ხელშეკრულება

არასაცხოვრებელი ფართის ქირავნობის შესახებ

ქ. თბილისი 01 მარტი 2016 წელი

ერთის მხრივ, შპს „ლუნა 2010" საიდენტიფიკაციო კოდი #204888817 (შემდგომში - გამქირავებელი), წარმოდგენილი მისი დირექტორი, დავით გაჩეჩილაძის მიერ (პირადი # 01011003292) სახით,

და

მეორეს მხრივ, სს. „ფუდმარტი" საიდენტიფიკაციო კოდი: 404460187, (შემდგომში - დამქირავებელი), წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის, ლაშა ქავთარაძის (პირადი # 01002026909) სახით დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში - ეს ხელშეკრულება) შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცეს დამქირავებელს, ქ. თბილისი დაბა წყნეთში, რუსთაველის ქ. #1/#1-ის მიმდებარე 637 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, ფართში დამონტაჟებული გათბობა - კონდიცირებისა და ვენტილაციის დანადგარებით (შემდგომში – „ქირავნობის საგანი").

1.2 „ქირავნობის საგნის" ძირითადი დანიშნულებაა მასში სავაჭრო ობიექტის ან/და საწყობის განთავსება.

1.3. „ქირავნობის საგანზე" გამქირავებლის საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (დანართი #1), რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს (საკადასტრო კოდი: # 01.20.01.065.015).

2. ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

2.1 მხარეთა შეთანხმებით „ქირავნობის საგნით" სარგებლობის ქირა (შემდგომში - ქირა) ქირავნობის საგნის გახსნის/ფუნქციონირების დაწყების დღიდან (რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღიდან 2 თვის ვადას) 6 თვის განმავლობაში შეადგენს თვეში 3 600 (სამი ათას ექვსასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში. ამ პერიოდის (6 თვის ვადის ამოწურვის შემდგომ) „ქირავნობის საგნით" სარგებლობის ქირა შემდგომი 6 თვის განმავლობაში განისაზღვრება თვეში 2 400 (ორი ათას ოთხასი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში, ხოლო აღნიშნული პერიოდის გასვლის შემდგომ, „ქირავნობის საგნით" სარგებლობის ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდზე განისაზღვრება თვეში 3 000 (სამი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში.

2.2 მხარეთა შეთანხმებით დამქირავებელი ქირავნობის საგნის გახსნის/ფუნქციონირების დაწყების დღემდე (რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღიდან 2 თვის ვადას) თავისუფლდება ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან.

2.3 წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული ქირა მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა გადასახადს, რომლის გადახდა განხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით ლარში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, ყოველი მომდევნო თვის მეორე ხუთშაბათ დღეს. ქირის დარიცხვა (ათვლა) დაიწყება ამ ხელშეკრულების 5.1 მუხლში მითითებული აქტის გაფორმების დღიდან.

2.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ დამქირავებლის მიერ 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში გამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს დამქირავებელს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0,05%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

3. ხელშეკრულების მოქმედებისა და „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის ვადები

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელშეკრულებისა და „ქირავნობის საგნის“ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 5 წლის განმავლობაში.

3.2 იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე სულ მცირე, 1 თვით ადრე მაინც, დამქირავებელი წერილობითი შეტყობინების ფორმით არ გამოხატავს ამ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, მაშინ იგი ჩაითვლება ერთი წლის ვადით ავტომატურად გაგრძელებულად. გამქირავებელმა ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე სულ ცოტა 1 თვით ადრე უნდა განახორციელოს ამგვარი შეტყობინება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მიიჩნევა, რომ იგი თანახმაა ამ ხელშეკრულების ამავე პირობებით ერთი წლით ვადით ავტომატურ გაგრძელებაზე. აღნიშნული ქმედება გრძელდება განუსაზღვრელად.

4. ქირის გადახედვა

4.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ ქირის ოდენობა ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან რჩება უცვლელი 3 წლის განმავლობაში.

4.2 მხარეები თანხმდებიან და ადასტურებენ, რომ ბაზარზე მსგავსი მახასიათებლების მქონე „ქირავნობის საგანზე“ ქირის მკვეთრი ცვლილების შემთხვევაში, მხარეს უფლება აქვს მოითხოვოს ქირის ოდენობის გადახედვა და მისი ოდენობის მიახლოება ბაზარზე არსებულ საშუალო ოდენობასთან.

4.3 ბაზარზე ფასების ზრდა ან კლება წერილობით უნდა იქნეს დასაბუთებული დაინტერესებული მხარის მოთხოვნაში.

4.4 დაინტერესებული მხარის მიერ მოთხოვნილ ქირაზე მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, ქირის ოდენობას განსაზღვრავს უძრავი ქონების დამოუკიდებელ ექსპერტთა ჯგუფი, რომლის დასკვნაც ქირის ოდენობის განსაზღვრის შესახებ წარმოადგენს მხარეთა მიერ სავალდებულოდ შესასრულებელ პირობას, ხოლო მხარის მიერ მისი დაუთანხმებლობა განიხილება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მნიშვნელოვანი ვალდებულების დარღვევად.

5. მიღება-ჩაბარების წესი

5.1 გამქირავებლს ქირავნობის საგანი გადაცემული აქვს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღისათვის. მხარეები „ქირავნობის საგნის“ გახსნის/ფუნქციონირების დაწყების დღეს გააფორმებენ შესაბამის აქტს, რა პერიოდიდანაც აითვლება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირა.

5.2 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისთვის „ქირავნობის საგნის“ დაბრუნება დადასტურდება მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის დღიდან 10 დღის განმავლობაში, მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით, რომელშიც აღწერილი იქნება „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის. იმ შემთხვევაში, თუ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების მომენტისათვის „ქირავნობის საგანი“ დაზიანებულია (დაზიანება არ გულისხმობს ნორმალურ ცვეთას) დამქირავებელი უზრუნველყოფს დაზიანების აღმოფხვრას, ან გამქირავებლისათვის დაზიანებით მიყენებული ზიანის კომპენსაციას.

6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1 გამქირავებელი ვალდებულია:

6.1.1. უზრუნველყოს დამქირავებლის მიერ „ქირავნობის საგნის“ შეუფერხებელი და სრული გამოყენება მთელი ქირავნობის ვადის განმავლობაში, ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნით;

6.1.2. არ ჩაერიოს დამქირავებლის საქმიანობაში. მხარები თანხმდებიან, რომ დამქირავებელი დამოუკიდებელია „ქირავნობის საგნის“ ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე გამოყენებისას, კერძოდ გამქირავებელს არა აქვს უფლება დამქირავებლის მიერ „ქირავნობის საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენებაში ჩარევის უფლება;

6.1.3. ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში არ განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო სამუშაოების წარმოება „ქირავნობის საგანზე“ დამქირავებელთან შეთანხმების გარეშე;

6.1.4. ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში არ განახორციელოს 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული ქირის გაზრდა გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა;

6.1.5. დამქირავებლის წერილობითი თანხმობის გარეშე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში არ უზრუნველყოს „ქირავნობის საგნის“ მესამე პირზე გასხვისება, ან საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით ფორმით გადაცემა, წინააღმდეგ შემთხვევაში გადაუხადოს დამქირავებელს პირგასამტეხლო, 2 თვის ქირის ოდენობით, არაუგვიანეს ასეთი ფაქტის დადგომის დღიდან 5 დღის განმავლობაში. დამქირავებელი ვალდებულია 5 კალენდარული დღის განმავლობაში გასცეს გამქირავებელს წერილობითი პასუხი. უარის თქმის უფლება დამქირავებელს აქვს მხოლოდ დამქირავებლის მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენების შემთხვევაში. დამქირავებლის წერილობითი თანხმობის მიღების შემდგომ გამქირავებელი ვალდებულია უზრუნველყოს მომავალი შემძენის სრულად ინფორმირება იმის შესახებ, რომ ეს უკანასკნელი დაიკავებს გამქირავებლის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში (ჩანაცვლება) და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით. გამქირავებელმა უნდა უზრუნველყოს ახალ შემძენთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში

ზემოაღნიშნული ვალდებულების/შეზღუდვის გათვალისწინება. წინამდებარე პუნქტში მითითებული პირობის დარღვევის შემთხვევაში, თუ მესამე შემძენი პირი უარს განაცხადებს გააგრძელოს ეს ხელშეკრულება იმავე წესითა და პირობებით, გამქირავებელი ვალდებული იქნება ამ ხელშეკრულების შეწყვეტიდან ერთი თვის განმავლობაში გადაუხადოს დამქირავებელს 1 (ერთი) წლის ქირა ჯარიმის სახით. აღნიშნული ჯარიმის გადახდის დაგვიანებისას ან მისი არასრული ოდენობით გადახდისას დამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს გამქირავებელს, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადასახდელად დარჩენილი თანხის 0.05 %-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ამასთანავე მხარეები თანხმდებიან, რომ დამქირავებელს აქვს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „ქირავნობის საგნის“ უპირატესი შესყიდვის უფლება შესამე პირებთან მიმართებაში და გამქირავებელი ვალდებულია პირველ რიგში დამქირავებელს შესთავაზოს აღნიშნული ფართის შეძენა.

6.1.6. აცნობოს დამქირავებელს „ქირავნობის საგნის“ ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება „ქირავნობის საგნის“ უკეთ გამოყენების მიზნით. „ქირავნობის საგნის“ ნაკლი, რომელიც გამქირავებელმა არ აცნობა დამქირავებელს ან დამქირავებლის ბრალისაგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი სხვა გარემოებები, რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის „ქირავნობის საგნის“ გამოყენებას, აღკვეთოს იმდენად სწრაფად (საკუთარი ხარჯით), რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ფაქტობრივი გარემოებები, ან აუნაზღაუროს დამქირავებელს ამ ნაკლის (დაზიანების) გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები და ხელი შეუწყოს დამქირავებელს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რის საჭიროებაც დამქიარავებელს წარმოეშობა „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობისას.

6.1.7. იმ შემთხვევაში, თუ „ქირავნობის საგანს“ არ მიეწოდება კომუნალური და კავშირგამბულობის სერვისები (გაზი, ელექტროენერგია, წყალი) და აღნიშნული პრობლემა გამოწვეულია ცენტრალური მაგისტრალების დაზიანებით, რომლის აღმოფხვრაც მოითხოვს დამატებით ხარჯებს, გამქირავებელი ვალდებულია საკუთარი ხარჯით აღმოფხრას აღნიშნული დაზიანება. დამქირავებელს შეუძლია თვითონ აღმოფხრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურება. იმ შემთხვევაში თუ ამ პუნქტით გათვალისწინებული პრობლების აღმოფხვრა კომუნალური მომსახურების კომპანია/კომპანიების ვალდებულებაა, გამქირავებელს არ წარმოეშვება დაზიანების აღმოფხვრის, ან დამქირავებლისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება.

6.1.8. დამქირავებლის მოთხოვნისთანავე გასცეს ყველანაირი თანხმობა (მათ შორის წერილობითი) და საჭირო დოკუმენტაცია რათა დამქირავებელი თავისივე ხარჯით დარეგისტრირდეს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების მიმღებად შესაბამის მომწოდებლებთან;

6.1.9. დამქირავებელს არ შეუშალოს ხელი, მისი შეხედულებისამებრ და სპეციფიკიდან გამომდინარე გააკეთოს „ქირავნობის საგნის“ შიდა რემონტი, გამართოს/დაამონტაჟოს ყველანაირი სახის გაყვანილობა (წყალი, კანალიზაცია, ყველანაირი ელექტროობა, მაცივრების გაყვანილობა, ინტერნეტი და ნებისმიერი სხვა გაყვანილობა), კედლების და შიდა ტიხრების დაგეგმარება, გარდა მნიშვნელოვანი კონსტრუქციული ცვლილებებისა რაზეც საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა;

6.1.10. დამქირავებლის მოთხოვნისთანავე გასცეს ყველა საჭირო თანხმობა (მათ შორის წერილობითი) და ყველა საჭირო დოკუმენტაცია რაც საჭიროა დამქირავებლის მიერ „ქირავნობის საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის.

6.1.11. გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო „ქირავნობის საგანი“ (გარდა იმ ნაკლისა რაც ცნობილია დამქირავებლისათვის). გამქირავებელი აცნობიერებს, რომ დამქირავებლის მიერ ამ ხელშეკრულების დადება ხდება იმ გარემოებაზე დაყრდნობით და გამო, რომ „ქირავნობის საგანი“ არის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო. იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლის შემდგომ აღმოჩნდება, რომ „ქირავნობის საგანს“ გააჩნია ნაკლი, დამქირავებელი უფლებამოსილია, ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის დებულებათა მიუხედავად, ცალმხრივად მოითხოვოს ქირის შემცირება და აგრეთვე მიყენებული ზიანის ანაზღაურება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 536 მუხლის 1 ნაწილისა და 537 მუხლის თანახმად;

6.1.12. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში არ მოახდინოს „ქირავნობის საგნის“ უფლებრივად დატვირთვა ან სხვაგვარად დაგირავება დამქირავებლისთვის წერილობითი შეტყობინების გარეშე.

6.1.13. მხარეები ადასტურებენ - მათთვის ცნობილია იმ გარემოების შესახებ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „ქირავნობის საგანი“ დატვირთულია იპოთეკით სს კორ სტანდარტ ბანკის სასარგებლოდ (ხელშეკრულების დამოწმების თარიღი 23-06-2011, ხელშეკრულება #01, რეესტრის ნომერი #110639551 და ხელშეკრულების დამოწმების თარიღი 19-10-2011, ხელშეკრულება #01, რეესტრის ნომერი #111141861) . ამასთანავე მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ამ პუნქტში აღნიშნული უფლებრივი ნაკლის გამო „ქირავნობის საგანი“ გადავა მესამე პირის საკუთრებაში, მესამე პირი ჩაენაცვლება გამქირავებელს და მასზე გავრცელდება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა უფლება-მოვალეობა. მესამე პირის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, მესამე პირზე გავრცელდება წინამდებარე ხელშეკრულების 8.1.7. პუნქტით გათვალისწინებული საჯარიმო სანქციები.

6.1.14. კეთილსინდისიერად დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

6.2 **გამქირავებელი უფლებამოსილია:**

6.2.1. მოსთხოვოს დამქირავებელს დროულად გადაიხადოს ქირა ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის შესაბამისად.

6.2.2. პერიოდულად დაათვალიეროს „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა იმ შემთხვევაში თუ დამქირავებელს ხელი არ შეეშლება „ქირავნობის საგნით“ დანიშნულებისამებრ სარგებლობაში.

6.3 **დამქირავებელი ვალდებულია:**

6.3.1. ქირის გადახდა განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად;

6.3.2. უზრუნველყოს ქირავნობის საგნის მოვლა-პატრონობა;

6.3.3. „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის პერიოდში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, ტექნიკური უსაფრთხოების წესები ან/და ნორმები;

6.3.4. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა „ქირავნობის საგნის“ დაზიანების თავიდან ასაცილებლად;

6.3.5. გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას „ქირავნობის საგანში“ მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანებები;

6.3.6. „ქირავნობის საგნის“ მიღების შემდეგ გადაუხადოს შესაბამის მომწოდებელს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების საფასური;

6.3.7. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

6.3.8. უზრუნველყოს „ქირავნობის საგნის“ ჩაბარების მომენტისთვის არსებული კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების საფასურის დაფარვა, ასეთი საჭიროების არსებობის შემთხვევაში.

6.4 **დამქირავებელი უფლებამოსილია:**

6.4.1 მოსთხოვოს გამქირავებელს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა ზუსტი და დროული შესრულება;

6.4.2 „ქირავნობის საგანში“ განათავსოს ან/და დაამონტაჟოს მისი საქმიანობისათვის საჭირო მოწყობილობები, დანადგარები და ინვენტარი, სიგნალიზაცია და დაცვის სხვა საშუალებები;

6.4.3 წაიღოს „ქირავნობის საგანში“ მის მიერ დამონტაჟებული ნებისმიერი მოწყობილობა, დანადგარი, ან ნებისმიერი სხვა მისი კუთვნილი ნივთი, რომლის წაღების სურვილი ექნება წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემთხვევაში.

6.4.4 „ქირავნობის საგნის“ ტერიტორიაზე განათავსოს მის ან მასთან დაკავშირებული პირების საქმიანობის საგანთან დაკავშირებული რეკლამა, კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით.

7. ქვექირავნობა

7.1 დამქირავებელს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, თუ იგი ზიანს არ აყენებს გამქირავებლის ინტერესებს, ქვექირავნობით გასცეს „ქირავნობის საგანი“ და აღნიშნულთან დაკავშირებით მას გამქირავებლისგან დამატებითი თანხმობის მოპოვება არ ესაჭიროება.

8. ხელშეკრულების შეწყვეტა

8.1 ეს ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

8.1.1 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის გამო;

8.1.2 მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში;

8.1.3 გამქირავებლის მიერ, დამქირავებლისთვის არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების შემთხვევაში, თუ დამქირავებელი მიუხედავად გამქირავებლის მიერ წერილობითი შეტყობინებისა, ორი კვირის განმავლობაში არ აღმოფხვრის შემდეგს:

ა) დამქირავებელი 30 დღის ვადით აცილებს/არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათავლისწინებულ ქირის გადახდის ვადას.

ბ) დამქირავებელი თავისი ქმედებით მნიშვნელოვნად აზიანებს „ქირავნობის საგანს“ და გამქირავებლის წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად დამქირავებელს არ მიუღია ზომები აღნიშნული დაზიანების შესაჩერებლად/აღმოსაფხვრელად.

გ) დამქირავებელი სისტემატურად არღვევს ქირის გადახდის ვადას.

8.1.4 დამქირავებლის მიერ, გამქირავებლისთვის არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით, იმ შემთხვევაში, თუ გამქირავებელი არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება დამქირავებლის წერილობითი შეტყობინებიდან 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში.

8.1.5 დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისათვის სამი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ყოველგვარი კომპანსაციის გარეშე; დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისათვის ორი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, რა შემთხვევაშიც დამქირავებელი გადაუხდის გამქირავებელს კომპენსაციას, ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით; დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისათვის ერთი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, რა შემთხვევაშიც დამქირავებელი გადაუხდის გამქირავებელს კომპენსაციას, ორი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით;

8.1.6 დამქირავებლის მიერ ცალმხრივად, გამქირავებლისათვის ერთი კვირით ადრე წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე და ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე იმ შემთხვევაში, თუ ქირავნობის საგანს (სავაჭრო ობიექტს) შეეზღუდება ტრაფიკი 10 დღეზე მეტი ვადით, რაც გულისხმობს ქირავნობის საგანში (სავაჭრო ობიექტში) მომხმარებელთა ნაკადის შეღწევის შეზღუდვას, რომელიც გამოწვეულია ქირავნობის საგნის მიმდებარე ტერიტორიაზე მშენებლობის წარმოებით, შენობის აღმართვით, ან ნებისმიერი იმ სამუშაოების წარმოებით (მათ შორის საკომუნიკაციო და სხვ. ინფრასტრუქტურული სამუშაოები), რომელიც ზღუდავს/აფერხებს მომხმარებლის შეღწევას ქირავნობის საგანში (სავაჭრო ობიექტზე). ამ პუნქტით გათვალისწინებული პირობის დადგომის შემთხვევაში (ტრაფიკის შეზღუდვა), გამონაკლისის სახით დამქირაველის სურვილის შემთხვევაში, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ ქირავნობის საგნის ქირის კორექტირებაზე ტრაფიკის აღდგენამდე.

8.1.7 გამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 8.1.3. პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევებისა) შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია, ასეთი შეწყვეტიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში დამქირავებელს გადაუხადო ჯარიმა, დამქირავებლის მიერ „ქირავნობის საგნის“ ფუნქციონირებიდან მისაღები (ერთი) წლის წმინდა მოგების ღირებულების ოდენობით. ერთ წელზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში წმინდა მოგების ღირებულება დაანგარიშდება შესაბამისი პროპორციით; აღნიშნული ჯარიმის გადახდის დაგვიანებისას ან მისი არასრული ოდენობით გადახდისას დამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს გამქირავებელს, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადასახდელად დარჩენილი თანხის 0,05%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

8.1.8 დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 8.1.4, 8.1.5 და 8.1.6. პუნქტებით განსაზღვრული შემთხვევისა) შეწყვეტის შემთხვევაში,

გამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო დამქირავებელი ვალდებულია 1 თვის ვადაში გამქირავებელს გადაუხადოს ქირის 3 (სამი) თვის ღირებულება.

9. ფორს-მაჟორი

9.1 ფორს-მაჟორი გულისხმობს შემდეგი გარემოებების არსებობას (რომელიც უშუალო ზეგავლენას უნდა ახდენდეს შესაბამისი მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოვალეობების შესრულებაზე):

9.1.1 სტიქიური უბედურება;

9.1.2 საკანონმდებლო აქტის გამოცემა, რომელიც კრძალავს იმ საქმიანობის განხორციელებას, რასაც ახორციელებს ხელშეკრულების რომელიმე მხარე;

9.1.3 სამხედრო მოქმედებები, აჯანყებები, არეულობები და ომი თუ ამ გარემოებების გამო ეს ობიექტი დაიკეტება;

9.1.4 ნებისმიერი სხვა გარემოება რაც არ ექვემდებარება მხარეთა კონტროლს, მხოლოდ მაშინ მიიჩნევა ფორს-მაჟორულ გარემოებად, თუ ისინი პირდაპირ გავლენას ახდენენ მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე.

9.2 ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის შემთხვევაში მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას, ფორს-მაჟორული გარემოების ზემოქმედების გამო, ვალებულია ასეთი გარემოების დადგომისთანავე აცნობოს სხვა მხარეებს ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის თაობაზე და ასეთ შემთხვევაში, მის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაიწევს ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების ვადით.

9.3 ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობის გამო „ქირავნობის საგნის“ გამოყენების შეუძლებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში ქირა არ გადაიხდება. ქირის გადახდა უნდა აღდგეს „ქირავნობის საგნის“ (ან მისი ნაწილის) მიმართ მოქმედი ფორს-მაჟორული გარემოების შეწყვეტის თარიღიდან.

9.4 თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გრძელდება 3 (სამ) თვეზე მეტ ხანს, მხარეები უფლებამოსილნი არიან ცალმხრივად შეწყვიტონ წინამდებარე ხელშეკრულება.

10. დავების გადაწყვეტა

10.1 მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ ყველა ღონეს იხმარენ, რათა მოლაპარაკებების მეშვეობით მოაგვარონ ნებისმიერი უთანხმოება და დავა.

10.2 თუ ასეთი მოლაპარაკების დაწყებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში მხარეები ვერ შეძლებენ სადავო საკითხებზე შეთანხმების მიღწევას, მხარეების მიერ დავის გადაწყვეტა მოხდება სასამართლოს მეშვეობით.

11. დასკვნითი დებულებები

11.1 ნებისმიერი ცვლილება და დამატება ფორმდება წერილობითი ფორმით და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

11.2 წინამდებარე ხელშეკრულებაში რომელიმე მუხლის (მუხლების) ან/და პუნქტის (პუნქტების) ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობა არ იწვევს ხელშეკრულების სხვა ნაწილების ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობას თუ ხელშეკრულება დაიდებოდა მისი ბათილი ან ძალადაკარგული ნაწილის გარეშეც. მხარეები თანხმდებიან შეცვალონ ბათილი დებულება ისეთი ნამდვილი დებულებით, რომელიც რაც შეიძლება ახლოს დგას ბათილი დებულების მიზანსა და დანიშნულებასთან.

11.3 მხარეები ადასტურებენ, რომ თითოეულ მათგანს აქვს სრული უფლება შევიდეს წინამდებარე ხელშეკრულებაში და საამისოდ მოპოვებული აქვს ყველა საჭირო უფლებამოსილება და/ან თანხმობა.

11.4 ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი გადაეცემა თითოეულ მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

12. მხარეთა რეკვიზიტები

გამქირავებელი

შპს „ლუნა 2010“
საიდენტიფიკაციო კოდი 204888817
იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი,დაბ წყნეთი, რუსთაველის ქ., #1
საბანკო რეკვიზიტები: კორ სტანდარტ ბანკი,
ა/ა GE64 KS00 0000 0004 1630 02

დავით გაჩეჩილაძე

დამქირავებელი

შპს „ფუდმარტი“
საიდენტიფიკაციო კოდი: 404460187
იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ქინძმარაულის 5
საბანკო რეკვიზიტები: სს „საქართველოს ბანკი“
ანგ. # GE69BG0000000498885700

ლაშა ქავთარაძე