1. დაკმაყოფილდეს შპს "ელამედის" (ს/ნ :№204536564) განცხადება და პირდაპირი განკარგვის წესით, იჯარის უფლებით, 49 წლის ვადით, გადაეცეს ქ. თბილისში, რუსთაველის გამზირი #31-ის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: #01.15.04.012.016) არსებული 837 კვმ. მიწის ნაკვეთი.

2. გადაწყვეტილების პირველი პუნქტით გადაცემული უმრავი ქონების საიჯარო პირობები განისაზღვრება გადაწყვეტილების დანართით.

3. წინამდებარე გადაწყვეტილება შპს „ელამედის" (ს/ნ :№204536564) ელექტრონულ განცხადებასთან ერთად გათანაბრებულია ხელშეკრულებასთან, რომლის განუყოფელ ნაწილს შეადგენს თანდართული საიჯარო პირობები.

4. საიჯარო ურთიერთობის მხარეებს წარმოადგენენ ქ. თბილისის მერია (თბილისის თვითმმართველი ერთეული) – წარმოდგენილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს (მეიჯარე) სახით და შპს „ელამედი" (ს/ნ :№204536564) (მოიჯარე).

5. წინამდებარე გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებული ურთიერთობები რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით.

საფუძველი:

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ" საქართველოს კანონის 195 მუხლის, ქ. თბილისის საკრებულოს 2010 წლის 27 აგვისტოს №9-65 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის წესის" მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტის და მე-7 მუხლის, ქ. თბილისის მთავრობის 30.03.10წ. №08.32.412 დადგენილებით დამტკიცებული, ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქონების მართვის სააგენტოს წესდების (დებულების) მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ" ქვეპუნქტი, ქ. თბილისის მთავრობის 2012 წლის 11 იანვრის №02.16.41. დადგენილება.

დანართი

## საიჯარო პირობები

1. აქტის შესაბამისად, გადაცემულ ქონებაზე იჯარის უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

2. მოიჯარე უფლებამოსილია, იჯარით მიღებულ მიწის ნაკვეთზე განახორციელოს მხოლოდ ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ – ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული პროექტით ან/და სხვა ფორმის თანხმობით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა/მონტაჟი.

3.1. ყოველწლიური საიჯარო ღირებულება შეადგენს **16 000 (თექვსმეტი ათასი)** ლარს (შემდგომში „საიჯარო ქირა")

3.2. საიჯარო ქირა გადახდილ უნდა იქნეს თანაბარწილად ყოველ 6 თვეში ერთხელ, არა უგვიანეს ყოველი ექვსთვიანი პერიოდის გასვლის უკანასკნელი დღისა. გადახდის ვადა აითვლება გადაწყვეტილების გაცნობის მომენტიდან.

3.3. საიჯარო ქირა გადაირიცხება შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

ს.ს „ლიბერთი ბანკის" ცენტრალური ფილიალი

მიმღების დასახელება: სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო (ს/კ 205296375)

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE11LB0121133567228000;

3.4. საჯარო ურთიერთობის განმავლობაში ეროვნული ვალუტის ინფლაციის შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია, გაზარდოს საიჯარო ქირა შესაბამისი ოდენობით. ასევე, ეკონომიკური პირობების ცვლილებების გათვალისწინებით, ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, მიწის ნაირსახეობის ცვლილების შემთხვევაში, საიჯარო ქირის გადახედვა ურთიერთობის მონაწილეების მიერ შესაძლებელია შეთანხმების საფუძველზე. აწ მეიჯარე ამ პირობებით განსაზღვრული წესით აცნობებს ქონების მიმღებს ახალი საიჯარო ქირის ოდენობას. წერილობითი შეტყობინებიდან ერთი თვის ვადაში შეთანხმების მიუღწევლობის და საიჯარო პირობებში ცვლილების განუფორმებლობის შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია, ცალმხრივად შეწყვიტოს საიჯარო ურთიერთობა.

4. მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარის პირველივე მოთხოვნისთანავე გათავისუფლოს იჯარით გადაცემული ქონება 1 თვის ვადაში.

5. იჯარით გადაცემულ ქონებაზე გამარჯვებულ სარეკლამო კომპანიასთან შეთანხმების გარეშე მოიჯარეს არ უნდა განათავსოს რეკლამა თავის საქმიანობასთან დაკავშირებული რეკლამის გარდა.

6. საიჯარო ქირის გადახდა მოიჯარეს არ ათავისუფლებს მიწით სარგებლობისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი გადასახადის და საქართველოს კანონმდებლობით დაწესებული სხვა გადასახდელებისაგან.

7. მეიჯარე ადასტურებს, რომ თანახმაა მოიჯარემ გამოიყენოს იჯარის საგანი გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული მიზნით. გაუთვალისწინებელი მიზნით ქონების გამოყენებისას მოიჯარე ვალდებულია მიიღოს მეიჯარის წინასწარი თანხმობა.

8. იჯარის ვადის გასვლის შემდეგომ მოიჯარე ვალდებულია ქონება დაბრუნოს და, მესაკუთრის მოთხოვნის შემთხვევაში, მოიყვანოს იგი პირვანდელ მდგომარეობაში.

9.1. იჯარის უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პროცედურებისთვის საჭირო ხარჯების ანაზღაურებას უზრუნველყოფს მოიჯარე.

9.2. მეიჯარე უფლებამოსილია, მოიჯარის ხარჯით თავად განახორციელოს იჯარის უფლების რეგისტრაციისთვის საჭირო პროცედურები.

10.1 მოიჯარეს უფლება არა აქვს იჯარით გადაცემული ქონება სარგებლობის უფლებით გადასცეს (მათ შორის გააქირაოს, ქვეიჯარის, თხოვების ფორმით გადასცეს) მესამე პირს ან სხვაგვარად დატვირთოს იგი მეიჯარესთან შეუთანხმებლად. ამასთან, მოიჯარე პასუხისმგებელია მიღებული ქონების მოვლა–პატრონობასა და დაცვაზე.

10.2. მოიჯარე ვალდებულია მისთვის გადაცემული ქონების გამოყენებისას დაიცვას კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, საიჯარო პირობები და მათი შესრულების მიმდინარეობის შესახებ მოთხოვნისთანავე, მეიჯარის მიერ განსაზღვრულ ვადაში, წარუდგინოს ინფორმაცია მეიჯარეს.

10.3. ამ პირობების და წაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ქონების მიმღებ პირს ამ პირობებით განსაზღვრული ფორმით ეძლევა გაფრთხილება, რომელშიც მიეთითება დარღვევის

10.4. საოკარო პირობების შეუსრულებლობის (დარღვევის) განმეორებით გამოვლენის შემთხვევა და/ან დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მეიჯარის მიერ მიიჩნევა საოკარო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძვლად. ქონების მიმღებ პირს არ უბრუნდება გადახდილი თანხა და არ უნაზღაურდება გაწეული ნებისმიერი სხვა ხარჯი. მეიჯარე უფლებამოსილია, ასევე, მოითხოვოს ქონებისთვის მიყენებული და სხვა სახის ზიანის და/ან ზარალის ანაზღაურება.

10.5. საოკარო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში საოკებლობის უფლების მიმღებ პირს არ უბრუნდება შემოტანილი თანხა და არ უნაზღაურდება გაწეული ხარჯები.

11. მოიჯარე ვალდებულია:

11.1. აცნობოს დაუყოვნებლივ მეიჯარეს, თუ ქონებას აღმოაჩნდება ნაკლი;

11.2. მოითხოვისთანავე წერილობითი ან/და ელექტრონული ფორმით მეიჯარეს წარუდგინოს ინფორმაცია საოკარო პირობებით და საქართველოს კანონმდებლობით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მიმდინარეობის თაობაზე შესაბამის დამადასტურებელ დოკუმენტაციასთან ერთად;

11.3. ხელი შეუწყოს მეჯარეს, საოკარო პირობებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მიმდინარეობის თაობაზე დოკუმენტური და ვიზუალური მონიტორინგის განხორციელებაში;

11.4. ხელი შეუწყოს მეიჯარეს, კანონმდებლობით და საოკარო პირობებით განსაზღვრული უფლებამოსილების განხორციელებაში;

11.5. საოკარო პირობების დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარეს ეკისრება 12.1-12.3 პუნქტებით განსაზღვრული პირგასამტეხლო.

12.1. საოკარო ქირის გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განსაზღვრულია ქირის 0.1%-ის, მაგრამ არანაკლებ 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

12.2. პირგასამტეხლოს გადახდა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვით:

სს „ლიბერთი ბანკის" ცენტრალური ფილიალი

მიმღების დასახელება: სსიპ – ქონების მართვის სააგენტო (ს/კ 205296375)

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE11LB0121133567228000

12.3. საოკარო პირობებით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებების (გარდა საოკარო ქირის გადახდასთან დაკავშირებული ვალდებულებებისა) დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარეს ეკისრება პირგასამტეხლო 100 (ასი) ლარის ოდენობით.

13.1. საოკარო ურთიერთობა შეიძლება შეწყდეს:

13.1.1. მხარეთა ორმხრივი შეთანხმებით;

13.1.2.. მეიჯარის მიერ, ცალმხრივად, საოკარო პირობების 3.4 მე-4 და 10.4 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის პირველივე შემთხვევაში;

13.1.3. კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში;

13.2. საოკარო ურთიერთობა შეწყვეტილად ითვლება ობიექტის მოქმედების ვადის გასვლის შემთხვევაში;

13.3. საოკარო ურთიერთობა წყდება მოიჯარის განცხადებისა და სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს აქტის საფუძველზე, გარდა მეიჯარის მიერ ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტისა. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში საკმარისია სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ძალებული აქტი.

14.1. ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება საოკარო პირობებში შესაძლებელია განხორციელდეს მხარეთა შეთანხმებით – მოიჯარის განცხადებისა და სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გამოცემული აქტის საფუძველზე.

14.2. სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს მიერ საოკარო პირობებში ცვლილების ინიციირების შემთხვევაში მოიჯარის თანხმობა გამოიხატება ელექტრონული ან/და წერილობითი ფორმით გაცემული თანხმობით.

14.3. საოკარო პირობებში ცვლილებები და დამატებები საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებში.

15. დავის არსებობის შემთხვევაში მხარეებს შეუძლიათ მიმართონ საქართველოს შესაბამისი იურისდიქციის მქონე სასამართლოს.

16.1. ყველა შეტყობინება, მოთხოვნა ან სხვა სახის კორესპონდენცია შესრულებული უნდა იყოს ქართულ ენაზე, უნდა გაიგზავნოს პერსონალური გადაცემის გზით, წინასწარ გადახდილი დაზღვეული ფოსტით, საკურიერო სამსახურით ან ფაქსით, ასევე მეიჯარის მიერ 16.3 პუნქტით გათვალისწინებული წესით შესაბამის მხარესთან შემდეგ მისამართზე:

მოიჯარე
შპს "ეილამედი"
მისამართი: რუსთაველის გამზირი 31
ტელეფონი:
მობილური ტელეფონი:577 73 73 74
ელ. ფოსტა: george.duchidze@silkroad.ge

მეიჯარე:
სსიპ – ქონების მართვის სააგენტო
მისამართი: გ. შარტავას №7, ქ. თბილისი, საქართველო
სსიპ – ქონების მართვის სააგენტო

16.2. მხარეები ვალდებული არიან დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს საკონტაქტო მონაცემების ნებისმიერი რეკვიზიტის ცვლილების შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში შეტყობინება ითვლება მიმღები მხარის მიერ მიღებულად მის მიერ მითითებულ უკანასკნელ მისამართზე გაგზავნი მხარის მიერ გაგზავნის შემთხვევაში.
16.3. მეიჯარის მიერ ელექტრონულად (მათ შორის, ელექტრონული ფოსტით, მოკლე ტექსტური შეტყობინებით და სხვ.) მოიჯარის მიერ მითითებულ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება, მოთხოვნა და სხვა კორესპონდენცია ძალაშია ადრესატის შესაბამის მისამართზე (მათ შორის, ელექტრონულ ფოსტაზე) შეტყობინების ჩაბარების მომენტიდან.

ქალაქ თბილისის მთავრობა

დადგენილება № 02.16.41

„ 11 იანვარი 2012 წ.

ქ. თბილისში, რუსთაველის გამზირი №31-ის მიმდებარედ არსებული 837 კვმ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.15.04.012.016.) შპს "ფილამედი"-სთვის (ს/კ 204536564) პირდაპირი განკარგვის წესით, იჯარით გადაცემის შესახებ

შპს "ფილამედმა" განცხადებით (QN16671) მიმართა ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს და ითხოვა ქ. თბილისში, რუსთაველის გამზირი №31-ის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: №01.15.04.012.016.) არსებული მიწის ნაკვეთის იჯარით გადაცემა.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-19[5] მუხლის მე-5 და მე-8 პუნქტების, „საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ" საქართველოს კანონის 23[1] და 28-ე მუხლების, ქ. თბილისის საკრებულოს 2010 წლის 27 აგვისტოს №9-65 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის წესის" მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად,

ქ. თბილისის მთავრობა ადგენს:

1. გადაეცეს შპს "ფილამედის" (ს/კ 204536564) იჯარით, პირდაპირი განკარგვის წესით, 49 წლის ვადით, ქ. თბილისში, რუსთაველის გამზირი №31-ის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: №01.15.04.012.016.) არსებული 837 კვმ. მიწის ნაკვეთი.

2. საიჯარო პირობები განისაზღვროს ამ დადგენილების დანართის გათვალისწინებით.

3. დაევალოს ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს: უზრუნველყოს შესაბამისი აქტის გამოცემა დადგენილებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით იჯარით გადაცემის თაობაზე.

4. კონტროლი დადგენილების შესრულებაზე დაევალოს ქ. თბილისის მერის მოადგილეს გ. ცხადაიას.

5. ეს დადგენილება შეიძლება გასაჩივრდეს ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. №6).

ქ. თბილისის მერი გიორგი უგულავა

დანართი

## საიჯარო პირობები

1. აქტის შესაბამისად, გადაცემულ ქონებაზე იჯარის უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

2. მოიჯარე უფლებამოსილია, იჯარით მიღებულ მიწის ნაკვეთზე განახორციელოს მხოლოდ ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ – ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული პროექტით ან/და სხვა ფორმის თანხმობით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა/მონტაჟი.

3.1. ყოველწლიური საიჯარო ღირებულება შეადგენს 16 000 (თექვსმეტი ათასი) ლარს (შემდგომში „საიჯარო ქირა").

3.2. საიჯარო ქირა გადახდილ უნდა იქნეს თანაბარწილად ყოველ 6 თვეში ერთხელ, არა უგვიანეს ყოველი ექვსთვიანი პერიოდის გასვლის უკანასკნელი დღისა. გადახდის ვადა აითვლება გადაწყვეტილების გაცნობის მომენტიდან.

3.3. საიჯარო ქირა გადაირიცხება შემდეგ საბანკო ანგარიშზე:

სს „ლიბერთი ბანკის" ცენტრალური ფილიალი

მიმღების დასახელება: სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო (ს/კ 205296375)

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE11LB0121133567228000;

3.4. საიჯარო ურთიერთობის განმავლობაში ეროვნული ვალუტის იინფლაციის შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია, გაზარდოს საიჯარო ქირა შესაბამისი ოდენობით. ასევე, ეკონომიკური პირობების ცვლილებების გათვალისწინებით, ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, მიწის ნორმატიული ფასის ცვლილების შემთხვევაში, საიჯარო ქირის გადახედვა ურთიერთობის მონაწილეების მიერ შესაძლებელია შეთანხმების საფუძველზე, ან მეიჯარე ამ პირობებით განსაზღვრული წესით ატყობინებს ქონების მიმღებს ახალი საიჯარო ქირის ოდენობას. წერილობითი შეტყობინებიდან ერთი თვის ვადაში შეთანხმების მიუღწევლობის და საიჯარო პირობებში ცვლილების გაუფორმებლობის შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია, ცალმხრივად შეწყვიტოს საიჯარო ურთიერთობა.

4. მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარის პირველივე მოთხოვნისთანავე გაათავისუფლოს იჯარით გადაცემული ქონება 1 თვის ვადაში.

5. იჯარით გადაცემულ ქონებაზე გამარჯვებულ სარეკლამო კომპანიასთან შეთანხმების გარეშე მოიჯარემ არ უნდა განათავსოს რეკლამა თავის საქმიანობასთან დაკავშირებული რეკლამის გარდა.

6. საიჯარო ქირის გადახდა მოიჯარეს არ ათავისუფლებს მიწით სარგებლობისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი გადასახადისა და საქართველოს კანონმდებლობით დაწესებული სხვა გადასახადელებისაგან.

7. მეიჯარე ადასტურებს, რომ თანახმაა მოიჯარემ გამოიყენოს იჯარის საგანი გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული მიზნით. გაუთვალისწინებელი მიზნით ქონების გამოყენებისას მოიჯარე ვალდებულია მიიღოს მეიჯარის წინასწარი თანხმობა.

8. იჯარის ვადის გასვლის შემდგომ მოიჯარე ვალდებულია ქონება დააბრუნოს და, მესაკუთრის მოთხოვნის შემთხვევაში, მოიყვანოს იგი პირვანდელ მდგომარეობაში.

9.1. იჯარის უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პროცედურებისთვის საჭირო ხარჯების ანაზღაურებას უზრუნველყოფს მოიჯარე.

9.2. მეიჯარე უფლებამოსილია, მოიჯარის ხარჯით თავად განახორციელოს იჯარის უფლების რეგისტრაციისთვის საჭირო პროცედურები.

10.1. მოიჯარეს უფლება არ აქვს იჯარით გადაცემული ქონება სარგებლობის უფლებით გადასცეს მესამე პირის გაჩერების, ქვეიჯარის, თხოვების ფორმით გადასცეს მესამე პირს ან სხვაგვარად დატვირთოს იგი მეიჯარესთან შეუთანხმებლად. ამასთან, მოიჯარე პასუხისმგებელია მიღებული ქონების მოვლა–პატრონობაზე და დაცვაზე.

10.2. მოიჯარე ვალდებულია მიმართოს გადაცემული ქონების გამოყენებისას დაცვას კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, საიჯარო პირობები და მათი შესრულების მიმდინარეობას შესახებ მოთხოვნისთანავე, მეიჯარის მიერ განსაზღვრულ ვადაში, წარუდგინოს ინფორმაცია მეიჯარეს.

10.3. ამ პირობებისა და საკანონმდებლო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ქონების მიმღებს ამ პირობებით განსაზღვრული ფორმით უძღვება გაფრთხილება, რომელშიც მეიჯარე

10.4. საიჯარო პირობების შეუსრულებლობის (დარღვევის) განმეორებით გამოვლენის შემთხვევაში და/ან დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მეიჯარის მიერ მიჩნეულია საიჯარო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძვლად. ქონების მიძღებ პირს არ უბრუნდება გადახდილი თანხა და არ უნაზღაურდება გაწეული ნებისმიერი სხვა ხარჯი. მეიჯარე უფლებამოსილია, ასევე, ხოითხოვოს ქონებისათვის მიყენებული და სხვა სახის ზიანის და/ან ზარალის ანაზღაურება.

10.5. საიჯარო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში სარგებლობის უფლების მიძღებ პირს არ უბრუნდება შემოჯამილი თანხა და არ უნაზღაურდება გაწეული ხარჯები.

11. მოიჯარე ვალდებულია:

11.1. აცნობოს დაუყოვნებლივ მეიჯარეს, თუ ქონებას აღმოაჩნდება ნაკლი;

11.2. მოითხოვოსთანავე წერილობითი ან/და ელექტრონული ფორმით მეიჯარეს წარუდგენოს ინფორმაცია საიჯარო პირობებით და საქართველოს კანონმდებლობით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მიმდინარეობის თაობაზე შესაბამის დამადასტურებელ დოკუმენტაციასთან ერთად;

11.3. ხელი შეუწყოს მეიჯარეს, საიჯარო პირობებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მიმდინარეობის თაობაზე დოკუმენტური და ვიზუალური მონიტორინგის განხორციელებაში;

11.4. ხელი შეუწყოს მეიჯარეს, კანონმდებლობით და საიჯარო პირობებით განსაზღვრული უფლებამოსილების განხორციელებაში;

11.5. საიჯარო პირობების დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარეს ეკისრება 12.1-12.3 პუნქტებით განსაზღვრული პირგასამტეხლო.

12.1. საიჯარო ქირის გადაუხდელობის ან ვადაბდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განსაზღვრულია ქირის 0.1%-ის, მაგრამ არანაკლებ 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყველა ვადაგადაცილებულ დღეზე.

12.2. პირგასამტეხლოს გადახდა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვით:

ს.ს. „ლიბერთი ბანკის" ცენტრალური ფილიალი

მიმღების დასახელება: სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო (ს/კ 205296375)

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE11LB0121133567228000

12.3. საიჯარო პირობებით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებების (გარდა საიჯარო ქირის გადახდასთან დაკავშირებული ვალდებულებებისა) დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარეს ეკისრება პირგასამტეხლო 100 (ასი) ლარის ოდენობით.

13.1. საიჯარო ურთიერთობა შეიძლება შეწყდეს:

13.1.1. მხარეთა ორმხრივი შეთანხმებით;

13.1.2. მეიჯარის მიერ, ცალმხრივად: საიჯარო პირობების 3.4 მე-4 და 10.4 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის პირველივე შემთხვევაში;

13.1.3. კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში;

13.2. საიჯარო ურთიერთობა შეწყვეტილად ითვლება ობიექტის მოქმედების ვადის გასვლის შემთხვევაში;

13.3. საიჯარო ურთიერთობა წყდება მოიჯარის განცხადებისა და სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს აქტის საფუძველზე, გარდა მეიჯარის მიერ ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტისა. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში საკმარისია სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს მიერ მიღებული აქტი.

14.1. ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება საიჯარო პირობებში შესაძლებელია განხორციელდეს მხარეთა შეთანხმებით – მოიჯარის განცხადებისა და სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გამოცემული აქტის საფუძველზე.

14.2. სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს მიერ საიჯარო პირობებში ცვლილების ინიციირების შემთხვევაში მოიჯარის თანხმობა გამოიხატება ელექტრონული ან/და წერილობითი ფორმით გაცემული თანხმობით.

14.3. საიჯარო პირობებში ცვლილებები და დამატებები საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

15. დავის არსებობის შემთხვევაში მხარეებს შეუძლიათ მიმართონ საქართველოს შესაბამისი იურისდიქციის მქონე სასამართლოს.

16.1. ყველა შეტყობინება, მოთხოვნა ამ სხვა სახის კორესპონდენცია შესრულებული უნდა იქნეს ქართულ ენაზე, უნდა გაიგზავნოს პერსონალური გადაცემის გზით, წინასწარ გადახდილი დაზღვეული ფოსტით, საკურიერო სამსახურით ან ფაქსით, ასევე მეიჯარის მიერ 16.3 პუნქტით გათვალისწინებული წესით შესაბამის მხარესთან შემდეგ მისამართზე:

მოიჯარე
შპს "ვილამედი"
მისამართი: რუსთაველის გამზირი 31
ტელეფონი:
მობილური ტელეფონი:
ელ. ფოსტა:

მეიჯარე:
სსიპ – ქონების მართვის სააგენტო
მისამართი: ვ. შარტავას №7, ქ. თბილისი, საქართველო
სსიპ – ქონების მართვის სააგენტო

16.2. მხარეები ვალდებულნი არიან დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს საკონტაქტო მონაცემების ნებისმიერი ცვლილების შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში შეტყობინება ითვლება მიმღები მხარის მიერ მიღებულად მის მიერ მითითებულ უკანასკნელ მისამართზე გაგზავნი მხარის მიერ გაგზავნის შემთხვევაში.
16.3. მეიჯარის მიერ ელექტრონულად (მათ შორის, ელექტრონული ფოსტით, მოკლე ტექსტური შეტყობინებით და სხვ.) მოიჯარის მიერ მითითებულ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება, მოთხოვნა და სხვა კორესპონდენცია ძალაშია ადრესატის შესაბამის მისამართზე (მათ შორის, ელექტრონულ ფოსტაზე) შეტყობინების ჩაბარების მომენტიდან.

# იჯარის ხელშეკრულება

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება (შემდგომში "**იჯარის ხელშეკრულება**") გაფორმდა 2012 წლის 18 აპრილს

შპს "ახალ ოფისს", შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, შექმნილი და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, იურიდიული მისამართით: ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზ. #31, საიდენტიფიკაციო კოდი: 204559067 (შემდგომში "**მეიჯარე**"), დირექტორის, ნიკოლოზ სხირტლაძის სახით

და

შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრს", შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება შექმნილი და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, იურიდიული მისამართით, ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზ #31, საიდენტიფიკაციო კოდი: 203825851 (შემდგომში "**მოიჯარე**"), წარმოდგენილი დირექტორის, ნიკოლოზ სხირტლაძის სახით

შორის

"მეიჯარე" და "მოიჯარე" შემდგომში მოიხსენიებიან, ცალ-ცალკე როგორც **"მხარე"** და ერთობლივად როგორც **"მხარეები"**.

## 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1 თუ კონტექსტი სხვაგვარად არ მოითხოვს, ქვემოთ მოცემული ტერმინები იქნება გამოყენებული "იჯარის ხელშეკრულებაში":

| | |
|---|---|
| **"ძალაში შესვლის თარიღი"** | ნიშნავს "იჯარის ხელშეკრულების" "საჯარო რეესტრში" რეგისტრაციის თარიღს. |
| **"გაგრძელებული ვადა"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 5.2 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"ფორს მაჟორი"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 9.1 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"ავტოსადგომი"** | ნიშნავს ავტოსადგომს, რომელიც იფუნქციონირებს "ქონებაზე". |
| **"იჯარის მიზანი"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 2.2 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"საიჯარო ქირა"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 3.1 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"იჯარის ვადა"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 7.1 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"ფუნქციონალური ხელშეკრულებები"** | ნიშნავს ყველა სახის ხელშეკრულებას, რომელიც, სხვებთან ერთად, მოიცავს ხელშეკრულებებს საქონლის და მომსახურების მიწოდების შესახებ და შრომის ხელშეკრულებებს, რომლებიც უნდა გაფორმდეს "მოიჯარის" მიერ "ავტოსადგომის" ნორმალური ფუნქციონირებისათვის. |

| | |
|---|---|
| **"საჯარო რეესტრი"** | ნიშნავს სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო", რომელიც ფუნქციონირებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში, რომელიც. სხვასთან ერთად, უფლებამოსილია დაარეგისტრიროს საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება. |
| **"ქონება"** | ნიშნავს დანართ #1-ში მითითებულ უძრავ ქონებას. |
| **"ქვეიჯარა"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 5.1 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"სახელმწიფო უწყებები"** | ნიშნავს საქართველოს მთავრობას ან მის რომელიმე საქვეუწყებო დაწესებულებას, ცენტრალურს, რეგიონულს თუ ადგილობრივს, ისევე როგორც ნებისმიერი სააგენტო, უწყება, ქვედანაყოფი, დეპარტამენტი, მარეგულირებელი ორგანო, სასამართლო, ეროვნული ბანკი, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, ან სხვა დაწესებულება, რომელსაც აქვს აღმასრულებელი, საკანონმდებლო, სამართლებრივი, საგადასახადო, მარეგულირებელი ან ადმინისტრაციული ფუნქციები, ან მთავრობის ან მისი საქვეუწყებო დაწესებულების ნებისმიერი თანამდებობის პირი, აგენტი და წარმომადგენელი, ან ნებისმიერი ზემოხსენებული რომელიც ფნქციონალურად დაკავშირებულია მთავრობასთან. |
| **"დღგ"** | დამატებული ღირებულების გადასახადი საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად. |
| **"აშშ დოლარი"** | ნიშნავს ამერიკის შეერთებული შტატების დოლარს, ამერიკის შეერთებული შტატების კანონიერ ვალუტას. |

1.2 ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" ნორმატიულ აქტზე მითითება ასევე მოიცავს მითითებას ასეთ აქტზე დროდადრო თავისი ცვლილებებით, გავრცელებით, ხელახლა ამოქმედებით, ან ნებისმიერ საკანონმდებლო უფლებამონაცვლეობით (როგორც ამ თარიღამდე, ასევე მის შემდეგ), ასევე ნებისმიერ ყოფილ ნორმატიულ აქტზე, რომელიც იქნა შეცვლილ იქნა მითითებული აქტით და ასევე მოიცავს მითითებას ყველა სამართლებრივ აქტზე და გადაწყვეტილებაზე, რომელიც მიღებულ იქნა ნებისმიერი ასეთი ნორმატიული აქტის საფუძველზე.

1.3 ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" მითითება მხოლობითზე მოიცავს ასევე მითითებას მრავლობითზე და პირიქით, და მითითებას მამრობითზე მოიცავს ასევე მითითებას მდედრობითზე და საშუალო სქესზე და მითითება პირზე ასევე მოიცავს მითითებას ნებისმიერ კომპანიაზე, კონსორციუმზე და ასევე ნებისმიერ იურიდიულ ან ფიზიკურ პირზე.

1.4 აქ ნებისმიერი მითითება დღეზე მოიცავს მითითებას სამუშაო დღეზე და თუ განსაზღვრული პერიოდის ბოლო დღე ემთხვევა არასამუშაო დღეს, შემდგომი სამუშაო დღე ჩაითვლება ამ განსაზღვრული პერიოდის ბოლო დღედ.

1.5 აქ ნებისმიერი მითითება სათაურებზე არ მოახდენს გავლენას ამ "იჯარის ხელშეკრულების" და მისი დანართების განმარტებაზე.

1.6 ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" მუხლებზე და დანართებზე მითითება, თუ სხვაგვარად არ არის განმარტებული, წარმოადგენს მითითებას ამ "იჯარის ხელშეკრულების" მუხლებზე და დანართებზე.

1.7 ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" დანართებზე მითითება მოიცავს მითითებას დანართებზე, რომლებიც წარმოადგენენ მის განუყოფელ ნაწილს.

## 2. იჯარით აღებული ქონება და იჯარის მიზანი

2.1 "იჯარის ხელშეკრულების" საფუძველზე "მეიჯარე" გადასცემს "მოიჯარეს" იჯარით "ქონებას" მფლობელობასა და სარგებლობაში და "მოიჯარე" იღებს "ქონებას" იჯარით მფლობელობასა და სარგებლობაში "იჯარის ვადით" "ძალაში შესვლის თარიღიდან".

2.2 "მოიჯარე" გამოიყენებს "ქონებას" "ავტოსადგომის" მოსაწყობად (შემდგომში **"იჯარის მიზანი"**).

## 3. საიჯარო ქირა

3.1 "მოიჯარე" ყოველთვიურად გადაიხდის 5 (ხუთი) "აშშ დოლარს" 1 კვ.მ.-ზე "ქონების" იჯარისთვის, რომელიც გადასახდელი იქნება დაწყებული "ძალაში შესვლის თარიღიდან" ყოველი მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე "იჯარის ხელშეკრულების" მე-4 მუხლის დებულებათა გათვალისწინებით ლარებში გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსის შესაბამისად (შემდგომში **"საიჯარო ქირა"**).

3.2 "საიჯარო ქირა" მოიცავს "დღგ"-ს.

## 4. ქონების მართვა და მოვლა

4.1 "მოიჯარე" უფლებამოსილი და ვალდებულია მოილაპარაკოს და გააფორმოს "ფუნქციონალური ხელშეკრულებები".

4.2 "მოიჯარე" ვალდებულია დაიცვას და იქონიოს "ქონება" კარგ მგომარეობაში საკუთარი ხარჯებით. "მოიჯარე" განახორციელებს "ქონების" განახლებას, გადაკეთებას და "ქონებაზე" სამშენებლო/სადემონატჟო სამუშაოების ჩატარებას იმის გათვალისწინებით, რომ "მოიჯარემ" ამ "იჯარის ხელშეკრულების" ხელმოწერით უკვე მიიღო ასეთი განახლების, გადაკეთების, სამშენებლო/სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების ნებართვა "მეიჯარისგან" და აღარ არის საჭირო სხვა შემდგომი ნებართვის გაცემა.

## 5. ქვეიჯარა

5.1 "მოიჯარეს" უფლება აქვს ქვეიჯარით გასცეს "ქონება" ან მისი ნაწილი მესამე პირებზე (შემდგომში **"ქვეიჯარა"**) "მეიჯარის" წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე. "მოიჯარე" უზრუნველყოფს, რომ "ქონება" თავისუფალი იქნება ყოველგვარი "ქვეიჯარისგან" "იჯარის ვადის" ან ნებისმიერი "გაგრძელებული ვადის" ამოწურვის დროისათვის.

5.2 ნებისმიერი "ქვეიჯარის" ვადა არ უნდა აღემატებოდეს "იჯარის ვადას" (შემდგომში **"გაგრძელებული ვადა"**), გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც "მეიჯარე" წინასწარ წერილობით თანხმდება "გაგრძელებული ვადას".

## 6. ქონებაზე საკუთრების უფლების შეცვლა

6.1 "ქონებაზე" ან მის ნაწილზე საკუთრების უფლების ნებისმიერი ცვლილება, მათ შორის ქონების, როგორც იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შემთხვევაში, გავლენას არ მოახდენს

"იჯარის ხელშეკრულების" ნამდვილობაზე და ნებისმიერი ასეთი ცვილება არ გამოიწვევს "იჯარის ხელშეკრულების" შეწყვეტას და/ან შეჩერებას. "ქონების" ან მისი ნაწილის ნებისმიერი ახალი მესაკუთრე იკავებს "მოიჯარის" ადგილს და ხდება ამ "იჯარის ხელშეკრულების" მხარე ყველა უფლებით, მოვალეობებით, ვალდებულებით, წარმომადგენლობით, გარანტიით და სარგებლით, რომელთაც ანიჭებს ეს "იჯარის ხელშეკრულება" "მოიჯარეს".

## 7. იჯარის ვადა, იჯარის ვადის გაგრძელება და იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1 "იჯარის ხელშეკრულება" ძალაშია და სავალდებულო ძალის მქონეა "მხარეებისთვის" "ძალაში შესვლის თარიღიდან" 5 (ხუთი) წლის ვადით (შედგომში **"იჯარის ვადა"**).

7.2 "მოიჯარეს" შეუძლია მოითხოვოს "იჯარის ვადის" გაგრძელება "მეიჯარისთვის" ახალი, იმ დროისთვის არსებული საბაზრო ღირებულების საიჯარო ქირის შეთავაზების გზით. "მეიჯარეს" არ აქვს უფლება უსაფუძვლოდ უთხრას უარი "მოიჯარეს" აღნიშნულის თაობაზე.

7.3 "იჯარის ხელშეკრულება" შეიძლება შეწყდეს მხოლოდ:

ა) თუ "მხარეები" ერთობლივად შეთანხმდებიან წერილობითი ფორმით;

ბ) დაუყოვნებლივ "მოიჯარის" მიერ "მეიჯარისათვის" წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე თუ "ავტოსადგომი" სერიოზულად დაზიანდა ან განადგურდა, რის გამოც მისი გამოყენება შეუძლებელია "იჯარის მიზნისათვის";

გ) დაუყოვნებლივ "მოიჯარის" მიერ, თუ "მოიჯარე" "მეიჯარის" უმოქმედობის ან/და "ქონებასთან" დაკავშირებული ნებისმიერი პირობის გამო "სახელმწიფო უწყებებიდან" ვერ მოიპოვებს "იჯარის მიზნის" მიღწევისათვის საჭირო ნებართვებს.

დ) "მეიჯარის" მხრიდან "მოიჯარისთვის" წერილობითი შეტყობინების გზით, თუ "მოიჯარე" ვერ უხდის "მეიჯარეს" "საიჯარო ქირას" დადგენილი თარიღისთვის და "მოიჯარე" ვერ გამოასწორებს ხსენებულ დარღვევას "მეიჯარის" მხრიდან აღნიშნული დარღვევის შესახებ წერილობითი შეტყობინების ჩაბარებიდან სამი (3) თვის განავლობაში.

## 8. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

8.1 "მეიჯარე" აცხადებს და გარანტიას იძლევა "მოიჯარის" წინაშე, რომ "ძალაში შესვლის თარიღისთვის":

ა) "მეიჯარე" არის სათანადოდ შექმნილი, კანონიერად არსებული და მოქმედი კომპანია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

ბ) "მეიჯარეს" აქვს სრული უფლება და უფლებამოსილება გააფორმოს ეს "იჯარის ხელშეკრულება", და ასევე ამ "იჯარის ხელშეკრულების" გაფორმება, რეგისტრაცია და შესრულება სათანადოდ იქნა უფლებამინიჭებული და სათანადოდ შესრულდა "მეიჯარის" მმართველობის ორგანოების და ყველა სათანადო სახელმწიფო ორგანოების მიერ, რომელთა თანხმობაც არის აუცილებელი;

გ) ეს "იჯარის ხელშეკრულება" წარმოადგენს ნამდვილ და სავალდებულო ძალის მქონე "მეიჯარის" გარიგებას, რომლის აღსრულება "მეიჯარის" მიმართ ხორციელდება მასში არსებული პირობების შესაბამისად;

დ) "მეიჯარე" არ არღვევს მოქმედ კანონმდებლობას "იჯარის ხელშეკრულების" გაფორმებით და შესრულებით;

ე) არ არსებობს რაიმე სახის სასამართლო პროცესი "მეიჯარის" წინააღმდეგ, ან რომელიც შეეხება "ქონებას, რომელიც, თუ დასრულდება "მეიჯარის" წინააღმდეგ, მნიშვნელოვნად და უარყოფითად იმოქმედებს ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" ასახული პრინციპების განხორციელებაში;

ვ) "მეიჯარე" არ ექვემდებარება რაიმე სახის მიმდინარე ან მოსალოდნელ რეორგანიზაციას, რომელსაც შეუძლია მნიშვნელოვნად და უარყოფითად იმოქმედოს მის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან მის შესაძლებლობაზე განახორციელოს ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" ასახული პრინციპები;

ზ) არ არსებობს რაიმე სახის იძულება "იჯარის ხელშეკრულების" დასადებად და მასში ასახული გარიგეგების დასასრულებლად "მეიჯარე" გასცემს "ქონებას" იჯარით საკუთარი სურვილით;

თ) "მეიჯარის" ხელთ არსებული ცოდნით და ინფორმაციით, არ არსებობს რაიმე სახის სასამართლო პროცესი "ქონებასთან" მიმართებაში და არც რომელიმე კომპეტენტურ უწყებას გამოუცია რაიმე სახის ბრძანება "ქონების" იჯარით გაცემის შესახებ;

ი) "მეიჯარე" იღებს ვალდებულებას მისცეს ყველა საჭირო/დოკუმენტი და ხელი შეუწყოს და დაეხმაროს "მოიჯარეს", რათა "მოიჯარემ" შეძლოს "სახელმწიფო უწყებებიდან" ნებართვების მოპოვება "იჯარის მიზნის" მისაღწევად;

კ) ამ "იჯარის ხელშეკრულებაზე" "მეიჯარის" სახელით ხელმომწერი პირებს აქვთ სათანადო უფლებამოსილება აღნიშნულის თაობაზე; და

ლ) "მეიჯარე" არის "ქონების" კანონიერი მესაკუთრე, "მეიჯარის" საკუთრების უფლება "ქონებაზე" არის სათანადო წესით რეგისტრირებული "საჯარო რეესტრში" და "მეიჯარე" საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უფლებამოსილია იჯარით გასცეს "ქონება" "მოიჯარეზე".

8.2 "მეიჯარისთვის" ცნობილია, რომ "მოიჯარე" დათანხმდა იჯარით აიღოს "ქონება" და გადაიხადოს "საიჯარო ქირა" "მეიჯარის" მიერ გაკეთებული განცხადებების სისწორეზე დაყრდნობით და "მეიჯარე" იმეორებს და ადასტურებს, რომ ზემოხსენებული განცხადებები არის სწორი და მართალი. იმ შემთხვევაში, თუ "მოიჯარე" განიცდის რაიმე სახის დისკრიმინაციას ან ზარალს "მეიჯარის" მხრიდან ან მისი სახელით სხვა პირის მიერ გაუფრთხილებლობით ან განზრახ გაკეთებული არასწორი განცხადების გამო, "მეიჯარე" აუნაზღაურებს და დაიცავს "მოიჯარეს" აღნიშნულთან დაკავშირებით განცდილი ხარჯების, დანახარჯების, ვალდებულებების ან მოვალეობებისგან, რაც შეიძლება "მოიჯარემ" განიცადოს ამის გამო.

8.3 "მოიჯარე" აცხადებს და გარანტიას იძლევა "მეიჯარის" წინაშე, რომ "ძალაში შესვლის თარიღისთვის":

ა) "მოიჯარე" არის სათანადოდ შექმნილი, კანონიერად არსებული და მოქმედი კომპანია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

ბ) "მოიჯარეს" აქვს სრული უფლება და უფლებამოსილება გააფორმოს ეს "იჯარის ხელშეკრულება", და ასევე ამ "იჯარის ხელშეკრულების" გაფორმება, რეგისტრაცია და

შესრულება სათანადოდ იქნა უფლებამინიჭებული და სათანადოდ შესრულდა "მოიჯარის" მმართველობის ორგანოების და ყველა სათანადო სამთავრობო ორგანოების მიერ, რომელთა თანხმობაც არის აუცილებელი;

გ) ეს "იჯარის ხელშეკრულება" წარმოადგენს ნამდვილ და სავალდებულო ძალის მქონე "მოიჯარის" გარიგებას, რომლის აღსრულება "მოიჯარის" მიმართ ხორციელდება მასში არსებული პირობების შესაბამისად;

დ) "მოიჯარეს" აქვს ფინანსური რესურსები გადაიხადოს "საიჯარო ქირა" და სხვა ხარჯები ან ვალდებულებები, რომლებიც მას შეიძლება წარმოეშვას ამ "იჯარის ხელშეკრულებიდან".

## 9. ფორს მაჟორი

9.1 ამ "იჯარის ხელშეკრულების" მიზნებისათვის ფორს მაჟორი (შემდგომში **"ფორს მაჟორი"**) არის ნებისმიერი გარემოება ან მოვლენა, რომლებიც აღემატება "მეიჯარის" ან "მოიჯარის" კონტროლის შესაძლებლობას და რომლის დადგომაც იწვევს "იჯარის ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობას, რომლებიც შეუზღუდავად მოიცავს: ბუნებრივ კატასტროფებს, გაფიცვებს, საბოტაჟს და სხვა საწარმოო არეულობას, სამოქალაქო არეულობას, ომს (როგორც გამოცხადებულს ასევე გამოუცხადებელს), ან სხვა სამხედრო მოქმედებებს, ტერორისტულ ან რევოლუციურ მოქმედებას, ბლოკადას, ამბოხს, მიწისძვრას, წყალდიდობას, "სახელმწიფო უწყებების" ქმედებებს ან სხვა მსგავს მოვლენებს, რომლებიც არის იმ "მხარის" კონტროლს მიღმა, რომელიც მიუთითებს "ფორს მაჟორზე" და რომლის თავიდან აცილებაც მას არ შეეძლო. "მხარეები" თავისუფლდებიან "ფორს მაჟორის" შედეგად თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით გამოწვეული ვალდებულებებისგან. "მხარე", რომელიც ვერ ასრულებს თავის ვალდებულებას "ფორს მაჟორული" გარემოების ან მოვლენის გამო, ვალდებულია შეატყობინოს მეორე "მხარეს" ასეთი გარემოების ან მოვლენის როგორც დადგომის ასევე შეწყვეტის შესახებ მისი დადგომიდან და შეწყვეტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის განმავლობაში.წინააღმდეგ შემთხვევაში "მხარე" კარგავს უფლებას მიუთითოს ასეთ გარემოებაზე ან მოვლენაზე, როგორც თავისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების გამო პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების საფუძველზე. შეტყობინება უნდა მოიცავდეს ასეთი გარემოების ან მოვლენის სრულ აღწერას და მის გავლენას "იჯარის ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული "მხარის" ვალდებულების შესრულებაზე, ისევე, როგორც მოსალოდნელ გადაცილებულ ვადას აღნიშნული ვალდებულებების შესასრულებლად.

9.2 "ფორს მაჟორის" არსებობის და დადასტურების შემთხვევაში, "მხარეთა" სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების ვადა გაგრძელდება "ფორს მაჟორის" ვადის პროპორციულად.

9.3 ვადის ათვლა გაგრძელდება "ფორს მაჟორის" შეწყვეტიდან, რომელიც გახდა საფუძველი "იჯარის ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შეჩერების საფუძველი. ვადის დარჩენილი ნაწილი გაგრძელდება შეწყვეტის ვადის პროპორციულად.

## 10. მმართველი კანონმდებლობა

10.1 ეს "იჯარის ხელშეკრულება" და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი არასახელშეკრულებო ვალდებულება იმართება საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით.

10.2 „მხარეები" მიმართავენ მთელს ძალისხმევას წარმოშობილი დავის ან/და უთანხმოების მოლაპარაკებათა გზით გადაწყვეტის შესახებ. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს საქართველოს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

## 11. ზოგადი დებულებანი

11.1 **ცვლილებები:** ამ "იჯარის ხელშეკრულებაზე" ყველა ცვლილება და დამატება უნდა გაფორმდეს წერილობით, ხელმოწერილ იქნას ყველა "მხარის" მიერ და დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში ან სხვა შესაბამის სახელმწიფო ორგანოში.

11.2 **განცალკევებადობა:** ამ "იჯარის ხელშეკრულების" ნებისმიერი დებულება, რომელიც აკრძალულია ან აღუსრულებადია ნებისმიერ იურისდიქციაში, შესაბამის იურისდიქციაში არ იქნება ძალაში მხოლოდ ამ აკრძალვის ან/და აღუსრულებადობის ნაწილში, რაც არ გახდის სხვა დანარჩენ დებულებებს უკანონოს, და მსგავსი აკრძალვა ან აღუსრულებადობა რომელიმე იურისდიქციაში, ვერ აკრძალავს და არ შეუშლის ხელს მის აღსრულებას სხვა ნებისმიერ იურისდიქციაში. ასეთ შემთხვევაში, თუ რომელიმე დებულება აღმოჩნდება ბათილი, უკანონო ან აღუსრულებადი, ეს "იჯარის ხელშეკრულება" უნდა შეიცვალოს, რათა ასეთი დებულება შეიცვალოს აღსრულებადი დებულებით.

11.3 **სავალდებულო ძალა:** ეს "იჯარის ხელშეკრულება" სავალდებულოა და ემსახურება "მხარეთა", მათ შესაბამის დაშვებული უფლებამონაცვლეების ინტერესებს, იმის გათვალისწინებით, რომ რომელიმე "მხარეს" არ ექნება უფლება გადასცეს სხვას მისი რომელიმე უფლება ან მოვალეობა მეორე "მხარის" წერილობითი თანხმობის გარეშე.

11.4 **„ქონების" გასხვისება**: „ქონების" ნებისმიერი ფორმით, მათ შორის ქონების, როგორც იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შემთხვევაში, გასხვისების შემთხვევაში ახალი მესაკუთრე იკავებს „მეიჯარის" ადგილს.

11.5 **ვალდებულებისგან განთავისუფლების არარსებობა:** ნებისმიერი "მხარის" მხრიდან თავისი უფლების განხორციელებაში მარცხი ან შეფერხება არ განიხილება ვალდებულებებისგან განთავისუფლებად ან ასეთი უფლების ერთჯერადი ან ნაწილობრივი შესრულება ვერ შეაჩერებს როგორც ამ უფლების, ასევე სხვა ნებისმიერი უფლების სხვა ან შემდგომ განხორციელებას. თუ ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" სხვაგვარად არაა მოცემული, ამ "იჯარის ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ყველა უფლება და დაცვის საშუალება არის კუმულატიური და არა ექსკლუზიური სხვაგვარად არსებუი უფლებების და დაცვის საშუალებების მიმართ.

11.6 **მთელი ხელშეკრულება:** ეს "იჯარის ხელშეკრულება", მისი არსიდან გამომდინარე, წარმოადგენს "მხარეთა" სრულ და საბოლოო შეთანხმებას და ურთიერთგაგებას და დგას "მხარეებს" შორის ყველა სხვა კომუნიკაციაზე, შეთანხმებაზე და გარიგებაზე მაღლა.

11.7 **შემდგომი გარანტიები:** "მხარეები" განახორციელებენ ყველა საჭირო ქმედებას და ხელს მოაწერენ ყველა საჭირო დოკუმენტს, რაც საჭირო იქნება ამ "იჯარის ხელშეკრულების" და მასში მოცემული გარიგეგების ძალაში შესასვლელად.

11.8 **ხარჯები:** თუ აქ სხვაგვარად არ არის მოცემული, თითოეული "მხარე" გადაიხდის მის მიერ ან მისი სახელით გაწეულ ყველა პირდაპირ დანახარჯს და ხარჯს აქ მოცემულ გაირეგებთან დაკავშირებით, მათ შორის საკუთარი ფინანსური და სხვა კონსულტანტების, ბუღალტრების, იურისტების, ბროკერების, შუამავლების, კონსულტანტების და სხვა დაქირავებულ პირთა ანაზღაურებას და ხარჯებს, რომლებსაც ეკუთვნით ანაზღაურება ამ "იჯარის ხელშეკრულებასთან" დაკავშირებით.

11.9 **შეტყობინებები**: თუ აქ სხვაგვარად არ არის გათვალისწინებული, თითოეული შეტყობინება, მოთხოვნა ან სხვა კომუნიკაცია უნდა გაკეთდეს ინგლისურ ენაზე წერილის სახით და გაიგზავნოს საერთაშორისო საფოსტო გზავნილით ან პირადი გადაცემის გზით და მიეთითოს პიროვნება, რომლის საყურადღებოდაც არის გაგზავნილი წერილი:

ა) "მეიჯარისთვის", წერილის შემთხვევაში, ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზ. #31, საქართველო ბ-ნ ნიკოლოზ სხირტლაძის საყურადღებოდ;

ბ) "მოიჯარისთვის", წერილის შემთხვევაში, ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზ. #31 საქართველო, ბ-ნ ნიკოლოზ სხირტლაძის საყურადღებოდ;

ან სხვა ნომერზე ან მისამართზე, რომლებსაც "მხარეები" დროდადრო შეატყობინებენ ერთმანეთს.

ნებისმიერი შეტყობინება, მოთხოვნა ან სხვა კომუნიკაცია, რომელიც გაკეთდება ამ "იჯარის ხელშეკრულების" ფარგლებში, ჩაითვლება გადაცემულად, როცა ასეთი შეტყობინება, მოთხოვნა ან სხვა კომუნიკაცია, რომელიც გაკეთდა ფაქსით ან პირადი გადაცემით, გადაცემული ან ჩაბარებული იქნება, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ნებისმიერ ასეთ შემთხვევაში, ეს გაკეთდება ჩვეულებრივი სამუშაო საათების გარეთ, რა შემთხვევაშიც ასეთი გადაცემა ჩაითვლება განხორციელებულად შემდგომი სამუშაო დღის დაწყებიდან, ხოლო თუ შეტყობინება, მოთხოვნა ან სხვა კომუნიკაცია გაკეთდა წერილით, ეს ჩაითვლება განხორციელებულად 3 (სამი) დღის გასვლის შემდეგ, მას შემდეგ რაც ეს წერილი ჩაბარდა საერთაშორისო საფოსტო კომპანიის უფლებამოსილ წარმომადგენელს.

11.10 **მესამე პირთა უფლებები:** ვერც ერთი პირი შეძლებს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" პირობების აღსრულებას 1999 წლის კონტრაქტის (მესამე პირთა უფლებები) აქტის თანახმად.

11.11 **ეგზემპლარები, ენები:** ეს "იჯარის ხელშეკრულება" აღსრულებულ იქნა 3 იდენტურ ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომელთაგან თითოეულ მათგანს აქვს თანაბარი იურიდიული ძალა.

11.12 **ძალაში ყოფნა.** ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" და მის შესაბამისად ნებისმიერ ცნობაში, მექანიზმსა თუ დოკუმენტში "მხარეთა" მიერ გაკეთებული ყველა განცხადება, გარანტია, ვალდებულება და შეთანხმება ძალაში იქნება ამ "იჯარის ხელშეკრულების" აღსრულების

და გადმოცემის და მასში მითითებული გარიგებების დასრულების მომენტისთვის, იმ თარიღამდე სანამ "მხარეთა" ყველა ვალდებულება არ იქნება სრულად შესრულებული.

11.13 **ძალაში შესვლა:** ეს "იჯარის ხელშეკრულება" ძალაში შედის "ძალაში შესვლის თარიღისთვის".

**მხარეთა ხელმოწერები:**

**"მეიჯარე"**

**შპს "ახალი ოფისი"**

ნიკოლოზ სხირტლაძე

დირექტორი

**"მოიჯარე"**

**შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი"**

ნიკოლოზ სხირტლაძე

დირექტორი

**დანართი #1:**

**უძრავი ქონება:**

1. „იჯარის ხელშეკრულებით“ გადაცემული “უძრავი ქონება”: მიწის ნაკვეთი 805.89 კვ.მ. და მიწისქვეშა ნაგებობები, მდებარე ქ. თბილისში, რუსთაველის გამზირი/კვალის ქუჩა #31/13, საკადასტრო კოდით: 01.15.04.012.006.

# იჯარის ხელშეკრულება

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება (შემდგომში **"იჯარის ხელშეკრულება"**) გაფორმდა 2012 წლის 30 მარტს

ამხანაგობა "საქმიანი ცენტრი 2003", შექმნილი და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, საიდენტიფიკაციო კოდი: 204579642(შემდგომში **"მეიჯარე"**), წარმოდგენილი მისი თავმჯდომარის ეკენე მებუკეს სახით

და

შპს "საქაღაქთაშორისო სატელეფონო კავშირის ცენტრს", შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება შექმნილი და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, იურიდიული მისამართით, ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზ #31, საიდენტიფიკაციო კოდი: 203825851 (შემდგომში **"მოიჯარე"**), წარმოდგენილი დირექტორის ნიკოლოზ სხირტლაძის სახით

შორის

"მეიჯარე" და "მოიჯარე" შემდგომში მოიხსენიებიან, ცალ-ცალკე როგორც **"მხარე"** და ერთობლივად როგორც **"მხარეები"**.

## 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1 თუ კონტექსტი სხვაგვარად არ მოითხოვს, ქვემოთ მოცემული ტერმინები იქნება გამოყენებული "იჯარის ხელშეკრულებაში":

| | |
|---|---|
| **"გადაცემა"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 5.1 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"ძალაში შესვლის თარიღი"** | ნიშნავს "იჯარის ხელშეკრულების" "საჯარო რეესტრში" რეგისტრაციის თარიღი. |
| **"გაგრძელებული ვადა"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 5.2 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"ფორს მაჟორი"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 9.1 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"ავტოსადგომი"** | ნიშნავს ავტოსადგომს, რომელიც იფუნქციონირებს "ქონებაზე". |
| **"იჯარის მიზანი"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 2.2 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"საიჯარო ქირა"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 3.1 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"იჯარის ვადა"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 7.1 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"ფუნქციონალური ხელშეკრულებები"** | ნიშნავს ყველა სახის ხელშეკრულებას, რომელიც, სხვებთან ერთად, მოიცავს ხელშეკრულებებს საქონლის და მომსახურების მიწოდების შესახებ და შრომის ხელშეკრულებებს, რომლებიც უნდა გაფორმდეს "მოიჯარის" მიერ "ავტოსადგომის" ნორმალური ფუნქციონირებისათვის. |
| **"საჯარო რეესტრი"** | ნიშნავს სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო", რომელიც ფუნქციონირებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში, რომელიც. სხვასთან ერთად, უფლებამოსილია დაარეგისტრიროს საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება. |
| **"ქონება"** | ნიშნავს დანართ #1-ში მითითებულ უძრავ ქონებას. |
| **"ქვეიჯარა"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 5.1 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"სახელმწიფო უწყებები"** | ნიშნავს საქართველოს მთავრობას ან მის რომელიმე საქვეუწყებო დანესებულებას, ცენტრალურს, რეგიონულს თუ ადგილობრივს, ისევე როგორც ნებისმიერი სააგენტო, უწყება, ქვედანაყოფი, დეპარტამენტი, მარეგულირებელი ორგანო, სასამართლო, ეროვნული ბანკი, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, ან სხვა დაწესებულება, რომელსაც აქვს აღმასრულებელი, საკანონმდებლო, სამართლებრივი, |

საგადასახადო, მარეგულირებელი ან ადმინისტრაციული ფუნქციები, ან მთავრობის ან მისი საქვეუწყებო დაწესებულების ნებისმიერი თანამდებობის პირი, აგენტი და წარმომადგენელი, ან ნებისმიერი ზემოხსენებული რომელიც ფნქციონალურად დაკავშირებულია მთავრობასთან.

**"დდგ"** დამატებული ღირებულების გადასახადი საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად.

**"აშშ დოლარი"** ნიშნავს ამერიკის შეერთებული შტატების დოლარს, ამერიკის შეერთებული შტატების კანონიერ ვალუტას.

1.2 ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" ნორმატიულ აქტზე მითითება ასევე მოიცავს მითითებას ასეთ აქტზე დროდადრო თავისი ცვლილებებით, გავრცელებით, ხელახლა ამოქმედებით, ან ნებისმიერ საკანონმდებლო უფლებამონაცვლეობით (როგორც ამ თარიღამდე, ასევე მის შემდეგ), ასევე ნებისმიერ ყოფილ ნორმატიულ აქტზე, რომელიც იქნა შეცვლილ იქნა მითითებული აქტით და ასევე მოიცავს მითითებას ყველა სამართლებრივ აქტზე და გადაწყვეტილებაზე, რომელიც მიღებულ იქნა ნებისმიერი ასეთი ნორმატიული აქტის საფუძველზე.

1.3 ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" მითითება მხოლობითზე მოიცავს ასევე მითითებას მრავლობითზე და პირიქით, და მითითებას მამრობითზე მოიცავს ასევე მითითებას მდედრობითზე და საშუალო სქესზე და მითითება პირზე ასევე მოიცავს მითითებას ნებისმიერ კომპანიაზე, კონსორციუმზე და ასევე ნებისმიერ იურიდიულ ან ფიზიკურ პირზე.

1.4 აქ ნებისმიერი მითითება დღეზე მოიცავს მითითებას სამუშაო დღეზე და თუ განსაზღვრული პერიოდის ბოლო დღე ემთხვევა არასამუშაო დღეს, შემდგომი სამუშაო დღე ჩაითვლება ამ განსაზღვრული პერიოდის ბოლო დღედ.

1.5 აქ ნებისმიერი მითითება სათაურებზე არ მოახდენს გავლენას ამ "იჯარის ხელშეკრულების" და მისი დანართების განმარტებაზე.

1.6 ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" მუხლებზე და დანართებზე მითითება, თუ სხვაგვარად არ არის განმარტებული, წარმოადგენს მითითებას ამ "იჯარის ხელშეკრულების" მუხლებზე და დანართებზე.

1.7 ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" დანართებზე მითითება მოიცავს მითითებას დანართებზე, რომლებიც წარმოადგენენ მის განუყოფელ ნაწილს.

## 2. იჯარით აღებული ქონება და იჯარის მიზანი

2.1 "იჯარის ხელშეკრულების" საფუძველზე "მეიჯარე" გადასცემს "მოიჯარეს" იჯარით "ქონებას" მფლობელობასა და სარგებლობაში და "მოიჯარე" იღებს "ქონებას" იჯარით მფლობელობასა და სარგებლობაში "იჯარის ვადით" "ძალაში შესვლის თარიღიდან".

2.2 "მოიჯარე" გამოიყენებს "ქონებას" "ავტოსადგომის" მოსაწყობად (შემდგომში **"იჯარის მიზანი"**).

## 3. საიჯარო ქირა

3.1 "მოიჯარე" ყოველთვიურად გადაიხდის 5 (ხუთი) "აშშ დოლარს" 1 კვ.მ.-ზე "ქონების" იჯარისთვის, რომელიც გადასახდელი იქნება დაწყებული "ძალაში შესვლის თარიღიდან" ყოველი მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე "იჯარის ხელშეკრულების" მე-4 მუხლის დებულებათა გათვალისწინებით ლარებში გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსის შესაბამისად (შემდგომში **"საიჯარო ქირა"**).

3.2 "საიჯარო ქირა" არ მოიცავს "დდგ"-ს.

3.3 "მხარეები" თანხმდებიან, რომ თუ აშშ დოლარის გაცვლითი კურსი ლართან მიმართებაში გაუფასურდება 20%-ზე მეტით ამ შემთხვევაში ქირის ოდენობა ლარებში მოყვანილ იქნება ამ ხელშკერულების დადების დღეს არსებულ ოდენობასთან ან "მხარეები" დაუყოვნებლივ დაიწყებენ ამ ხელშეკრულების 3.1. მუხლში ცვლილების შეტანის იურიდიულ პროცესს. თუ მხარეები 1 თვის ვადაში ვერ მოიდაპარაკებენ ხელშეკრულებაში შესაბამისი ცვლილების შეტანის თაობაზე ეს ხელშეკრულება შეწყვეტს მოქმედებას.

## 4. ქონების მართვა და მოვლა

4.1 "მოიჯარე" უფლებამოსილი და ვალდებულია მოიდაპარაკოს და გააფორმოს "ფუნქციონალური ხელშეკრულებები".

4.2 "მოიჯარე" ვალდებულია დაიცვას და იქონიოს "ქონება" კარგ მდგომარეობაში საკუთარი ხარჯებით. "მოიჯარე" განახორციელებს "ქონების" განახლებას, გადაკეთებას და "ქონებაზე" სამშენებლო/სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარებას იმის გათვალისწინებით, რომ "მოიჯარემ" ამ "იჯარის ხელშეკრულების" ხელმოწერით უკვე მიიღო ასეთი განახლების, გადაკეთების, სამშენებლო/სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების ნებართვა "მეიჯარისგან" და აღარ არის საჭირო სხვა შემდგომი ნებართვის გაცემა.

## 5. ქვეიჯარა

5.1 "მოიჯარეს" უფლება აქვს ქვეიჯარით გასცეს "ქონება" ან მისი ნაწილი მესამე პირებზე (შემდგომში **"ქვეიჯარა"**) "მეიჯარის" წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე. "მოიჯარე" უზრუნველყოფს, რომ "ქონება" თავისუფალი იქნება ყოველგვარი "ქვეიჯარისგან" "იჯარის ვადის" ან ნებისმიერი "გაგრძელებული ვადის" ამოწურვის დროისათვის.

5.2 ნებისმიერი "ქვეიჯარის" ვადა არ უნდა აღემატებოდეს "იჯარის ვადას" (შემდგომში **"გაგრძელებული ვადა"**), გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც "მეიჯარე" წინასწარ წერილობით თანხმდება "გაგრძელებული ვადას".

## 6. ქონებაზე საკუთრების უფლების შეცვლა

6.1 "ქონებაზე" ან მის ნაწილზე საკუთრების უფლების ნებისმიერი ცვლილება, მათ შორის ქონების, როგორც იპოთეკის საგნის, რეალიზაციის შემთხვევაში, გავლენას არ მოახდენს "იჯარის ხელშეკრულების" ნამდვილობაზე და ნებისმიერი ასეთი ცვლილება არ გამოიწვევს "იჯარის ხელშეკრულების" შეწყვეტას და/ან შეჩერებას. "ქონების" ან მისი ნაწილის ნებისმიერი ახალი მესაკუთრე იკავებს "მოიჯარის" ადგილს და ხდება ამ "იჯარის ხელშეკრულების" მხარე ყველა უფლებით, მოვალეობებით, ვალდებულებით, წარმომადგენლობით, გარანტიით და სარგებლით, რომელთაც ანიჭებს ეს "იჯარის ხელშეკრულება" "მოიჯარეს".

## 7. იჯარის ვადა, იჯარის ვადის გაგრძელება და იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1 "იჯარის ხელშეკრულება" ძალაშია და სავალდებულო ძალის მქონეა "მხარეებისთვის" "ძალაში შესვლის თარიღიდან" 5 (ხუთი) წლის ვადით (შემდგომში **"იჯარის ვადა"**).

7.2 "მოიჯარეს" შეუძლია მოითხოვოს "იჯარის ვადის" გაგრძელება "მეიჯარისთვის" ახალი, იმ დროისთვის არსებული საბაზრო ღირებულების საიჯარო ქირის შეთავაზების გზით. "მეიჯარეს" არ აქვს უფლება უსაფუძვლოდ უთხრას უარი "მოიჯარეს" აღნიშნულის თაობაზე.

7.3 "იჯარის ხელშეკრულება" შეიძლება შეწყდეს მხოლოდ:

ა) თუ "მხარეები" ერთობლივად შეთანხმდებიან წერილობითი ფორმით;

ბ) დაუყოვნებლივ "მოიჯარის" მიერ "მეიჯარისათვის" წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე თუ "ავტოსადგომი" სერიოზულად დაზიანდა ან განადგურდა, რის გამოც მისი გამოყენება შეუძლებელია "იჯარის მიზნისათვის";

გ) დაუყოვნებლივ "მოიჯარის" მიერ, თუ "მოიჯარე" "მეიჯარის" უმოქმედობის ან/და "ქონებასთან" დაკავშირებული ნებისმიერი პირობის გამო "სახელმწიფო უწყებებიდან" ვერ მოიპოვებს "იჯარის მიზნის" მიღწევისათვის საჭირო ნებართვებს.

დ) დაუყოვნებლივ "მოიჯარის" მიერ, თუ "მეიჯარე" არღვევს "იჯარის ხელშეკრულების" 8.2 მუხლით გათვალისწინებულ ვალდებულებას.

ე) "მეიჯარის" მხრიდან "მოიჯარისთვის" წერილობითი შეტყობინების გზით, თუ "მოიჯარე" ვერ უხდის "მეიჯარეს" "საიჯარო ქირას" დადგენილი თარიღისთვის და "მოიჯარე" ვერ

გამოასწორებს ხსენებულ დარღვევას "მეიჯარის" მხრიდან აღნიშნული დარღვევის შესახებ წერილობითი შეტყობინების ჩაბარებიდან სამი (3) თვის განავლობაში.

## 8. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

8.1 "მეიჯარე" აცხადებს და გარანტიას იძლევა "მოიჯარის" წინაშე, რომ "ძალაში შესვლის თარიღისთვის":

ა) "მეიჯარე" არის სათანადოდ შექმნილი, კანონიერად არსებული და მოქმედი ამხანაგობა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

ბ) "მეიჯარეს" აქვს სრული უფლება და უფლებამოსილება გააფორმოს ეს "იჯარის ხელშეკრულება", და ასევე ამ "იჯარის ხელშეკრულების" გაფორმება, რეგისტრაცია და შესრულება სათანადოდ იქნა უფლებამინიჭებული და სათანადოდ შესრულდა "მეიჯარის" მმართველობის ორგანოების და ყველა სათანადო სახელმწიფო ორგანოების მიერ, რომელთა თანხმობაც არის აუცილებელი;

გ) ეს "იჯარის ხელშეკრულება" წარმოადგენს ნამდვილ და სავალდებულო ძალის მქონე "მეიჯარის" გარიგებას, რომლის აღსრულება "მეიჯარის" მიმართ ხორციელდება მასში არსებული პირობების შესაბამისად;

დ) "მეიჯარე" არ არღვევს მოქმედ კანონმდებლობას "იჯარის ხელშეკრულების" გაფორმებით და შესრულებით;

ე) არ არსებობს რაიმე სახის სასამართლო პროცესი "მეიჯარის" წინააღმდეგ, ან რომელიც შეეხება "ქონებას, რომელიც, თუ დასრულდება "მეიჯარის" წინააღმდეგ, მნიშვნელოვნად და უარყოფითად იმოქმედებს ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" ასახული პრინციპების განხორციელებაში;

ვ) "მეიჯარე" არ ექვემდებარება რაიმე სახის მიმდინარე ან მოსალოდნელ რეორგანიზაციას, რომელსაც შეუძლია მნიშვნელოვნად და უარყოფითად იმოქმედოს მის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან მის შესაძლებლობაზე განახორციელოს ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" ასახული პრინციპები;

ზ) არ არსებობს რაიმე სახის იძულება "იჯარის ხელშეკრულების" დასადებად და მასში ასახული გარიგეგების დასასრულებლად "მეიჯარე" გასცემს "ქონებას" იჯარით საკუთარი სურვილით;

თ) "მეიჯარის" ხელთ არსებული ცოდნით და ინფორმაციით, არ არსებობს რაიმე სახის სასამართლო პროცესი "ქონებასთან" მიმართებაში და არც რომელიმე კომპეტენტურ უწყებას გამოუცია რაიმე სახის ბრძანება "ქონების" იჯარით გაცემის შესახებ;

ი) "მეიჯარე" იღებს ვალდებულებას მისცეს ყველა საჭირო/დოკუმენტი და ხელი შეუწყოს და დაეხმაროს "მოიჯარეს", რათა "მოიჯარემ" შეძლოს "სახელმწიფო უწყებებიდან" ნებართვების მოპოვება "იჯარის მიზნის" მისაღწევად;

კ) ამ "იჯარის ხელშეკრულებაზე" "მეიჯარის" სახელით ხელმომწერი პირებს აქვთ სათანადო უფლებამოსილება აღნიშნულის თაობაზე; და

ლ) "მეიჯარე" არის "ქონების" კანონიერი მესაკუთრე, "მეიჯარის" საკუთრების უფლება "ქონებაზე" არის სათანადო წესით რეგისტრირებული "საჯარო რეესტრში" და "მეიჯარე" საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უფლებამოსილია იჯარით გასცეს "ქონება" "მოიჯარეზე".

8.2 "მეიჯარე" აცხადებს, გარანტიას იძლევა და იღებს ვალდებულებას, რომ არაუგვიანეს 2012 წლის 1 მაისისა "მოიჯარეს" წარუდგენს შესაბამისი სახელმწიფო სტრუქტურის მიერ გაცემულ და შესაბამისად დამოწმებულ ცნობას (ამონაწერს) "მეიჯარის" გამგეობის წევრების ვინაობის შესახებ.

8.3 "მეიჯარისთვის" ცნობილია, რომ "მოიჯარე" დათანხმდა იჯარით აიღოს "ქონება" და გადაიხადოს "საიჯარო ქირა" "მეიჯარის" მიერ გაკეთებული განცხადებების სისწორეზე დაყრდნობით და "მეიჯარე" იმეორებს და ადასტურებს, რომ ზემოხსენებული განცხადებები არის სწორი და მართალი. იმ შემთხვევაში, თუ "მოიჯარე" განიცდის რაიმე სახის დისკრიმინაციას ან ზარალს "მეიჯარის" მხრიდან ან მისი სახელით სხვა პირის მიერ გაუფრთხილებლობით ან განზრახ გაკეთებული არასწორი განცხადების გამო, "მეიჯარე" აუნაზღაურებს და დაიცავს "მოიჯარეს" აღნიშნულთან დაკავშირებით განცდილი ხარჯების, დანახარჯების, ვალდებულებების ან მოვალეობებისგან,რაც შეიძლება "მოიჯარემ" განიცადოს ამის გამო.

8.4 "მოიჯარე" აცხადებს და გარანტიას იძლევა "მეიჯარის" წინაშე, რომ "ძალაში შესვლის თარიღისთვის":

ა) "მოიჯარე" არის სათანადოდ შექმნილი, კანონიერად არსებული და მოქმედი კომპანია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

ბ) "მოიჯარეს" აქვს სრული უფლება და უფლებამოსილება გააფორმოს ეს "იჯარის ხელშეკრულება", და ასევე ამ "იჯარის ხელშეკრულების" გაფორმება, რეგისტრაცია და შესრულება სათანადოდ იქნა უფლებამინიჭებული და სათანადოდ შესრულდა "მოიჯარის" მმართველობის ორგანოების და ყველა სათანადო სამთავრობო ორგანოების მიერ, რომელთა თანხმობაც არის აუცილებელი;

გ) ეს "იჯარის ხელშეკრულება" წარმოადგენს ნამდვილ და სავალდებულო ძალის მქონე "მოიჯარის" გარიგებას, რომლის აღსრულება "მოიჯარის" მიმართ ხორციელდება მასში არსებული პირობების შესაბამისად;

დ) "მოიჯარეს" აქვს ფინანსური რესურსები გადაიხადოს "საიჯარო ქირა" და სხვა ხარჯები ან ვალდებულებები, რომლებიც მას შეიძლება წარმოეშვას ამ "იჯარის ხელშეკრულებიდან".

## 9. ფორს მაჟორი

9.1 ამ "იჯარის ხელშეკრულების" მიზნებისათვის ფორს მაჟორი (შემდგომში **"ფორს მაჟორი"**) არის ნებისმიერი გარემოება ან მოვლენა, რომლებიც აღემატება "მეიჯარის" ან "მოიჯარის" კონტროლის შესაძლებლობას და რომლის დადგომაც იწვევს "იჯარის ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობას, რომლებიც შეუზღუდავად მოიცავს: ბუნებრივ კატასტროფებს, გაფიცვებს, საბოტაჟს და სხვა საწარმოო არეულობას, სამოქალაქო არეულობას, ომს (როგორც გამოცხადებულს ასევე გამოუცხადებელს), ან სხვა სამხედრო მოქმედებებს, ტერორისტულ ან რევოლუციურ მოქმედებას, ბლოკადას, ამბოხს, მიწისძვრას, წყალდიდობას, "სახელმწიფო უწყებების" ქმედებებს ან სხვა მსგავს მოვლენებს, რომლებიც არის იმ "მხარის" კონტროლს მიღმა, რომელიც მიუთითებს "ფორს მაჟორზე" და რომლის თავიდან აცილებაც მას არ შეეძლო. "მხარეები" თავისუფლდებიან "ფორს მაჟორის" შედეგად თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით გამოწვეული ვალდებულებებისგან. "მხარე", რომელიც ვერ ასრულებს თავის ვალდებულებას "ფორს მაჟორული" გარემოების ან მოვლენის გამო, ვალდებულია შეატყობინოს მეორე "მხარეს" ასეთი გარემოების ან მოვლენის როგორც დადგომის ასევე შეწყვეტის შესახებ მისი დადგომიდან და შეწყვეტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის განმავლობაში.წინააღმდეგ შემთხვევაში "მხარე" კარგავს უფლებას მიუთითოს ასეთ გარემოებაზე ან მოვლენაზე, როგორც თავისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების გამო პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების საფუძველზე. შეტყობინება უნდა მოიცავდეს ასეთი გარემოების ან მოვლენის სრულ აღწერას და მის გავლენას "იჯარის ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული "მხარის" ვალდებულების შესრულებაზე, ისევე, როგორც მოსალოდნელ გადაცილებულ ვადას აღნიშნული ვალდებულებების შესასრულებლად.

9.2 "ფორს მაჟორის" არსებობის და დადასტურების შემთხვევაში, "მხარეთა" სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების ვადა გაგრძელდება "ფორს მაჟორის" ვადის პროპორციულად.

9.3 ვადის ათვლა გაგრძელდება "ფორს მაჟორის" შეწყვეტიდან, რომელიც გახდა საფუძველი "იჯარის ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შეჩერების საფუძველი. ვადის დარჩენილი ნაწილი გაგრძელდება შეწყვეტის ვადის პროპორციულად.

## 10. მმართველი კანონმდებლობა

10.1 ეს "იჯარის ხელშეკრულება" და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი არასახელშეკრულებო ვალდებულება იმართება საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით.

10.2 „მხარეები" მიმართავენ მთელს ძალისხმევას წარმოშობილი დავის ან/და უთანხმოების მოლაპარაკებათა გზით გადაწყვეტის შესახებ. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს საქართველოს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

## 11. ზოგადი დებულებანი

11.1 **ცვლილებები:** ამ "იჯარის ხელშეკრულებაზე" ყველა ცვლილება და დამატება უნდა გაფორმდეს წერილობით, ხელმოწერილ იქნას ყველა "მხარის" მიერ და დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში ან სხვა შესაბამის სახელმწიფო ორგანოში.

11.2 **განცალკევებადობა:** ამ "იჯარის ხელშეკრულების" ნებისმიერი დებულება, რომელიც აკრძალულია ან აღუსრულებადია ნებისმიერ იურისდიქციაში, შესაბამის იურისდიქციაში არ იქნება ძალაში მხოლოდ ამ აკრძალვის ან/და აღუსრულებადობის ნაწილში, რაც არ გახდის სხვა დანარჩენ დებულებებს უკანონოს, და მსგავსი აკრძალვა ან აღუსრულებადობა რომელიმე იურისდიქციაში, ვერ აკრძალავს და არ შეუშლის ხელს მის აღსრულებას სხვა ნებისმიერ იურისდიქციაში. ასეთ შემთხვევაში, თუ რომელიმე დებულება აღმოჩნდება ბათილი, უკანონო ან აღუსრულებადი, ეს "იჯარის ხელშეკრულება" უნდა შეიცვალოს, რათა ასეთი დებულება შეიცვალოს აღსრულებადი დებულებით.

11.3 **სავალდებულო ძალა:** ეს "იჯარის ხელშეკრულება" სავალდებულოა და ემსახურება "მხარეთა", მათ შესაბამის დაშვებული უფლებამონაცვლეების ინტერესებს, იმის გათვალისწინებით, რომ რომელიმე "მხარეს" არ ექნება უფლება გადასცეს სხვას მისი რომელიმე უფლება ან მოვალეობა მეორე "მხარის" წერილობითი თანხმობის გარეშე.

11.4 **„ქონების" გასხვისება:** „ქონების" ნებისმიერი ფორმით, მათ შორის ქონების, როგორც იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შემთხვევაში, გასხვისების შემთხვევაში ახალი მესაკუთრე იკავებს „მეიჯარის" ადგილს.

11.5 **ვალდებულებისგან განთავისუფლების არარსებობა:** ნებისმიერი "მხარის" მხრიდან თავისი უფლების განხორციელებაში მარცხი ან შეფერხება არ განიხილება ვალდებულებებისგან განთავისუფლებად ან ასეთი უფლების ერთჯერადი ან ნაწილობრივი შესრულება ვერ შეაჩერებს როგორც ამ უფლების, ასევე სხვა ნებისმიერი უფლების სხვა ან შემდგომ განხორციელებას. თუ ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" სხვაგვარად არაა მოცემული, ამ "იჯარის ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ყველა უფლება და დაცვის საშუალება არის კუმულატიური და არა ექსკლუზიური სხვაგვარად არსებული უფლებების და დაცვის საშუალებების მიმართ.

11.6 **მთელი ხელშეკრულება:** ეს "იჯარის ხელშეკრულება", მისი არსიდან გამომდინარე, წარმოადგენს "მხარეთა" სრულ და საბოლოო შეთანხმებას და ურთიერთგაგებას და დგას "მხარეებს" შორის ყველა სხვა კომუნიკაციაზე, შეთანხმებაზე და გარიგებაზე მაღლა.

11.7 **შემდგომი გარანტიები:** "მხარეები" განახორციელებენ ყველა საჭირო ქმედებას და ხელს მოაწერენ ყველა საჭირო დოკუმენტს, რაც საჭირო იქნება ამ "იჯარის ხელშეკრულების" და მასში მოცემული გარიგეგების ძალაში შესასვლელად.

11.8 **ხარჯები:** თუ აქ სხვაგვარად არ არის მოცემული, თითოეული მხარე გადაიხდის მის მიერ ან მისი სახელით გაწეულ ყველა პირდაპირ დანახარჯს და ხარჯს აქ მოცემულ გაირეგებთან დაკავშირებით, მათ შორის საკუთარი ფინანსური და სხვა კონსულტანტების, ბუღალტრების, იურისტების, ბროკერების, შუამავლების, კონსულტანტების და სხვა დაქირავებულ პირთა ანაზღაურებას და ხარჯებს, რომლებსაც ეკუთვნით ანაზღაურება ამ "იჯარის ხელშეკრულებასთან" დაკავშირებით.

11.9 **შეტყობინებები:** თუ აქ სხვაგვარად არ არის გათვალისწინებული, თითოეული შეტყობინება, მოთხოვნა ან სხვა კომუნიკაცია უნდა გაკეთდეს ინგლისურ ენაზე წერილის სახით და გაიგზავნოს საერთაშორისო საფოსტო გზავნილით ან პირადი გადაცემის გზით და მიეთითოს პიროვნება, რომლის საყურადღებოდაც არის გაგზავნილი წერილი:

ა) "მეიჯარისთვის", ქ. თბილისი, ფადიაშვილის ქ. #38, ბინა #8, საქართველო ქ-ნ ელენე მებუკეს საყურადღებოდ;

ბ) "მოჯარისთვის", წერილის შემთხვევაში, ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზ #31 საქართველო, ბ-ნ ნიკოლოზ სხირტლაძის საყურადღებოდ;

ან სხვა ნომერზე ან მისამართზე, რომლებსაც "მხარეები" დროდადრო შეატყობინებენ ერთმანეთს.

ნებისმიერი შეტყობინება, მოთხოვნა ან სხვა კომუნიკაცია, რომელიც გაკეთდება ამ "იჯარის ხელშეკრულების" ფარგლებში, ჩაითვლება გადაცემულად, როცა ასეთი შეტყობინება, მოთხოვნა ან სხვა კომუნიკაცია, რომელიც გაკეთდა ფაქსით ან პირადი გადაცემით, გადაცემული ან ჩაბარებული იქნება, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ნებისმიერ ასეთ შემთხვევაში, ეს გაკეთდება ჩვეულებრივი სამუშაო საათების გარეთ, რა შემთხვევაშიც ასეთი გადაცემა ჩაითვლება განხორციელებულად შემდგომი სამუშაო დღის დაწყებიდან, ხოლო თუ შეტყობინება, მოთხოვნა ან სხვა კომუნიკაცია გაკეთდა წერილით, ეს ჩაითვლება განხორციელებულად 3 (სამი) დღის გასვლის შემდეგ, მას შემდეგ რაც ეს წერილი ჩაბარდა საერთაშორისო საფოსტო კომპანიის უფლებამოსილ წარმომადგენელს.

11.10 **მესამე პირთა უფლებები:** ვერც ერთი პირი შეძლებს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" პირობების აღსრულებას 1999 წლის კონტრაქტის (მესამე პირთა უფლებები) აქტის თანახმად.

11.11 **ეგზემპლარები, ენები:** ეს "იჯარის ხელშეკრულება" აღსრულებულ იქნა 3 იდენტურ ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომელთაგან თითოეულ მათგანს აქვს თანაბარი იურიდიული ძალა.

11.12 **ძალაში ყოფნა.** ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" და მის შესაბამისად ნებისმიერ ცნობაში, მექანიზმსა თუ დოკუმენტში "მხარეთა" მიერ გაკეთებული ყველა განცხადება, გარანტია, ვალდებულება და შეთანხმება ძალაში იქნება ამ "იჯარის ხელშეკრულების" აღსრულების და გადმოცემის და მასში მითითებული გარიგებების დასრულების მომენტისთვის, იმ თარიღამდე სანამ "მხარეთა" ყველა ვალდებულება არ იქნება სრულად შესრულებული.

11.13 **ძალაში შესვლა:** ეს "იჯარის ხელშეკრულება" ძალაში შედის "ძალაში შესვლის თარიღისთვის".

**მხარეთა ხელმოწერები:**

**"მეიჯარე"**

**ამხანაგობა "საქმიანი ცენტრი 2003"**

ელენე მებუკე

~~გამგეობის~~ თავმჯდომარე

**"მოიჯარე"**

**შპს "საქალაქთაშორისო სატელეფონო კავშირის ცენტრი"**

ნიკოლოზ სხირტლაძე

დირექტორი

**დანართი #1:**

**უძრავი ქონება:**

1. „იჯარის ხელშეკრულებით“ გადაცემული “უძრავი ქონება”: მიწის ნაკვეთი 777 კვ.მ. და შენობა ნაგებობა (მიწისქვეშა შენობა), მდებარე ქ. თბილისში, კვაღის ქ. #13, საკადასტრო კოდით: 01.15.04.012.004.

| გაცნობის თარიღი | გაცემის თარიღი |
|---|---|
| 24.04.2012 | 24.04.2012 |

| | |
|---|---|
| განხილვის საგანი : | თვითმმართველი ერთეულის მიერ განკარგული ქონების მესამე პირზე გასხვისების, გადაცემის და დატვირთვის თანხმობის გაცემა |
| დაინტერესებული პირი : | შპს "ეილამედი" 204536564 |
| წარმოების საფუძველი : | განცხადება №: QN141304 |
| გასაჩივრების წესი : | გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, ქალაქ თბილისის მერთან (მისამართი: თბილისი. ჟ.შარტავას №7) |
| აქტის მოქმედების ვადა : | აქტი ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე |

## სააგენტოს გადაწყვეტილება № QN141304

1. დაკმაყოფილდეს შპს „ეილამედის“ (ს/კოდი: 204536564) განცხადება და მიეცეს თანხმობა ქ. თბილისის მთავრობის 2012 წლის 11 იანვრის N02.16.41 დადგენილების და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 27 თებერვლის NQN118659 გადაწყვეტილების საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის წესით, 49 წლის ვადით, იჯარის უფლებით გადაცემულ ქ. თბილისში, რუსთაველის გამზირი N31-ის მიმდებარედ არსებულ 837 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.15.04.012.016) მოიჯარის უფლებები და ვალდებულებები გადასცეს (დაუთმოს) შპს „სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრს“ (საკადასტრო კოდი: 203825851).
2. ქ. თბილისის მთავრობის 2012 წლის 11 იანვრის N02.16.41 დადგენილებაში და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 27 თებერვლის NQN118659 გადაწყვეტილებაში შპს „ეილამედის“ (ს/კ:204536564) ნაცვლად მოიჯარედ განისაზღვროს შპს „სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი“ (საკადასტრო კოდი: 203825851).
3. შპს „სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრზე“ (საკადასტრო კოდი: 203825851) სრულად გავრცელდეს ქ. თბილისის მთავრობის 2012 წლის 11 იანვრის N02.16.41 დადგენილების და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2012 წლის 27 თებერვლის NQN118659 გადაწყვეტილების პირობები, მოიჯარის უფლებები და ვალდებულებები.
4. მოიჯარემ წარმოადგინოს იჯარის უფლების დათმობის ხელშეკრულების ნოტარიულად დამოწმებული ი ასლი.

საფუძველი:

„ქ. თბილისის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2010 წლის 27 აგვისტოს №9-65 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის წესი“, „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი წარმომადგენლის განსაზღვრის შესახებ“ ქ. თბილისის მთავრობის 2011 წლის 16 თებერვლის #03.30.99 დადგენილება.

# იჯარის ხელშეკრულება

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება (შემდგომში "**იჯარის ხელშეკრულება**") გაფორმდა 2012 წლის 18 აპრილს

შპს "ახალ ოფისს", შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, შექმნილი და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, იურიდიული მისამართით: ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზ. #31, საიდენტიფიკაციო კოდი: 204559067 (შემდგომში "**მეიჯარე**"), დირექტორის, ნიკოლოზ სხირტლაძის სახით

და

შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრს", შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება შექმნილი და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, იურიდიული მისამართით, ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზ #31, საიდენტიფიკაციო კოდი: 203825851 (შემდგომში "**მოიჯარე**"), წარმოდგენილი დირექტორის, ნიკოლოზ სხირტლაძის სახით

შორის

"მეიჯარე" და "მოიჯარე" შემდგომში მოიხსენიებიან, ცალ-ცალკე როგორც **"მხარე"** და ერთობლივად როგორც **"მხარეები"**.

## 1. ტერმინები და განმარტებები

1.1 თუ კონტექსტი სხვაგვარად არ მოითხოვს, ქვემოთ მოცემული ტერმინები იქნება გამოყენებული "იჯარის ხელშეკრულებაში":

| | |
|---|---|
| **"ძალაში შესვლის თარიღი"** | ნიშნავს "იჯარის ხელშეკრულების" "საჯარო რეესტრში" რეგისტრაციის თარიღს. |
| **"გაგრძელებული ვადა"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 5.2 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"ფორს მაჟორი"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 9.1 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"ავტოსადგომი"** | ნიშნავს ავტოსადგომს, რომელიც იფუნქციონირებს "ქონებაზე". |
| **"იჯარის მიზანი"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 2.2 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"საიჯარო ქირა"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 3.1 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"იჯარის ვადა"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 7.1 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"ფუნქციონალური ხელშეკრულებები"** | ნიშნავს ყველა სახის ხელშეკრულებას, რომელიც, სხვებთან ერთად, მოიცავს ხელშეკრულებებს საქონლის და მომსახურების მიწოდების შესახებ და შრომის ხელშეკრულებებს, რომლებიც უნდა გაფორმდეს "მოიჯარის" მიერ "ავტოსადგომის" ნორმალური ფუნქციონირებისათვის. |

| | |
|---|---|
| **"საჯარო რეესტრი"** | ნიშნავს სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო", რომელიც ფუნქციონირებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში, რომელიც. სხვასთან ერთად, უფლებამოსილია დაარეგისტრიროს საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება. |
| **"ქონება"** | ნიშნავს დანართ #1-ში მითითებულ უძრავ ქონებას. |
| **"ქვეიჯარა"** | აქვს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" 5.1 მუხლში განსაზღვრული მნიშვნელობა. |
| **"სახელმწიფო უწყებები"** | ნიშნავს საქართველოს მთავრობას ან მის რომელიმე საქვეუწყებო დაწესებულებას, ცენტრალურს, რეგიონულს თუ ადგილობრივს, ისევე როგორც ნებისმიერი სააგენტო, უწყება, ქვედანაყოფი, დეპარტამენტი, მარეგულირებელი ორგანო, სასამართლო, ეროვნული ბანკი, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, ან სხვა დაწესებულება, რომელსაც აქვს აღმასრულებელი, საკანონმდებლო, სამართლებრივი, საგადასახადო, მარეგულირებელი ან ადმინისტრაციული ფუნქციები, ან მთავრობის ან მისი საქვეუწყებო დაწესებულების ნებისმიერი თანამდებობის პირი, აგენტი და წარმომადგენელი, ან ნებისმიერი ზემოხსენებული რომელიც ფნქციონალურად დაკავშირებულია მთავრობასთან. |
| **"დღგ"** | დამატებული ღირებულების გადასახადი საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის თანახმად. |
| **"აშშ დოლარი"** | ნიშნავს ამერიკის შეერთებული შტატების დოლარს, ამერიკის შეერთებული შტატების კანონიერ ვალუტას. |

1.2 ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" ნორმატიულ აქტზე მითითება ასევე მოიცავს მითითებას ასეთ აქტზე დროდადრო თავისი ცვლილებებით, გავრცელებით, ხელახლა ამოქმედებით, ან ნებისმიერ საკანონმდებლო უფლებამონაცვლეობით (როგორც ამ თარიღამდე, ასევე მის შემდეგ), ასევე ნებისმიერ ყოფილ ნორმატიულ აქტზე, რომელიც იქნა შეცვლილ იქნა მითითებული აქტით და ასევე მოიცავს მითითებას ყველა სამართლებრივ აქტზე და გადაწყვეტილებაზე, რომელიც მიღებულ იქნა ნებისმიერი ასეთი ნორმატიული აქტის საფუძველზე.

1.3 ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" მითითება მხოლობითზე მოიცავს ასევე მითითებას მრავლობითზე და პირიქით, და მითითებას მამრობითზე მოიცავს ასევე მითითებას მდედრობითზე და საშუალო სქესზე და მითითება პირზე ასევე მოიცავს მითითებას ნებისმიერ კომპანიაზე, კონსორციუმზე და ასევე ნებისმიერ იურიდიულ ან ფიზიკურ პირზე.

1.4 აქ ნებისმიერი მითითება დღეზე მოიცავს მითითებას სამუშაო დღეზე და თუ განსაზღვრული პერიოდის ბოლო დღე ემთხვევა არასამუშაო დღეს, შემდგომი სამუშაო დღე ჩაითვლება ამ განსაზღვრული პერიოდის ბოლო დღედ.

1.5 აქ ნებისმიერი მითითება სათაურებზე არ მოახდენს გავლენას ამ "იჯარის ხელშეკრულების" და მისი დანართების განმარტებაზე.

1.6 ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" მუხლებზე და დანართებზე მითითება, თუ სხვაგვარად არ არის განმარტებული, წარმოადგენს მითითებას ამ "იჯარის ხელშეკრულების" მუხლებზე და დანართებზე.

1.7 ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" დანართებზე მითითება მოიცავს მითითებას დანართებზე, რომლებიც წარმოადგენენ მის განუყოფელ ნაწილს.

## 2. იჯარით აღებული ქონება და იჯარის მიზანი

2.1 "იჯარის ხელშეკრულების" საფუძველზე "მეიჯარე" გადასცემს "მოიჯარეს" იჯარით "ქონებას" მფლობელობასა და სარგებლობაში და "მოიჯარე" იღებს "ქონებას" იჯარით მფლობელობასა და სარგებლობაში "იჯარის ვადით" "ძალაში შესვლის თარიღიდან".

2.2 "მოიჯარე" გამოიყენებს "ქონებას" "ავტოსადგომის" მოსაწყობად (შემდგომში **"იჯარის მიზანი"**).

## 3. საიჯარო ქირა

3.1 "მოიჯარე" ყოველთვიურად გადაიხდის 5 (ხუთი) "აშშ დოლარს" 1 კვ.მ.-ზე "ქონების" იჯარისთვის, რომელიც გადასახდელი იქნება დაწყებული "ძალაში შესვლის თარიღიდან" ყოველი მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე "იჯარის ხელშეკრულების" მე-4 მუხლის დებულებათა გათვალისწინებით ლარებში გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსის შესაბამისად (შემდგომში **"საიჯარო ქირა"**).

3.2 "საიჯარო ქირა" მოიცავს "დღგ"-ს.

## 4. ქონების მართვა და მოვლა

4.1 "მოიჯარე" უფლებამოსილი და ვალდებულია მოილაპარაკოს და გააფორმოს "ფუნქციონალური ხელშეკრულებები".

4.2 "მოიჯარე" ვალდებულია დაიცვას და იქონიოს "ქონება" კარგ მგომარეობაში საკუთარი ხარჯებით. "მოიჯარე" განახორციელებს "ქონების" განახლებას, გადაკეთებას და "ქონებაზე" სამშენებლო/სადემონატჟო სამუშაოების ჩატარებას იმის გათვალისწინებით, რომ "მოიჯარემ" ამ "იჯარის ხელშეკრულების" ხელმოწერით უკვე მიიღო ასეთი განახლების, გადაკეთების, სამშენებლო/სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარების ნებართვა "მეიჯარისგან" და აღარ არის საჭირო სხვა შემდგომი ნებართვის გაცემა.

## 5. ქვეიჯარა

5.1 "მოიჯარეს" უფლება აქვს ქვეიჯარით გასცეს "ქონება" ან მისი ნაწილი მესამე პირებზე (შემდგომში **"ქვეიჯარა"**) "მეიჯარის" წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე. "მოიჯარე" უზრუნველყოფს, რომ "ქონება" თავისუფალი იქნება ყოველგვარი "ქვეიჯარისგან" "იჯარის ვადის" ან ნებისმიერი "გაგრძელებული ვადის" ამოწურვის დროისათვის.

5.2 ნებისმიერი "ქვეიჯარის" ვადა არ უნდა აღემატებოდეს "იჯარის ვადას" (შემდგომში **"გაგრძელებული ვადა"**), გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც "მეიჯარე" წინასწარ წერილობით თანხმდება "გაგრძელებული ვადას".

## 6. ქონებაზე საკუთრების უფლების შეცვლა

6.1 "ქონებაზე" ან მის ნაწილზე საკუთრების უფლების ნებისმიერი ცვლილება, მათ შორის ქონების, როგორც იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შემთხვევაში, გავლენას არ მოახდენს

"იჯარის ხელშეკრულების" ნამდვილობაზე და ნებისმიერი ასეთი ცვილება არ გამოიწვევს "იჯარის ხელშეკრულების" შეწყვეტას და/ან შეჩერებას. "ქონების" ან მისი ნაწილის ნებისმიერი ახალი მესაკუთრე იკავებს "მოიჯარის" ადგილს და ხდება ამ "იჯარის ხელშეკრულების" მხარე ყველა უფლებით, მოვალეობებით, ვალდებულებით, წარმომადგენლობით, გარანტიით და სარგებლით, რომელთაც ანიჭებს ეს "იჯარის ხელშეკრულება" "მოიჯარეს".

## 7. იჯარის ვადა, იჯარის ვადის გაგრძელება და იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1 "იჯარის ხელშეკრულება" ძალაშია და სავალდებულო ძალის მქონეა "მხარეებისთვის" "ძალაში შესვლის თარიღიდან" 5 (ხუთი) წლის ვადით (შედგომში **"იჯარის ვადა"**).

7.2 "მოიჯარეს" შეუძლია მოითხოვოს "იჯარის ვადის" გაგრძელება "მეიჯარისთვის" ახალი, იმ დროისთვის არსებული საბაზრო ღირებულების საიჯარო ქირის შეთავაზების გზით. "მეიჯარეს" არ აქვს უფლება უსაფუძვლოდ უთხრას უარი "მოიჯარეს" აღნიშნულის თაობაზე.

7.3 "იჯარის ხელშეკრულება" შეიძლება შეწყდეს მხოლოდ:

ა) თუ "მხარეები" ერთობლივად შეთანხმდებიან წერილობითი ფორმით;

ბ) დაუყოვნებლივ "მოიჯარის" მიერ "მეიჯარისათვის" წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე თუ "ავტოსადგომი" სერიოზულად დაზიანდა ან განადგურდა, რის გამოც მისი გამოყენება შეუძლებელია "იჯარის მიზნისათვის";

გ) დაუყოვნებლივ "მოიჯარის" მიერ, თუ "მოიჯარე" "მეიჯარის" უმოქმედობის ან/და "ქონებასთან" დაკავშირებული ნებისმიერი პირობის გამო "სახელმწიფო უწყებებიდან" ვერ მოიპოვებს "იჯარის მიზნის" მიღწევისათვის საჭირო ნებართვებს.

დ) "მეიჯარის" მხრიდან "მოიჯარისთვის" წერილობითი შეტყობინების გზით, თუ "მოიჯარე" ვერ უხდის "მეიჯარეს" "საიჯარო ქირას" დადგენილი თარიღისთვის და "მოიჯარე" ვერ გამოასწორებს ხსენებულ დარღვევას "მეიჯარის" მხრიდან აღნიშნული დარღვევის შესახებ წერილობითი შეტყობინების ჩაბარებიდან სამი (3) თვის განავლობაში.

## 8. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

8.1 "მეიჯარე" აცხადებს და გარანტიას იძლევა "მოიჯარის" წინაშე, რომ "ძალაში შესვლის თარიღისთვის":

ა) "მეიჯარე" არის სათანადოდ შექმნილი, კანონიერად არსებული და მოქმედი კომპანია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

ბ) "მეიჯარეს" აქვს სრული უფლება და უფლებამოსილება გააფორმოს ეს "იჯარის ხელშეკრულება", და ასევე ამ "იჯარის ხელშეკრულების" გაფორმება, რეგისტრაცია და შესრულება სათანადოდ იქნა უფლებამინიჭებული და სათანადოდ შესრულდა "მეიჯარის" მმართველობის ორგანოების და ყველა სათანადო სახელმწიფო ორგანოების მიერ, რომელთა თანხმობაც არის აუცილებელი;

გ) ეს "იჯარის ხელშეკრულება" წარმოადგენს ნამდვილ და სავალდებულო ძალის მქონე "მეიჯარის" გარიგებას, რომლის აღსრულება "მეიჯარის" მიმართ ხორციელდება მასში არსებული პირობების შესაბამისად;

დ) "მეიჯარე" არ არღვევს მოქმედ კანონმდებლობას "იჯარის ხელშეკრულების" გაფორმებით და შესრულებით;

ე) არ არსებობს რაიმე სახის სასამართლო პროცესი "მეიჯარის" წინააღმდეგ, ან რომელიც შეეხება "ქონებას, რომელიც, თუ დასრულდება "მეიჯარის" წინააღმდეგ, მნიშვნელოვნად და უარყოფითად იმოქმედებს ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" ასახული პრინციპების განხორციელებაში;

ვ) "მეიჯარე" არ ექვემდებარება რაიმე სახის მიმდინარე ან მოსალოდნელ რეორგანიზაციას, რომელსაც შეუძლია მნიშვნელოვნად და უარყოფითად იმოქმედოს მის ფინანსურ მდგომარეობაზე ან მის შესაძლებლობაზე განახორციელოს ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" ასახული პრინციპები;

ზ) არ არსებობს რაიმე სახის იძულება "იჯარის ხელშეკრულების" დასადებად და მასში ასახული გარიგეგების დასასრულებლად "მეიჯარე" გასცემს "ქონებას" იჯარით საკუთარი სურვილით;

თ) "მეიჯარის" ხელთ არსებული ცოდნით და ინფორმაციით, არ არსებობს რაიმე სახის სასამართლო პროცესი "ქონებასთან" მიმართებაში და არც რომელიმე კომპეტენტურ უწყებას გამოუცია რაიმე სახის ბრძანება "ქონების" იჯარით გაცემის შესახებ;

ი) "მეიჯარე" იღებს ვალდებულებას მისცეს ყველა საჭირო/დოკუმენტი და ხელი შეუწყოს და დაეხმაროს "მოიჯარეს", რათა "მოიჯარემ" შეძლოს "სახელმწიფო უწყებებიდან" ნებართვების მოპოვება "იჯარის მიზნის" მისაღწევად;

კ) ამ "იჯარის ხელშეკრულებაზე" "მეიჯარის" სახელით ხელმომწერი პირებს აქვთ სათანადო უფლებამოსილება აღნიშნულის თაობაზე; და

ლ) "მეიჯარე" არის "ქონების" კანონიერი მესაკუთრე, "მეიჯარის" საკუთრების უფლება "ქონებაზე" არის სათანადო წესით რეგისტრირებული "საჯარო რეესტრში" და "მეიჯარე" საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უფლებამოსილია იჯარით გასცეს "ქონება" "მოიჯარეზე".

8.2 "მეიჯარისთვის" ცნობილია, რომ "მოიჯარე" დათანხმდა იჯარით აიღოს "ქონება" და გადაიხადოს "საიჯარო ქირა" "მეიჯარის" მიერ გაკეთებული განცხადებების სისწორეზე დაყრდნობით და "მეიჯარე" იმეორებს და ადასტურებს, რომ ზემოხსენებული განცხადებები არის სწორი და მართალი. იმ შემთხვევაში, თუ "მოიჯარე" განიცდის რაიმე სახის დისკრიმინაციას ან ზარალს "მეიჯარის" მხრიდან ან მისი სახელით სხვა პირის მიერ გაუფრთხილებლობით ან განზრახ გაკეთებული არასწორი განცხადების გამო, "მეიჯარე" აუნაზღაურებს და დაიცავს "მოიჯარეს" აღნიშნულთან დაკავშირებით განცდილი ხარჯების, დანახარჯების, ვალდებულებების ან მოვალეობებისგან, რაც შეიძლება "მოიჯარემ" განიცადოს ამის გამო.

8.3 "მოიჯარე" აცხადებს და გარანტიას იძლევა "მეიჯარის" წინაშე, რომ "ძალაში შესვლის თარიღისთვის":

ა) "მოიჯარე" არის სათანადოდ შექმნილი, კანონიერად არსებული და მოქმედი კომპანია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

ბ) "მოიჯარეს" აქვს სრული უფლება და უფლებამოსილება გააფორმოს ეს "იჯარის ხელშეკრულება", და ასევე ამ "იჯარის ხელშეკრულების" გაფორმება, რეგისტრაცია და

შესრულება სათანადოდ იქნა უფლებამინიჭებული და სათანადოდ შესრულდა "მოიჯარის" მმართველობის ორგანოების და ყველა სათანადო სამთავრობო ორგანოების მიერ, რომელთა თანხმობაც არის აუცილებელი;

გ) ეს "იჯარის ხელშეკრულება" წარმოადგენს ნამდვილ და სავალდებულო ძალის მქონე "მოიჯარის" გარიგებას, რომლის აღსრულება "მოიჯარის" მიმართ ხორციელდება მასში არსებული პირობების შესაბამისად;

დ) "მოიჯარეს" აქვს ფინანსური რესურსები გადაიხადოს "საიჯარო ქირა" და სხვა ხარჯები ან ვალდებულებები, რომლებიც მას შეიძლება წარმოეშვას ამ "იჯარის ხელშეკრულებიდან".

## 9. ფორს მაჟორი

9.1 ამ "იჯარის ხელშეკრულების" მიზნებისათვის ფორს მაჟორი (შემდგომში **"ფორს მაჟორი"**) არის ნებისმიერი გარემოება ან მოვლენა, რომლებიც აღემატება "მეიჯარის" ან "მოიჯარის" კონტროლის შესაძლებლობას და რომლის დადგომაც იწვევს "იჯარის ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობას, რომლებიც შეუზღუდავად მოიცავს: ბუნებრივ კატასტროფებს, გაფიცვებს, საბოტაჟს და სხვა საწარმოო არეულობას, სამოქალაქო არეულობას, ომს (როგორც გამოცხადებულს ასევე გამოუცხადებელს), ან სხვა სამხედრო მოქმედებებს, ტერორისტულ ან რევოლუციურ მოქმედებას, ბლოკადას, ამბოხს, მიწისძვრას, წყალდიდობას, "სახელმწიფო უწყებების" ქმედებებს ან სხვა მსგავს მოვლენებს, რომლებიც არის იმ "მხარის" კონტროლს მიღმა, რომელიც მიუთითებს "ფორს მაჟორზე" და რომლის თავიდან აცილებაც მას არ შეეძლო. "მხარეები" თავისუფლდებიან "ფორს მაჟორის" შედეგად თავისი მოვალეობის შეუსრულებლობით გამოწვეული ვალდებულებებისგან. "მხარე", რომელიც ვერ ასრულებს თავის ვალდებულებას "ფორს მაჟორული" გარემოების ან მოვლენის გამო, ვალდებულია შეატყობინოს მეორე "მხარეს" ასეთი გარემოების ან მოვლენის როგორც დადგომის ასევე შეწყვეტის შესახებ მისი დადგომიდან და შეწყვეტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის განმავლობაში.წინააღმდეგ შემთხვევაში "მხარე" კარგავს უფლებას მიუთითოს ასეთ გარემოებაზე ან მოვლენაზე, როგორც თავისი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების გამო პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების საფუძველზე. შეტყობინება უნდა მოიცავდეს ასეთი გარემოების ან მოვლენის სრულ აღწერას და მის გავლენას "იჯარის ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული "მხარის" ვალდებულების შესრულებაზე, ისევე, როგორც მოსალოდნელ გადაცილებულ ვადას აღნიშნული ვალდებულებების შესასრულებლად.

9.2 "ფორს მაჟორის" არსებობის და დადასტურების შემთხვევაში, "მხარეთა" სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების ვადა გაგრძელდება "ფორს მაჟორის" ვადის პროპორციულად.

9.3 ვადის ათვლა გაგრძელდება "ფორს მაჟორის" შეწყვეტიდან, რომელიც გახდა საფუძველი "იჯარის ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შეჩერების საფუძველი. ვადის დარჩენილი ნაწილი გაგრძელდება შეწყვეტის ვადის პროპორციულად.

## 10. მმართველი კანონმდებლობა

10.1 ეს "იჯარის ხელშეკრულება" და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი არასახელშეკრულებო ვალდებულება იმართება საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით.

10.2 „მხარეები" მიმართავენ მთელს ძალისხმევას წარმოშობილი დავის ან/და უთანხმოების მოლაპარაკებათა გზით გადაწყვეტის შესახებ. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს საქართველოს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

## 11. ზოგადი დებულებანი

11.1 **ცვლილებები:** ამ "იჯარის ხელშეკრულებაზე" ყველა ცვლილება და დამატება უნდა გაფორმდეს წერილობით, ხელმოწერილ იქნას ყველა "მხარის" მიერ და დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში ან სხვა შესაბამის სახელმწიფო ორგანოში.

11.2 **განცალკევებადობა:** ამ "იჯარის ხელშეკრულების" ნებისმიერი დებულება, რომელიც აკრძალულია ან აღუსრულებადია ნებისმიერ იურისდიქციაში, შესაბამის იურისდიქციაში არ იქნება ძალაში მხოლოდ ამ აკრძალვის ან/და აღუსრულებადობის ნაწილში, რაც არ გახდის სხვა დანარჩენ დებულებებს უკანონოს, და მსგავსი აკრძალვა ან აღუსრულებადობა რომელიმე იურისდიქციაში, ვერ აკრძალავს და არ შეუშლის ხელს მის აღსრულებას სხვა ნებისმიერ იურისდიქციაში. ასეთ შემთხვევაში, თუ რომელიმე დებულება აღმოჩნდება ბათილი, უკანონო ან აღუსრულებადი, ეს "იჯარის ხელშეკრულება" უნდა შეიცვალოს, რათა ასეთი დებულება შეიცვალოს აღსრულებადი დებულებით.

11.3 **სავალდებულო ძალა:** ეს "იჯარის ხელშეკრულება" სავალდებულოა და ემსახურება "მხარეთა", მათ შესაბამის დაშვებული უფლებამონაცვლეების ინტერესებს, იმის გათვალისწინებით, რომ რომელიმე "მხარეს" არ ექნება უფლება გადასცეს სხვას მისი რომელიმე უფლება ან მოვალეობა მეორე "მხარის" წერილობითი თანხმობის გარეშე.

11.4 **„ქონების" გასხვისება**: „ქონების" ნებისმიერი ფორმით, მათ შორის ქონების, როგორც იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შემთხვევაში, გასხვისების შემთხვევაში ახალი მესაკუთრე იკავებს „მეიჯარის" ადგილს.

11.5 **ვალდებულებისგან განთავისუფლების არარსებობა:** ნებისმიერი "მხარის" მხრიდან თავისი უფლების განხორციელებაში მარცხი ან შეფერხება არ განიხილება ვალდებულებებისგან განთავისუფლებად ან ასეთი უფლების ერთჯერადი ან ნაწილობრივი შესრულება ვერ შეაჩერებს როგორც ამ უფლების, ასევე სხვა ნებისმიერი უფლების სხვა ან შემდგომ განხორციელებას. თუ ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" სხვაგვარად არაა მოცემული, ამ "იჯარის ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ყველა უფლება და დაცვის საშუალება არის კუმულატიური და არა ექსკლუზიური სხვაგვარად არსებუი უფლებების და დაცვის საშუალებების მიმართ.

11.6 **მთელი ხელშეკრულება:** ეს "იჯარის ხელშეკრულება", მისი არსიდან გამომდინარე, წარმოადგენს "მხარეთა" სრულ და საბოლოო შეთანხმებას და ურთიერთგაგებას და დგას "მხარეებს" შორის ყველა სხვა კომუნიკაციაზე, შეთანხმებაზე და გარიგებაზე მაღლა.

11.7 **შემდგომი გარანტიები:** "მხარეები" განახორციელებენ ყველა საჭირო ქმედებას და ხელს მოაწერენ ყველა საჭირო დოკუმენტს, რაც საჭირო იქნება ამ "იჯარის ხელშეკრულების" და მასში მოცემული გარიგეგების ძალაში შესასვლელად.

11.8 **ხარჯები:** თუ აქ სხვაგვარად არ არის მოცემული, თითოეული "მხარე" გადაიხდის მის მიერ ან მისი სახელით გაწეულ ყველა პირდაპირ დანახარჯს და ხარჯს აქ მოცემულ გაირეგებთან დაკავშირებით, მათ შორის საკუთარი ფინანსური და სხვა კონსულტანტების, ბუღალტრების, იურისტების, ბროკერების, შუამავლების, კონსულტანტების და სხვა დაქირავებულ პირთა ანაზღაურებას და ხარჯებს, რომლებსაც ეკუთვნით ანაზღაურება ამ "იჯარის ხელშეკრულებასთან" დაკავშირებით.

11.9 **შეტყობინებები**: თუ აქ სხვაგვარად არ არის გათვალისწინებული, თითოეული შეტყობინება, მოთხოვნა ან სხვა კომუნიკაცია უნდა გაკეთდეს ინგლისურ ენაზე წერილის სახით და გაიგზავნოს საერთაშორისო საფოსტო გზავნილით ან პირადი გადაცემის გზით და მიეთითოს პიროვნება, რომლის საყურადღებოდაც არის გაგზავნილი წერილი:

ა) "მეიჯარისთვის", წერილის შემთხვევაში, ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზ. #31, საქართველო ბ-ნ ნიკოლოზ სხირტლაძის საყურადღებოდ;

ბ) "მოიჯარისთვის", წერილის შემთხვევაში, ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზ. #31 საქართველო, ბ-ნ ნიკოლოზ სხირტლაძის საყურადღებოდ;

ან სხვა ნომერზე ან მისამართზე, რომლებსაც "მხარეები" დროდადრო შეატყობინებენ ერთმანეთს.

ნებისმიერი შეტყობინება, მოთხოვნა ან სხვა კომუნიკაცია, რომელიც გაკეთდება ამ "იჯარის ხელშეკრულების" ფარგლებში, ჩაითვლება გადაცემულად, როცა ასეთი შეტყობინება, მოთხოვნა ან სხვა კომუნიკაცია, რომელიც გაკეთდა ფაქსით ან პირადი გადაცემით, გადაცემული ან ჩაბარებული იქნება, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ნებისმიერ ასეთ შემთხვევაში, ეს გაკეთდება ჩვეულებრივი სამუშაო საათების გარეთ, რა შემთხვევაშიც ასეთი გადაცემა ჩაითვლება განხორციელებულად შემდგომი სამუშაო დღის დაწყებიდან, ხოლო თუ შეტყობინება, მოთხოვნა ან სხვა კომუნიკაცია გაკეთდა წერილით, ეს ჩაითვლება განხორციელებულად 3 (სამი) დღის გასვლის შემდეგ, მას შემდეგ რაც ეს წერილი ჩაბარდა საერთაშორისო საფოსტო კომპანიის უფლებამოსილ წარმომადგენელს.

11.10 **მესამე პირთა უფლებები:** ვერც ერთი პირი შეძლებს ამ "იჯარის ხელშეკრულების" პირობების აღსრულებას 1999 წლის კონტრაქტის (მესამე პირთა უფლებები) აქტის თანახმად.

11.11 **ეგზემპლარები, ენები:** ეს "იჯარის ხელშეკრულება" აღსრულებულ იქნა 3 იდენტურ ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომელთაგან თითოეულ მათგანს აქვს თანაბარი იურიდიული ძალა.

11.12 **ძალაში ყოფნა.** ამ "იჯარის ხელშეკრულებაში" და მის შესაბამისად ნებისმიერ ცნობაში, მექანიზმსა თუ დოკუმენტში "მხარეთა" მიერ გაკეთებული ყველა განცხადება, გარანტია, ვალდებულება და შეთანხმება ძალაში იქნება ამ "იჯარის ხელშეკრულების" აღსრულების

და გადმოცემის და მასში მითითებული გარიგებების დასრულების მომენტისთვის, იმ თარიღამდე სანამ "მხარეთა" ყველა ვალდებულება არ იქნება სრულად შესრულებული.

11.13 **ძალაში შესვლა:** ეს "იჯარის ხელშეკრულება" ძალაში შედის "ძალაში შესვლის თარიღისთვის".

**მხარეთა ხელმოწერები:**

**"მეიჯარე"**

**შპს "ახალი ოფისი"**

ნიკოლოზ სხირტლაძე

დირექტორი

**"მოიჯარე"**

**შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი"**

ნიკოლოზ სხირტლაძე

დირექტორი

**დანართი #1:**

**უძრავი ქონება:**

1. „იჯარის ხელშეკრულებით“ გადაცემული “უძრავი ქონება”: მიწის ნაკვეთი 805.89 კვ.მ. და მიწისქვეშა ნაგებობები, მდებარე ქ. თბილისში, რუსთაველის გამზირი/კვალის ქუჩა #31/13, საკადასტრო კოდით: 01.15.04.012.006.

# შეთანხმება

ხელშეკრულება (შემდგომში "**შეთანხმება**") გაფორმდა 2012 წლის 7 ივნისს

შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრს" (ყოფილი შპს "საქალაქთაშორისო სატელეფონო კავშირის ცენტრი"), შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება მექმნილი და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, იურიდიული მისამართით: საქართველო, ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზ. 31, საიდენტიფიკაციო კოდი: 203825851 (შემდგომში "**მეიჯარე**"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ნიკოლოზ სხირტლაძის სახით

და

შპს "ეილამედს", შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება მექმნილი და მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, იურიდიული მისამართით: საქართველო, ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზ. 31, საიდენტიფიკაციო კოდი: 204536564 (შემდგომში "**მოიჯარე**"), წარმოდგენილი დირექტორის გიორგი დუჩიძის სახით

შორის

"მეიჯარე" და "მოიჯარე" შემდგომში მოიხსენიებიან, ცალ-ცალკე როგორც "**მხარე**" და ერთობლივად როგორც "**მხარეები**".

ვინაიდან:

- "მხარეებმა" 2010 წლის 9 დეკემბერს გააფორმეს იჯარის ხელშეკრულება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 101233147), რომელიც შეცვლილ იქნა 2010 წლის 20 დეკემბერს (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 101272030) და 2011 წლის 1 აპრილს (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 110335799) (შემდგომში "იჯარის ხელშეკრულება");
- "მხარეებს" სურთ შეწყვიტონ "იჯარის ხელშეკრულება".

შესაბამისად, "მხარეები" ვთანხმებით შემდეგზე:

1. შეწყდეს "იჯარის ხელშეკრულება".
2. "მხარეებს" ერთმანეთის მიმართ პრეტენზიები არ გააჩნიათ.
3. "შეთანხმება" შედგენილია 4 (ოთხი) იდენტურ ეგზემპლიარად ქართულ და ინგლისურ ენებზე, თითო-თითო ეგზემპლიარი "მეიჯარისთვის", "მოიჯარისთვის", ნოტარიუსისთვის და საჯარო რეესტრისთვის, რომელთაგან თითოეულ მათგანს აქვს თანაბარი იურიდიული ძალა. "შეთანხმების" ქართულ და ინგლისურ ვერსიებს შორის სხვაობის შემთხვევაში "შეთანხმების" ინგლისურ ვერსიას ენიჭება უპირატესი იურიდიული ძალა.
4. "შეთანხმება" ძალაში შედის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში მისი რეგისტრაციისთანავე.

**მხარეთა ხელმოწერები:**

| | |
|---|---|
| "მეიჯარე" | "მოიჯარე" |
| შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი" | შპს "ეილამედი" |
| ნიკოლოზ სხირტლაძე | გიორგი დუჩიძე |

# AGREEMENT

This agreement (the "Agreement") is made on this 7th day of June 2012 by and between

"SILK ROAD BUSINESS CENTER" LLC (former "Centre of Interurban Telephone Communication" LLC), a limited liability company organized and existing under the laws of Georgia, with its registered address at: 31 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia, with identification code: 203825851 (the "Lessor"), represented by its director Nikoloz Skhirtladze

and

"ELAMED" LLC, a limited liability company organized and existing under the laws of Georgia, with its registered address at: 31 Rustaveli Avenue, Tbilisi, Georgia, with identification code: 204536561 (the "Lessee"), represented by its director George Duchidze

The Lessor and the Lessee shall further be referred separately as a "Party" and collectively as the "Parties".

WHEREAS:

The Lessor and the Lessee executed the lease agreement, dated 9 December 2010 (notary registry N101233147), as amended on 20 December 2010 (notary registry N101272030) and on 1 April 2011 (notary registry N110335799) (the "Lease Agreement").

The Parties agree as follows:

1. The Parties agree to terminate the Lease Agreement;

2 The Parties do not have any claims to each other.

3 This Agreement is executed in four (4) counterparts in English and Georgian languages for each of the Lessor, the Lessee, the notary and the Public Registry. Each version has an equal legal force. In case of discrepancies between the English and Georgian versions of the Agreement, the English version of the Agreement shall prevail.

4. The Agreement enters into force upon its registration in the relevant service centre of National Agency of Public Registry of Ministry of Justice of Georgia.

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have caused this Lease Agreement to be executed by their duly authorized representatives as of the day and year first written above.

EXECUTIONS OF THE PARTIES:

LESSOR:

"SILK ROAD BUSINESS CENTER" LLC

Nikoloz Skhirtladze
Director

LESSEE:

"ELAMED" LLC

George Duchidze
Director

notary.naprvpn/notary/CoverPage.do?variant=1&actId=10282093

| | |
|---|---|
| სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი | N120591497 |
| სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი | 07.06.2012 წ |
| სანოტარო მოქმედების დასახელება | ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება |
| ნოტარიუსი | ეკატერინე გვანცელაძე |
| სანოტარო ბიუროს მისამართი | ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამზ. 39 |
| სანოტარო ბიუროს ტელეფონი | 822 23-07-87 |
| სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი | 81144941336812 |

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

საქართველო
სანოტარო აქტი

2012 (ორიათას თორმეტი) წლის 07 (შვიდი) ივნისს, მე, ნოტარიუსს ეკატერინე გვანცელაძეს, ჩემს სანოტარო ოფისში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამზ. №39"ა", პირველი სართული, მომმართეს: ნიკოლოზ სხირტლაძემ, (დაბ: 02.08.1971წ. პირადი №01008014126 პ/მ № ბ 1089885 გაც: სრს ეკის სამსახურის მიერ, 14.09.2007წ. მცხ: თბილისი, ქუთათელაძის ქ/ №2.) და გიორგი დუჩიძემ, (დაბ. 08.09.1978წ. პირადი №01008010652 პ/მ № 111A06074 გაც. 15.08.2011წ. იუსტიციის სამინისტროს მიერ. მცხ. თბილისი, ზ. ფალიაშვილის ქ. №88. ბ. 11.)

მათ წარმოადგინეს შეთანხმება და მოითხოვეს მასზე ხელმოწერის სინამდვილის დამოწმება ნოტარიული წესით.

მე შევამოწმე მათი პირადობა, ქმედუნარიანობა, რის შემდეგაც მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. შემდეგ მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს თავისი ხელმოწერა, რასაც ვამოწმებ. ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება არ ნიშნავს შეთანხმების შინაარსისა და მასში წარმოდგენილი ფაქტების დადასტურებას.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ეკების ღამტკიცების შესახებ" (29.12.2012წელი, დადგენილება № 507) 8.00 (რვა) ლარი + დღგ. 1.44 (ერთი ლარი და ორმოცდათხი თეთრი) თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა, 2 (ორი) ლარი ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრაციისათვის - მუხლი 39, თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისადმი დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი

