012 წლის 26 იანვრის იჯარის ხელშეკრულებისა და მასზე გაფორმებული დანართების (შემდგომში ერთად მოხსენიებული როგორც „ძირითადი ხელშეკრულება“) საფუძველზე მოიჯარეს 25 წლის ვადით იჯარით აქვს აღებული მეიჯარისაგან ქ.თბილისში ვაზისუბნის დასახლებაში IV მ/რ-ის I კვარტალში მდებარე #01.17.07.023.001 საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის ნაწილი (შემდგომში „იჯარის საგანი“), რომლის დეტალური აღწერილობა მოცემულია უძრავი ნივთის შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერში (მომზადებულს #882013042794 სარეგისტრაციო განაცხადით).

ვინაიდან, ამ შეთანხმების დადების მომენტისათვის იჯარის საგნის მდგომარეობა არ შეესაბამება ძირითადი ხელშეკრულების პირობებს, კერძოდ, მოიჯარის ქმედებების შედეგად იჯარის საგანს მთლიანად (შიგთავსისა და ფასადის

ჩათვლით) დაკარგული აქვს პირვანდელი იერსახე, ყოველგვარი სარემონტო გაუმჯობესება და კეთილმოწყობა რაც ამ ქონებას გააჩნდა საიჯარო ურთიერთობის დაწყების მომენტისათვის.

ვინაიდან, მოიჯარესა და ახალ მოიჯარეს სურთ ამ შეთანხმებით სოლიდარულად იკისრონ ვალდებულება საკუთარი (არაკომპენსირებული) ხარჯით სრულად გამოასწორონ იჯარის საგნის დღეს არსებული მდგომარეობა, ყველა გაუმჯობესებისა და აღჭურვილობის (მათ შორის ელექტროენერგიის კვების, სავინტელაციო და გათბობის ცენტრალური სისტემის) აღდგენისა და (არანაკლებ ადრე არსებულის) შესაბამისი ღირებულების სარემონტო სამუშაოების შესრულების სახით. (ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე გაიღებს აღნიშნულ ხარჯებს, ახალ მოიჯარეს დაეკისრება რეგრესული წესით ვალდებულება ამ ხარჯების კომპენსირებაზე)

ვინაიდან, მხარეებს სურთ ძირითად ხელშეკრულებაში მოიჯარის ჩანაცვლება ახალი მოიჯარითა და იმავდროულად ამავე ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა

შესაბამისად, მხარეები, საქართველოს კანონმდებლობისა და ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე, აგრეთვე წინამდებარე შეთანხმების პრეამბულაში გაცხადებულ ფაქტებზე დაყრდნობით, ვთანხმდებით ქვემოთ მოცემულ პირობებზე

3. შეთანხმების საგანი

3.1 მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ ძირითად ხელშეკრულებაში შევიდეს ცვლილებები და წინამდებარე შეთანხმების შესაბამისად ახლებურად ჩამოყალიბდეს იჯარის პირობები.
3.2 მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ იჯარის საგანთან დაკავშირებით ძირითადი ხელშეკრულებით წარმოშობილ საიჯარო ურთიერთობაში მოიჯარეს სრულად ანაცვლებს ახალი მოიჯარე და მასზე გადადის იჯარიდან გამომდინარე ყველა უფლება და ვალდებულება.
3.3 მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ წინამდებარე შეთანხმების დადებამდე წარმოშობილ და შეუსრულებელ ყველა ვალდებულებაზე, მათ შორის წინამდებარე შეთანხმების პრეამბულაში მითითებულ იჯარის საგნის დაზიანებასა და მის გამოსწორებაზე, პასუხისმგებლობა და შესრულების ვალდებულება მეიჯარის წინაშე სოლიდარულად ეკისრებათ მოიჯარესა და ახალ მოიჯარეს, ამავე შეთანხმებაში მითითებული იჯარის ახალი პირობების შესაბამისად. ამასთან მოიჯარეს ასევე ეკისრება სოლიდარული ვალდებულება, ახალ მოიჯარესთან ერთად, წინამდებარე შეთანხმების მე-4 ნაწილის 4.5-ე პუნქტში მითითებულ 2014 წლის სექტემბრის თვეში გადასახდელი ყოველთვიური საიჯარო ქირის და ასევე წინასწარ ავანსად გადასახდელი თანხის სრულად და დროულად გადახდაზე (იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე გაიღებს აღნიშნულ ხარჯებს, ახალ მოიჯარეს დაეკისრება რეგრესული წესით ვალდებულება ამ ხარჯების კომპენსირებაზე)

4. იჯარის ახალი პირობები

<u>4.1 საიჯარო ურთიერთობის მხარეებს წარმოადგენენ</u>

საფირმო სახელწოდება	შპს ახალი პურის კომბინატი
საიდენტიფიკაციო კოდი	206170748
იურიდიული მისამართი	თბილისი, ვაზისუბნის IV მ/რ, I კვ
ფაქტობრივი მისამართი	

დირექტორი	წარმომადგენელი
გივი ანთელავა	სახელი, გვარი
01008009580	წარმომადგენლის პირადი ნოემრი
მეიჯარე	ხელშეკრულებაში მოხსენიებული

სს „სმარტ რითეილი“	საფირმო სახელწოდება
205124346	საიდენტიფიკაციო კოდი
ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზ. #74ბ	იურიდიული მისამართი
	ფაქტობრივი მისამართი
გენერალური დირექტორის მინდობილი პირი	წარმომადგენელი
სოფიო გაფრინდაშვილი	სახელი, გვარი
01031004156	წარმომადგენლის პირადი ნოემრი
მოიჯარე (ამ შეთანხმების **ახალი მოიჯარე**)	ხელშეკრულებაში მოხსენიებული

4.2 იჯარის საგანს წარმოადგენს :

მეიჯარის საკუთრებაში არსებული ქ.თბილისში ვაზისუბნის დასახლებაში IV მ/რ-ის I კვარტალში მდებარე #01.17.07.023.001 საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ნივთის ნაწილი (შემდგომში „იჯარის საგანი“), რომლის დეტალური აღწერილობა მოცემულია უძრავი ნივთის შესახებ საჯარო რეესტრის ამონაწერში (მომზადებულს #882013042794 სარეგისტრაციო განაცხადით) და რომელზეც იჯარის უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია #882013042794 სარეგისტრაციო განცხადებით.

4.3 იჯარის მოქმედება გრძელდება :

2037 წლის 26 იანვარამდე

4.4 იჯარის საგნის მოვლა და შენახვა :

საიჯარო პერიოდის განმავლობაში მოიჯარე (იგულისხმება ახალი მოიჯარე) ვალდებულია უზრუნველყოს საიჯარო საგნის სათანადო მოვლა და იმდაგვარად შენახვა, რომ ადგილი არ ჰქონდეს მომენტალური რეაგირების გარეშე ნებისმიერი ისეთი დაზიანებისა და მდგომარეობის დატოვებას, რომელიც საჭიროებს დაუყოვნებლივ შეკეთებას (გამოსწორებას), რომელიც საჭიროებს მიმდინარე სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას, რომელიც საჭიროებს არსებითი შემადგენელი ნაწილისა თუ საკუთვნებლის განახლებას (გამოცვლას), რომელიც არღვევს ჰიგიენურ და სანიტარულ ნორმებს და რომელიც არ შეესაბამება იჯარის საგნის გამოყენების მიზნობრიობას.

მოიჯარე (იგულისხმება ახალი მოიჯარე) კისრულობს ვალდებულებას 2014 წლის სექტემბრიდან 1 წლის ვადაში უზრუნველყოს იჯარის საგნის მდგომარეობის გამოსწორება წინამდებარე პრეამბულაში გაცხადებული პირობების შესაბამისად (არსებული ხელშეკრულების (მათ შორის ხელშეკრულების 3.2.2 მუხლის გათვალისწინებით)

იჯარის საგნის მოვლასა და შენახვაზე მოიჯარის მიერ გაწეული ნებისმიერი ხარჯი და ინვესტიცია მის გაუმჯობესებაზე არ ექვემდებარება მეიჯარის მხრიდან კომპენსირებას.

.5 საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორება

საიჯარო პერიოდის განმავლობაში მოიჯარე (იგულისხმება ახალი მოიჯარე) ვალდებულია მეიჯარეს ყოველთვიურად (ყოველი კალენდარული თვის მიხედვით) გადაუხადოს საიჯარო ქირა, რომლის ოდენობა შეადგენს:

2014 წლის 1 სექტემბრიდან 2015 წლის 1 ივლისამდე პერიოდში თვეში 11788- აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით.

2015 წლის 1 ივლისიდან 2025 წლის 31 იანვრის ჩათვლით პერიოდში თვეში 7788 აშშ დოლარს, დღგ-ს ჩათვლით.

2025 წლის 1 თებერვლიდან მოყოლებული ყოველ კალენდარულ თვეზე ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე თვეში- 11 800 აშშ დოლარს, დღგ-ს ჩათვლით .
ახალი მოიჯარე იღებს ვალდებულებას 2014 წლის სექტემბერში ყოველთვიურ საიჯარო ქირასთან ერთად წინასწარ ავანსის სახით გადაუხადოს მეიჯარეს 36,000 აშშ დოლარი , რაც მომდევნო ცხრა თვის განმავლობაში თანაბარ ნაწილებად გაიქვითება ახალი მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის გადასახდელი ყოველთვიური საიჯარო ქირიდან.

აღნიშნული თანხა, სექტემბრის თვის ყოველთვიურ საიჯარო ქირასთან ერთად გადახდილი უნდა იქნას შემდეგი წესით:
2014 წლის 04 სექტემბრამდე გადახდილი უნდა იქნეს 20 000 აშშ დოლარი
2014 წლის 30 სექტემბრამდე დამატებით გადახდილი უნდა იქნეს 10 000 აშშ დოლარი
2014 წლის 14 ოქტომბრამდე გადახდილ უნდა იქნეს 6000 აშშ დოლარი და ასევე სექტემბრის თვის საიჯარო ქირა.

ყოველთვიური საიჯარო ქირა მოიჯარის მიერ გადახდილი უნდა იქნეს უნაღდო ანგარიშსწორებით, ყოველი საანგარიშო პერიოდის (ყოველი კალენდარული თვის) დასრულებიდან 14 კალენდარული დღის განმავლობაში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოცხადებული გაცვლითი კურსით საქართველოს ეროვნულ ვალუტაში.

მეიჯარის კუთვნილ საბანკო ანგარიშს, რომელზეც მოიჯარემ უნდა ჩარიცხოს ყოველთვიური საიჯარო ქირა, წარმოადგენს ა/ა GE56TB6274636020100019 , მომსახურე (ემიტენტი) ბანკი სს თიბისი ბანკი, ბანკის კოდი TBCBGE22

მეიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს ცალმხრივად შეცვალოს საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები, რომელზეც მოიჯარემ უნდა ჩარიცხოს ყოველთვიური საიჯარო ქირა.

ანგარიშსწორებისას პირველ რიგში იფარება პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობისას) და შემდგომში ძირითადი ფულადი ვალდებულება.

4.6 პასუხისმგებლობა

ნებისმიერი ვალდებულების დარღვევა დამატებით წარმოშობს დამრღვევი მხარის მიმართ მეორე მხარის სასარგებლოდ შესასრულებლად სავალდებულო ხასიათის მეორად მოთხოვნას, კერძოდ :

ანგარიშსწორების ვადის დარღვევისათვის დამრღვევ მხარეს მეორე მხარის ცალმხრივი

გადაწყვეტილებით შეიძლება დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა ვადაგადაცილების თითოეულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით მანამ ვიდრე სრულად არ შესრულდება ძირითადი ფულადი ვალდებულება. ამასთან პირგასამტეხლოს დარიცხვა და მისი გადახდა არ ათავისუფლებს დამრღვევ მხარეს ძირითადი ვალდებულების შესრულებისაგან.

იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვევის ვადა აღემატება 30 კალენდარულ დღეს და მისი გამოსწორება არ მოხდება შესაბამისი წერილობითი გაფრთხილებიდან დამატებით 60 კალენდარული დღის ვადაში, მაშინ წინამდებარე ხელშეკრულება შეიძლება ვადაზე ადრე შეწყდეს ყოველგვარი დამატებითი ვადის დაწესებისა და დამატებითი გაფრთხილების მიცემის გარეშე, დაუყოვნებლივ. ასეთ შემთხვევაში, ზემოთხსენებული 60-დღიანი ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მეიჯარე უფლებამოსილია საჯარო რეესტრს მიმართოს ცალმხრივი განცხადებით იჯარის საგანზე მოიჯარის სასარგებლოდ რეგისტრირებული იჯარის უფლების გაუქმების მოთხოვნით, რა დროსაც სარეგისტრაციო წარმოება დაიშვება მარტოოდენ მეიჯარის ხსენებული განცხადების საფუძველზე, მოიჯარისაგან ყოვეგვარი დადასტურებისა და მისი მონაწილეობის გარეშე.

იჯარის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტა არ აქარწყლებს და არ აუქმებს (არ აქარწყლებს) შეწყვეტამდე წარმოშობილ და შეუსრულებელ ვალდებულებებს.

იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არ შეასრულებს იჯარის საგნის გაუმჯობესების ვალდებულებას, მაშინ მას დაეკისრება ზიანის ანაზღაურება სარემონტო სამუშაოების ღირებულების ტოლი ოდენობით.

მოიჯარის ბრალეულობით (მათ შორის ცალმხრივად მისი ინიციატივით, რომელიც არ ეფუძნება მეიჯარის ვალდებულების დარღვევას) იჯარის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწვეტის შემთხვევაში მოიჯარეს ეკისრება მეიჯარისათვის ზიანის ანაზღაურება, ვადაზე ადრე შეწყვეტილი ხსენებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული და შეწყვეტის მომენტისათვის მოქმედი ერთი თვის საიჯარო ქირის ორმაგი ოდენობით. ამასთან, ვადაზე ადრე ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ მოიჯარემ უნდა აცნობოს მეიჯარეს სულ მცირე ერთი თვით ადრე, ხოლო მეიჯარის მხრიდან რაიმე სვა კომპენსაციის მოთხოვნა იჯარის ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის გამო დაუშვებელია.

მხარეები შეზღუდული არ არიან გამოიყენონ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა სახისა და შინაარსის მეორადი მოთხოვნები და/ან დაიცვან მეორად მოთხოვნათა რეალიზაციის რიგითობა.

იჯარის ხელშეკრულების მიმართ მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობა, რა დროსაც დაუშვებელია უცხო ქვეყნის სამართლის გამოყენება.

5. დავის განხილვის წესი და გამოსაყენებელი სამართალი

მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე შეთანხმებიდან გამომდინარე წარმოშობილ დავას განიხილავს და გადაწყვეტს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
წინამდებარე შეთანხმების მიმართ მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობა, რა დროსაც დაუშვებელია უცხო ქვეყნის სამართლის გამოყენება.

6. დასკვნითი დებულებები

წინამდებარე შეთანხმება ძალაში შედის 2014 წლის 01 სექტემბრიდან.

წინამდებარე შეთანხმების ძალაში შესვლის მომენტიდან ძალადაკარგულად ცხადდება ძირითადი ხელშეკრულების ყველა ის დებულება, რომელიც პირდაპირ თუ ირიბად წინააღმდეგობაში მოდის და სხვაგვარად არეგულირებს მხარეთა შორის საიჯარო ურთიერთობებს, ვიდრე ეს ასახულია წინამდებარე შეთანხმებაში.

ძირითადი ხელშეკრულების ყველა სხვა დებულება, რომელიც არ განიცდის წინამდებარე შეთანხმებიდან გამომდინარე ცვლილებას, რჩება უცვლელად.

წინამდებარე შეთანხმების რომელიმე დებულების ბათილობა არ იწვევს ამავე შეთანხმების სხვა დებულებებისა და მის სრულ ბათილობას, თუ ბათილი დებულების მიუხედავად შესაძლებელია შეთანხმებული საგნის მიღწევა.

წინამდებარე შეთანხმება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, რა დროსაც ამავე შეთანხმების შესაბამისად ცვლილებას ექვემდებარება იჯარის საგანზე რეგისტრირებული იჯარის უფლება, სუბიექტის (მოიჯარის), და იჯარის სხვა ახალი პირობების ნაწილში.

7. მხარეთა ხელმოწერები

გივი ანთელავა

ლევან კალმახელიძე

სოფიო გაფრინდაშვილი