იმა "ყაზბეგი 24"

№ 3/03

12.10.2015წ.

ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახურს

მოგახსენებთ რომ იმა "ყაზბეგი 24"-ის (ს/კ 205211199) დებულების თანახმად თავმჯდომარეს ენიჭება არა მხოლოდ "ამხანაგობის საქმიანობის ყოველდღიური მართვის უფლებამოსილება (დებულების მუხლი 17), არამედ, ასევე შემდეგი უფლებამოსილებები, კერძოდ:

ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა "ყაზბეგი 24"-ის დებულების მე-16 მუხლის თანახმად: "საინიციატივო ჯგუფი და მახანაგობის სხვა წევრები თანახმა არიან საინიციატივო ჯგუფის ქონება (დებულების მე-14 მუხლი) მართოს და განკარგოს (გაასხვისოს, იპოთეკით დატვირთოს, დააგირავოს და ა.შ) ამხანაგობის თავმჯდომარემ ერთპიროვნულად, თავისი შეხედულებისამებრ ამხანაგობის ინტერესების შესაბამისად და ანიჭებს მას ამის უფლებამოსილებას", ამავე დებულების მე-14 მუხლის თანახმად კი: "წევრების მიერ განხორციელებული შენატანების სანაცვლოდ მისაღები ქონების მიღმა დარჩენილი ქონება წარმოადგენს საინიციატივო ჯგუფის საკუთრებას".

ყოველივე ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით, ცალსახაა, რომ თავმჯდომარის უფლებამოსიელბანი არ არის შეზღუდული წევრების თანხმობით და მას (თავმჯდომარეს) აქვს შეუზღუდავი უფლებამოსილება (შეათანხმოს პროექტი, დააკორექტიროს პროექტი, აიღოს მშენებლობის ნებართვა, უზრუნველყოს კონდიციონერებისა და სავენტილაციო დანადგარების განთავსება და ა.შ).

პატივისცემით,

იმა "ყაზბეგი 24"-ის თავმჯდომარე /ილია დავითაია/

ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა
"ყაზბეგი 24"-ის დებულება

მუხლი 1. წინამდებარე დებულება განსაზღვრავს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა "ყაზბეგი 24"-ის (შემდგომში "ამხანაგობა") ერთობლივი საქმიანობის სახეობას და მიზანს, მის ხანგრძლივობას, წევრთა უფლება-მოვალეობებს, ამხანაგობიდან გასვლის წესს, თავმჯდომარისა და საინიციატივო ჯგუფის უფლებამოსილებას, მართვის სტრუქტურასა და ფუნქციებს, ერთობლივი საქმიანობის შეწყვეტისა და ქონების განაწილების წესს.

მუხლი 2. წინამდებარე დებულების პირობები სავალდებულოა ყოველი წევრისათვის.

მუხლი 3. ი.მ.ა. "ყაზბეგი 24" შექმნილია ქ. თბილისში ყაზბეგის გამზ. №24-ში მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ასაშენებლად მენაშენეთა მიერ.

მუხლი 4. ამხანაგობა შექმნილია ვადით მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ექსპლუატაციაში მიღებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე.

მუხლი 5. ამხანაგობის რომელიმე წევრის ან წევრების გასვლა (შეცვლა) ან გარდაცვალება არ იწვევს ამხანაგობის დაშლას.

მუხლი 6. ამხანაგობის წევრები კისრულობენ ვალდებულებას, იურიდიული პირის შეუქმნელად, ერთობლივად იმოქმედონ ერთიანი სამეურნეო მიზნის მისაღწევად, სახელდობრ მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ასაშენებლად.

მუხლი 7. ყოველი წევრი იღებს ვალდებულებას დროულად მოახდინოს საწევრო შენატანების შეტანა ამხანაგობაში.

მუხლი 8. ამხანაგობიდან გამსვლელ წევრს კომპენსაცია მიეცემა ფულადი სახით, გარდა იმ შემთხვევისა როდესაც შესაძლებელია უძრავი ქონების სახით განხორციელებული შენატანის უკან გამოტანა და ეს არ წინააღმდეგება წინამდებარე დებულების მე-11-ე მუხლს.

მუხლი 9. ამხანაგობის წევრის მიერ თავისი წილობრივი შენატანისათვის დადგენილი ვადის ან გრაფიკის (რომელიც განისაზღვრება მე-13-ე მუხლში აღნიშნულ ხელშეკრულებებში) გადაცილების შემთხვევაში, როდესაც გადაცილება შეადგენს 21 (ოცდა ერთი) კალენდარულ დღეს, ან თუ წევრმა ვერ შეძლო ნაკისრი ვალდებულების სრულად და სათანადოდ შესრულება,

ამხანაგობის მიერ განიხილება როგორც უარი წევრის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე, მას ეცნობება ამის შესახებ და დაიწყება მის წილზე უფლების გასხვისების პროცედურა შესაბამისი ახალი წევრის მოძებნით. ამხანაგობა აუნაზღაურებს წევრს მის მიერ პროცედურის დაწყების მომენტამდე განხორციელებულ შენატანს.

მუხლი 10. იმ შემთხვევაში, როდესაც წევრი გამოთქვამს სურვილს ამხანაგობიდან გასვლაზე, მაშინ უნდა დაიწყოს გამსვლელი წევრის წილზე უფლების გასხვისების პროცედურა შესაბამისი ახალი წევრის მოძებნით, რომლის სრული შესატანი თანხა უნდა იყოს არანაკლები გამსვლელი წევრის მიერ განსახორციელებელი მთლიანი შენატანისა, რის შედეგადაც გამსვლელი წევრი დაკარგავს უფლებას თავის წილზე და ეს უფლება გადაეცემა პირს (შემომსვლელ წევრს), რომელიც მოახდენს საჭირო ფინანსურ უზრუნველყოფას, ხოლო ამის შემდგომ გამსვლელ წევრს დაუბრუნდება მის მიერ განხორციელებული შენატანი.

მუხლი 11. ამხანაგობიდან გასვლა დაუშვებელია ისეთ დროს ან ისეთ ვითარებაში, რომელიც საზიანო იქნება ერთობლივი საქმიანობისათვის.

მუხლი 12. ამხანაგობის ყოველ წევრს შეუძლია მისი წილობრივი შენატანით წარმოქმნილი უფლების გასხვისება, წინამდებარე დებულების მე-11 მუხლის გათვალისწინებით, თუ ამას დაეთანხმება ამხანაგობის თავმჯდომარე. ამ შემთხვევაში უფლების შემძენი პირი ხდება უფლების გამსხვისებელი წევრის უფლებამონაცვლე და მასზე გადადის გამსხვისებელი წევრის ყველა უფლება და ვალდებულება.

მუხლი 13. თითოეული წევრის შენატანი ღირებულება, შენატანის ვადები, წილები, წილების შესაბამისად მისაღები ქონება და ამ ქონების მდგომარეობა დეტალური სპეციფიკაციით განისაზღვრება ცალკე დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით.

მუხლი 14. წევრების მიერ განხორციელებული შენატანების სანაცვლოდ მისაღები ქონების მიღმა დარჩენილი ქონება წარმოადგენს საინიციატივო ჯგუფის საკუთრებას.

მუხლი 15. საინიციატივო ჯგუფის მიერ და თავმჯდომარეს მიერ ხდება ამხანაგობის შექმნის ორგანიზება და გამგეობაში დარეგისტრირება, იღებენ წინამდებარე დებულებას და მოქმედებენ მის შესაბამისად. ყოველ მსურველს თავისი შენატანით შეუძლია მონაწილეობა მიიღოს ამხანაგობის ერთობლივ

საქმიანობაში საერთო მიზნის მისაღწევად (წინამდებარე დებულების მე-3-ე მუხლის შესაბამისად).

მუხლი 16. საინიციატივო ჯგუფი და ამხანაგობის სხვა წევრები თანახმა არიან საინიციატივო ჯგუფის ქონება (წინამდებარე დებულების 14-ე მუხლი) მართოს და განკარგოს (გაასხვისოს, იპოთეკით დატვირთოს, დააგირავოს და ა.შ.) ამხანაგობის თავმჯდომარემ ერთპიროვნულად, თავისი შეხედულებისამებრ ამხანაგობის ინტერესების შესაბამისად და ანიჭებენ მას ამის უფლებამოსილებას.

მუხლი 17. ამხანაგობის საქმიანობის ყოველდღიურ მართვას ანხორციელებს თავმჯდომარე.

მუხლი 18. თავმჯდომარე წარმოადგენს ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობაში და მის მიერ დადებული გარიგებები ნამდვილია.

მუხლი 19. თავმჯდომარის დავალებების შესაბამისად საინიციატივო ჯგუფი ანხორციელებს სხვადასხვა სახის საქმიანობას.

მუხლი 20. ამხანაგობის თავმჯდომარეს წინამდებარე დებულების მე-14-ე, მე-17-ე, მე-18-ე და მე-19-ე მუხლებში აღნიშნული უფლებამოსილების გარდა მინიჭებული აქვს შემდეგი უფლებამოსილება:

ა) ამხანაგობის ყოველდღიური მართვის განხორციელებისას მიიღოს გადაწყვეტილებები ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ საკითხზე.

ბ) განსაზღვროს ამხანაგობის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები.

გ) მოახდინოს მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის შეუფერხებლად წარმოებისათვის საჭირო ფინანსური სახსრების მოზიდვის ორგანიზაციული უზრუნველყოფა.

დ) მიიღოს გადაწყვეტილება ამხანაგობის წევრის შეცვლის, გასვლის და გარიცხვის შესახებ წინამდებარე დებულების მე-11-ე მუხლის გათვალისწინებით, განახორციელოს მე-9-ე, მე-10-ე და მე-12-ე მუხლში აღნიშნულ პროცედურები.

ე) მოიწვიოს ამხანაგობის საერთო კრება.

მუხლი 21. თავმჯდომარე განკარგავს ამხანაგობის ფინანსურ სახსრებს ერთობლივი საქმიანობის შესაბამისად ამხანაგობის მიზნის მისაღწევად (წინამდებარე დებულების მე-6 მუხლი).

მუხლი 22. იმ შემთხვევაში, თუ თავმჯდომარე ვერ შეძლებს მასზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებას (მშენებლობის ორგანიზაციული

და ფინანსური სახსრების მოზიდვის უზრუნველყოფა) და მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის შეფერხების საშიშროება წარმოიშობა, მაშინ საინიციატივო ჯგუფი ვალდებულია ალტერნატიული წყაროებიდან მოიზიდოს მშენებლობის დასასრულებლად საჭირო ფინანსური სახსრები. ასეთ შემთხვევაში თავმჯდომარე კარგავს თავის წილს (უფლებას წილზე) იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ეს წილი (უფლება წილზე) გადაეცემა ინვესტორს.

მუხლი 23. ამხანაგობის წევრებისა და მესამე პირების წინაშე თავმჯდომარე პასუხს აგებს თავისი შენატანისა და მის სანაცვლოდ ასაშენებელი ფართის ოდენობით, იმ შემთხვევაში როდესაც არასასურველი შედეგები დადგა მისი ბრალეული მოქმედებით (უმოქმედობით).

მუხლი 24. ერთობლივი საქმიანობის მონაწილენი ვალდებულნი არიან არ გაახმაურონ ერთობლივი საქმიანობის შედეგად მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია.

მუხლი 25. ერთობლივი საქმიანობის მონაწილენი თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან, ვალდებულების შეუსრულებლობისაგან თუკი ეს გამოწვეული იყო დაუძლეველ ძალთა გარემოებათა გამო.

მუხლი 26. დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წამროიშვება მხარეთა ნების გარეშე და რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება გონიერულ კონტროლს, თანახმად "ინკოტერმს-92"-ისა რომელიც კერძოდ მოიცავს (მაგრამ არ შემოიფარგლება) სტიქიურ უბედურებებს, მიწისძვრებს, საომარ მოქმედებებს, სამოქალაქო არეულებებს და სხვა. აგრეთვე სასამართლოების გადაწყვეტილებები (განჩინებები). ადგილობრივი და ცენტრალური მმართველობის ორგანოების, მუნიციპალიტეტის გადაწყვეტილებები, სხვა საკანონმდებლო, კანონქვემდებარე, ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები, ყველა იმ სახის ქმედებები, რომლებიც ზემოთხსენებლის მსგავსად შეუძლებელს გახდიან ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, ამ შემთხვევაში ვალდებულების შესრულება გადაიწევს იმ ვადით რა პერიოდშიც იარსებებს დაუძლეველი ძალთა სიტუაცია.

მუხლი 27. ერთობლივი საქმიანობა წყდება აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ, გარდა მე-13 მუხლში აღნიშნული ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ცალკეული შემთხვევებისა.

მუხლი 28. ერთობლივი საქმიანობის შედეგად შექმნილი ქონება ნაწილდება მონაწილეებზე მათი წილების შესაბამისად რაც განსაზღვრულია ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით.

იმა "ყაზბეგი 24"-ის თავმჯდომარე
და საინიციატივო ჯგუფის წევრი: ი. დაითაია

საინიციატივო ჯგუფის წევრი ა. ამილახვარი

სანოტარო აქტი

საქართველო

რეესტრში რეგისტრაციის №4938/1

ორი ათას სამი წლის ოცდასამ ივნისს მე ქეთევან ოდილავაძეს, ნოტარიუს ქ.თბილისში, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, გ.ტაბიძის ქ.№4 მომმართეს:

1) ილია დავითაიამ (დაბ.14.11.1957წ., მცხ.ქ.თბილისში, ძმები ზუბალაშვილების ქ.№30/7, პ/მ №01017006963, №ბ0088852 გაცემული მთაწმინდის რაიონის შსს მიერ 08.05.1996წ.)

2) გიორგი [illegible] (დაბ.16.07.1969წ., მცხ.ქ.თბილისში, ბალახვიანის ქ. კორპ.5, ბ.4, პ/მ №01026002917, №ბ0084252 გაცემული საბურთალოს რაიონის შსს მიერ 18.10.1995წ.)

მათ განაცხადეს, რომ არიან ინდივიდუალური მენაშენეთა ამხანაგობა „ყაზბეგი 24“-ის დამფუძნებელი პარტნიორები. მათ წარმოადგინეს დებულება და მოითხოვეს მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მე შევამოწმე მათი პირადობა წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად: ილია დავითაიამ და გიორგი ამილახვარმა მომმართეს.

მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავრწმუნდი მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობაში. დებულება შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობას. მე დამფუძნებელს წავუკითხე დებულება და განვუმარტე მისი შინაარსი, აგრეთვე მასზე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები. მათ განაცხადეს, რომ დებულება ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას. შემდეგ მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი წესდებას.

გადახდილია საზღაური 30 ლარი (სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის ნოტარიუსის საზღაურის შესახებ საქართველოს კანონი 11 ივნისი 1998წ. №1417 II-ს)

ქ.თბილისის სანოტარო ბიუროს

ნოტარიუსი ძ.ოდილავაძე

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N100085631
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	02.02.2010 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	დოკუმენტის ასლის დამოწმება
ნოტარიუსი	ქეთევან ოდილავაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	თბილის ჟ. შარტავას ქ 7
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	37 83 24
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	37377719314910

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) 66 19 18

ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა

„ყაზბეგი 24 “ ის კრების

ოქმი

ქ. თბილისი 05 --- აპრილი 2016 წელი

კრებას ესწრებოდა:

კრების თავმჯდომარე: ილია დავითაიას მინდობილი პირი ლევან ტყეშელაშვილი

კრების მდივანი: ნატო გოგნიაშვილი

ამხანაგობის წევრები

დღის წესრიგი:

1. იმა „ყაზბეგი 24”-ის (ს/კ205211199) წევრების ეკატერინე შენგელაიას (პ/ნ 01026001936) და ნატალია შენგელაიას (პ/ნ 01024007384) საკუთრებაში არსებულ ფართში (ს/კ 01.10.16.001.019.01.514)ასასვლელად მოეწყოს ლითონის კიბე და ამავდროულად განათავსოს სარეკლამო აბრა.

კრებამ დაადგინა:

1. იმა „ყაზბეგი 24”-ის (ს/კ205211199) წევრებს ეკატერინე შენგელაიას (პ/ნ 01026001936) და ნატალია შენგელაიას (პ/ნ 01024007384)მიეცეს უფლება მათ საკუთრებაში არსებულ ფართში (ს/კ 01.10.16.001.019.01.514)ასასვლელად მოაწყოს ლითონის კიბე და ამავდროულად განათავსოს სარეკლამო აბრა.

ლევან ცყეშელაშვილი

ნატო გოგნიაშვილი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	**N160334728**
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	**05.04.2016 წ**
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**მარეხ ჩოფიკაშვილი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**თბილისი, ალექსანდრე ყაზბეგის გამზ.24 გ**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	**+995 (32) 231.25.22,**
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	**04760297130216**

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

ორიათას თექვსმეტი წლის ხუთი აპრილი , მე მარეხ ჩოფიკაშვილს ნოტარიუსს თბილისში , სანოტარო ბიურო მდებარე თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. 24 მომმართეს , სრულწლოვანმა და ქმედუნარიანმა პირებმა ლევან ტყეშელაშვილმა , როგორც ინდ. მენაშენეთა ამხანაგობა " ყაზბეგი 24"ს თავ-რის ილია დავითაიას წარმომადგენელმა მინდობილობით,(მინდობილობა გაფ.14.11.2012წ, დამოწმებული ნოტარიუსს ნატა გრძელიშვილის შემც. პირის მ. გოგვაძის მიერ ელ. რეესტ # 121232175) , და ნატო გოგნიაშვილმა რომელთაც წარმოადგინეს ინდ. მენაშ. ამხანაგობა " ყაზბეგი 24 "ს კრების ოქმი 05.04.2016წ და მოითხოვეს მასზე თავიანთი ხელმოწერების სანოტარო წესით დამოწმება

მე შევამოწმე მათი პირადობები და მასში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა და დავრწმუნდი რომ ნამდვილად ლევან ტყეშელაშვილმა (დაბ. 25,08,1979წ, მცხ. თბილისი, ფონიჭალა 3, 26 კორპ, ბ 67, პ/ 01016001192, ბ 0926769 გაც. სრს კრწანისის სამსახურის მიერ 13,04,2006წ), და ნატო გოგნიაშვილმა (დაბ.20.01.1989წ, მცხ. გორი, ს.ნაწრეტი, პ/59001065366, ა 0799652 გაც. გორის სმრ სამსახურის მიერ 07.10.2005წ), მომმართეს.

შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და მასში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა ,შემდეგ მე, ნოტარიუსმა მათ წავუკითხე და განვუმარტე კრების ოქმზე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები , მათ მკაფიოდ და ნათლად განაცხადეს რომ წინამდებარე კრების ოქმზე ხელმოწერა ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას, რის შემდეგაც ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი ი.მ.ა „ ყაზბეგი 24"ს კრების ოქმს რასაც ვადასტურებ.

გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი ოთხი ლარი და რეგისტრაციის საფასური ორი ლარი , საქართველოს მთავრობის დადგენილება # 507 29 დეკემბერი 2011წ „ სანოტარო მოქმედებათა შესრულების საზღაურის გადახდის წესისა შესახებ „ თავი 4, მუხლი 31, პუნქტის 3-ს შესაბამისად

თბილისის ნოტარიუსი მარეხ ჩოფიკაშვილი _____

იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 24.03.2016წ.

წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები არიან:

(1) **მეიჯარეები** - ფიზიკური პირები: **ეკატერინე შენგელაია**, დაბ.28.06.1967წ. ქ. მოსკოვში, პირადი 01026001936, მისამართი: ქ. თბილისი, კოსტავს ქ. #72, ბინა 8 და **ნატალია შენგელაია**, დაბ. 01.01.1958წ. ქ.მოსკოვში, პირადი 01024007384, მისამართი: ქ. თბილისი, საირმის ქ. N 8

(2) **მოიჯარე - შპს „სითი გრუფ"**, საიდენტიფიკაციო კოდი: 205285092, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ირ. აბაშიძის 42, ბინა 13, წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ჯემალ ბაღათურიას** სახით. 62004007601

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

წინამდებარე ხელშეკრულებით მეიჯარე იღებს ვალდებულებას მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადასცეს ხელშეკრულების მე-3 მუხლით განსაზღვრული საიჯარო ქონება, რის სანაცვლოდაც მოიჯარე მეიჯარეს გადაუხდის მე-5 მუხლით განსაზღვრულ საიჯარო ქირას.

მუხლი 3. საიჯარო ქონე

(1) საიჯარო ქონებას წარმოადგენსმეიჯარის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება 217 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი პირველ სართულზე, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზ N 24-ში არასაცხოვრებელი ფართი #ა1 სართული 1. N 01.10.16.001.019.01.514

(2) მეიჯარეების განცხადებით, საიჯარო ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნით მათ, რაც დასტურდება შესაბამისი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან უძრავი ქონების შესახებ.

(3) წინამდებარე ხელშეკრულებით მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, მოიჯარეს გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო საიჯარო ქონება.

(4) მეიჯარე ადასტურებს, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის დღისათვის, მის საკუთრებაში არსებულ საიჯარო ფართთან დაკავშირებით მას არ გააჩნია კომუნალური (შუქი, წყალი, ტელეფონი, ინტერნეტი) და სხვა სახის დავალიანება მესამე პირებთან. ამგვარის არსებობის შემთხვევაში დავალიანებას იხდის მეიჯარე, ხოლო გადაუხდელობის შემთხვევაში, დავალიანების თანხა გამოიქვითება საიჯარო ქირიდან.

მუხლი 4. საიჯარო ქონებით სარგებლობა

(1) მოიჯარემ საიჯარო ქონება უნდა გამოიყენოს სამეწარმეო საქმიანობისათვის, კერძოდ კაფე-საკონდიტრო „ლე გატოს" ფუნქციონირებისათვის.

(2) მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მეიჯარეს უფლება აქვს, მოიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების საფუძველზე სამუშაო საათების განმავლობაში დაათვალიეროს საიჯარო ქონება ისე, რომ ამით ხელი არ შეეშალოს მოიჯარეს თავისი საქმიანობის განხორციელებაში.

(3) მოიჯარეს მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, არა აქვს უფლება საიჯარო ქონება ან მისი ნაწილი გადასცეს ნებისმიერ მესამე პირს ქვეიჯარით.

მუხლი 5. იჯარის ვადა; საიჯარო ქირა; გადახდის წესი; კომუნალური გადასახადები

(1) წინამდებარე ხელშეკრულება გაფორმებულია 5 (ხუთი) წლის ვადით, 2016 წლის 24 მარტიდან 2021 წლის 24 მარტამდე.

(2) იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ საიჯარო ქონების ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტით გათვალისწინებული მიზნით ფუნქიონირებისათვის საჭიროა გარკვეული სახის სარემონტო სამუშაოების ჩატარება, საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება შემდეგნაირად:

მეიჯარე .... მოიჯარე............

- საიჯარო ვადის პირველი თვის განმავლობაში - 2016 წლის 01 აპრილიდან 2016 წლის 30 აპრილის ჩათვლით, საიჯარო ქირის ოდენობა იქნება 4500 (ოთხი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.
- 2016 წლის 01 მაისიდან 2016 წლის 30 ივნისის ჩათვლით, საიჯარო ქირის ოდენობა იქნება 1500 (ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.
. 2016 წლის 01 ივლისიდან 2017 წლის 01 აპრილამდე საიჯარო ქირის ყოველთვიური ოდენობა განისაზღვრება 3833 (სამი ათას რვაას ოცდაცამეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.
. 2017 წლის 01 აპრილიდან საიჯარო ქირის ყოველთვიური ოდენობა განისაზღვრება 4500 (ოთხი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

(3) საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით, მიმდინარე საანგარიშო თვის პირველიდან 5 რიცხვამდე. საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება ორ თანაბარ ნაწილად შემდეგ ანგარიშებზე:

- ეკატერინე შენგელაია სს „თიბისიბანკის" ვერის ფილიალი. ანგარიში GE52 TB08 0883 6010 1000 14/GEL;
- ნატალია შენგელაია სს"თიბისიბანკის" საბურთალოსფილიალი, ანგარიში GE86 TB70 6863 6010 1001 10/GEL.

(4) წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 3 სამუშაო დღის განმავლობაში მოიჯარე ვალდებულია გამქირავებელს წინასწარ გადაუხადოს პირველი თვის გადასახადი.

(5) საიჯარო ქირის თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

(6) წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის თანხებს გაიღებს მოიჯარე.

(7) საიჯარო გადასახადში შედის საშემოსავლო გადასახადი ფიზიკური პირის მიერ იჯარით გაცემის შედეგად მიღებული შემოსავალიდან.

(8) იჯარის 30-ე თვის გასვლის შემდეგ, "მეიჯარეს" და "მოიჯარეს" წარმოეშობა უფლება მოახდინონ ფასის კორექტირება. იჯარის თანხის ცვლილება არ უნდა აღემატებოდეს იჯარის თანხის 15%-ს. იჯარის ფასი კორექტირებას ექვემდებარება წელიწადში ერთხელ. იჯარის თანხის ცვლილების ინდიკატორის განსაზღვრისათვის მხარეები იხელმძღვანელებენ სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან/და საერთაშორისო უმრავი ქონების კომპანიის „კოლიერს ინტერნეიშენალ - „Colliers International" ან მსგავსი კომპანიის (თუ ეს კომპანია აღარ იქნება ქართულ ბაზარზე) დასკვნით და ანგარიშებით. დასკვნის მომზადების საფასურს გადაიხდის დაინტერესებული მხარე.

(9) მოიჯარე ვალდებულია, იჯარის მოქმედების მთელი პერიოდისათვის გადაიხადოს კომუნალური (ელექტროენერგია, წყალი, დასუფთავება და სხვა), აგრეთვე სხვა (ტელეფონით სარგებლობისათვის, ინტერნეტის და სხვ.) გადასახდები რომელიც დაკავშირებული იქნება საიჯარო ქონების ექსპლუატაციასთან. საიჯარო ურთიერთობის დაწყებისას მეიჯარესა და მოიჯარეს შორის მოხდება მრიცხველების ჩვენებების შედარება, რაზედაც გაფორმდება შესაბამისი ურთიერთშედარების აქტი.

მუხლი 6. საიჯარო ქონების მოვლა; რემონტი

(1) მოიჯარე ვალდებულია იზრუნოს საიჯარო ქონების სათანადოდ მოვლისათვის.

(2) მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯით განახორციელოს საიჯარო ქონების რემონტი, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 1-ელ პუნქტში მითითებული მიზნით გამოყენებისათვის.

(3) მოიჯარეს უფლება აქვს შეიძინოს და დაამონტაჟოს სხვადასხვა სახის დანადგარები, მოწყობილობები, ინვენტარი და ავეჯი, რომელიც მოიჯარის საკუთრებაში დარჩება და საიჯარო ვადის გასვლის შემდეგ დაექვემდებარება დემონტაჟს, თუ აღნიშნული არ აზიანებს საიჯარო ქონებას.

(4) ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მეიჯარის თანხმობის გარეშე მოიჯარეს უფლება აქვს ფართის შიგნით განახორციელოს სარემონტო სამუშაოები (გარდა; საყრდენი კედლების და ცენტრალური მილების გადატანისა. აგრეთვე არ შეცვალოს არსებული დენის ძირითადი ხაზები.) მოიჯარე ვალდებულია გამოიყენოს ხელშეკრულების საგანი დანიშნულებისამებრ და დაიცვას სანიტარული და ტექნიკური უსაფრთხოების ნორმები. ფასადზე ყოველგვარი ცვლილება შეათანხმოს შესაბამის სახელმწიფო ორგანოებთან.

მეიჯარე ..... მოიჯარე.....

(5) მოიჯარე ვალდებულია აიღოს თავის თავზე ვალდებულება და პასუხისმგებლობა მეზობლების და ოფიციალური სახელმწიფო სამსახურების მიმართ, რომელთაც შეეძლება ჰქონდეთ რაიმე პრეტენზია ობიექტის წინამდებარე ხელშეკრულების განმავლობაში ფუნქციონირებიდან გამომდინარე და აგრეთვე სარემონტო სამუშაოების ჩატარების დროს (საჩივარი, სასამართლო დავა და ა.შ).
(6) „მეიჯარე" იღებს ვალდებულებას დაეხმაროს მოიჯარეს საიჯარო ფართში ვენტილაციის სისტემის მოწყობის, უკანა კიბის დამონტაჟებისათვის და ა.შ. საჭირო ნებართვის/თანხმობის მისაღებად, თუმცა იხსნის პასუხისმგებლობას სახელმწიფო თუ ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების შედეგებზე.

მუხლი 7. იჯარის შეწყვეტა

(1) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი იჯარა წყდება შემდეგ შემთხვევებში:
   ა) იმ ვადის გასვლისთანავე, რომელიც აღნიშნულია 5 (1) მუხლში;
   ბ) მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით ნებისმიერ დროს;
   გ) საიჯარო ქონების სრული განადგურებით;
   დ) მეიჯარის მხრიდან ცალმხრივად, თუ მოიჯარე დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1, 7.3, პუნქტებით გათვალისწინებულ ნებისმიერ პირობას. აღნიშნულ შემთხვევებში არ მოქმედებს ამ ხელშეკრულების 9.1 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა.
   ე) სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილ ვალდებულების შეწყვეტის სხვა შემთხვევებში.
(2) თუ ხელშეკრულებას შეწყვეტს მეიჯარე, იგი ვალდებულია 3 (სამი) თვით ადრე შეატყობინოს ამის შესახებ მოიჯარეს.
(3) მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს საიჯარო ხელშეკრულება, თუ მოიჯარე 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით დააგვიანებს საიჯარო ქირის გადახდას.
(4) მოიჯარეს შეუძლია ვადამდე შეწყვიტოს საიჯარო ხელშეკრულება, თუმცა იგი ვალდებულია 3 (სამი) თვით ადრე შეატყობინოს ამის შესახებ მეიჯარეს და საიჯარო ქონების დაბრუნების მომენტისათვის სრულად დაფაროს საიჯარო და კომუნალური დავალიანება ასეთის არსებობის შემთხვევაში. თუ მოიჯარე არ აფრთხილებს სამი თვით ადრე ან გადის ვადაზე ადრე დაუყოვნებლივ, ის ვალდებულია სამი თვის საფასური გადაუხადოს გამქირავებელს.
(5) ქირის გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მოიჯარისაგან პირგასამტეხლო 20$ შესაბამისი ლარის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

მუხლი 8. საიჯარო ქონების გადაცემა. ქონების დაბრუნების ვალდებულება

(1) მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს საიჯარო ქონება გადასცეს წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 3 (სამი) კალენდარული დღის ვადაში.
(2) მოიჯარე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ ან მისი ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში მეიჯარეს დაუბრუნოს საიჯარო ქონება საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის განმავლობაში.
(3) თუ მოიჯარე არ გამოათავისუფლებს ფართს ამ ხელშეკრულების 8.2 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში, ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს ქირა და ასევე პირგასამტეხლო ერთი თვის ქირის 0,5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ფართის გამოთავისუფლებამდე, რომელიც არ შეიძლება აღემატებოდეს ერთ თვეს. აღნიშნული ვადის (ერთი თვე) დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარეს უფლება აქვს თვითონ მოახდინოს ფართის გამოთავისუფლება.
(4) წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის ან მოქმედების ვადის გასვლის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დააბრუნოს ფართი მოწესრიგებულ და დაუზიანებელ მდგომარეობაში, როგორიც ის მისთვის გადაცემის მომენტში იყო, ნორმალური ცვეთისა და წინამდებარე ხელშეკრულების მე-6 მუხლის პირობების გათვალისწინებით.
(5) ფართის გამოთავისუფლების თარიღი უნდა დადასტურდეს მიღება-ჩაბარების (დაბრუნების) აქტით, რომელიც უნდა იქნეს ხელმოწერილი მხარეთა მიერ, არაუგვიანეს 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღისა საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვიდან. თუ ფართს აღმოაჩნდება ნაკლი, ასეთ

მეიჯარე ..... მოიჯარე.....

შემთხვევაში მოიჯარეს მიეცემა დამატებით 15 (თხუთმეტი) დღის ვადა არსებული ნაკლის აღმოფხვრისა და ფართის ამ ხელშეკრულებით გათვალიწინებულ მდგომარეობაში უზრუნველსაყოფად.

მუხლი 9. პასუხისმგებლობა ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტისათვის

(1) მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ ხელშეკრულება ვადამდე ადრე შეწყდება მეიჯარის ინიციატივით, მეიჯარე მოიჯარეს ჯარიმის სახით უხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის სამი თვის ოდენობას, რაც მოხმარდება მოიჯარის მიერ შეძენილი დანადგარებისა და ინვენტარის დემონტაჟსა და შემდგომში მათი დასაწყობების ხარჯების კომპენსირებას.

(2) იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქონებას შეეცვლება მესაკუთრე და ახალი მესაკუთრე არ გააგრძელებს იჯარის ხელშეკრულებას მოიჯარესთან (იმავე პირობებით რაც წინამდებარე ხელშეკრულებით არის გათვალსიწინებული) და ამის გამო ვადამდე შეწყდება ეს ხელშეკრულება მეიჯარეს დაეკისრება მოცემული მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმა.

(3) მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში პასუხს აგებენ საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 10. ფორს-მაჟორი

(1) მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

(2) „დაუძლეველი ძალის" ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ. კერძოდ: წყალდიდობა, მიწისძვრა, აფეთქებები, ხანძარი (თუ დადგენილია, რომ ის არ არის გამოწვეული მოიჯარის ბრალით ან უპასუხისმგებლობით), ავარია, ემბარგო, ომი და საომარი მოქმედებები, ბლოკადა, გაფიცვები, სატრანსპორტო და საწარმოო ავარია, ნაციონალური და სამეურნეო გაფიცვა, მასობრივი დაავადება (ეპიდემია), სახელმწიფო აკრძალვის აქტი და კანონმდებლობის ცვლილებები, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეების სამართლებრივ სტატუსსა და რეჟიმს და სხვა გარემოებები.

(3) მხარე, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო ვალდებულებების შესრულება შეუძლებელი შეიქმნა, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს. არასაპატიო მიზეზით შეუტყობინებლობისა და დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველს. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები შემდგომში უნდა დადასტურდეს კომპეტენტური ორგანოს (სავაჭრო-სამრეწველო პალატის მიერ გაცემული სათანადო ცნობით და სხვა). შესაბამისი დასკვნით. თუ ასეთი გარემოებების არსებობა დადასტურებულია, ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში მხარეები თავისუფლდებიან ყოველგვარი პირგასამტეხლოსაგან.

(4) თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება ოცდაათ (30) დღეზე მეტ ხანს, მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების მოშლის მიზანშეწონილობის საკითხს; თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო.

მუხლი 11. მოიჯარის მიერ თავისი უფლების დაცვა

თუ მოიჯარეს ხელი შეეშლება თავისი უფლებების განხორციელებაში, მაშინ ამის თავიდან ასაცილებლად მას შეუძლია ისარგებლოს მართლზომიერი მფლობელის უფლებამოსილებით.

მუხლი 12. დავების გადაწყვეტა

(1) მხარეთა შორის წამოჭრილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმებით.

(2) თუ მხარეებმა შეთანხმებას ვერ მიაღწიეს, დავა განსახილველად და საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად გადაეცემა სასამართლოს.

მეიჯარე ..... მოიჯარე.....

მუხლი 13. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა
წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს ხუთი წლის ვადით.

მუხლი 14. ხელშეკრულების ნაწილის ბათილობა
თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება ბათილია, მიუხედავად ბათილობის საფუძვლისა, ეს არ გამოიწვევს მთელი ხელშეკრულების ბათილობას. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულების დარჩენილი დებულებები მოქმედებენ ბათილი დებულების გარეშე. ასევე, რომელიმე მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე რაიმე უფლების გამოუყენებლობა არ ნიშნავს ამ უფლებაზე სამომავლოდ უარის თქმას.

მუხლი 15. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის წესი
მხარეთა შორის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, წინამდებარე ხელშეკრულებაში შეიძლება შეტანილ იქნეს ცვლილებები და დამატებები.

მუხლი 16. ხელშეკრულების ენა და ეგზემპლარები
წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე ოთხ ეგზემპლარად, რომელთაგან ყველას თანაბარი იურიდიული ძალა აქვს. ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს, ხოლო თითო-თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს.

მეიჯარე:
ეკატერინე შენგელაია
დაბ.28.06.1967 ქ.მოსკოვი
მისამართი:კოსტავას ქ.72 ბ.8
პირადობის მოწმობა Nდ 0030499
პირადი N 01026001936
სს "თიბისი ბანკის" ვერის ფილიალი
ანგარიში GE52 TB08 0883 6010 1000 14/GEL

/----------/

მეიჯარე:
ნატალია შენგელაია
დაბ.01.01.1958წ ქ.მოსკოვი
მისამართი: საირმის ქ.8
პირადობის მოწმობა Nდ 006789
პირადი N 01024007384
სს "თიბისი ბანკის" საბურთალოს ფილიალი
ანგარიში GE86 TB70 6863 6010 1001 10/GEL

/----------/

მოიჯარე:
შპს „სითი გრუფ“
საიდენტიფიკაციო კოდი: 205285092
ქ. თბილისი, ირ.აბაშიძის ქ. #42 ბ.13,
ს.ს. „თიბისი ბანკის“ ვაკის სც#1,
ბანკის კოდი: TBCBGE22
ა/ა: GE05TB3564336080100002//GEL
დირექტორი: ჯემალ ბაღათურია

/----------/

მეიჯარე .....

მოიჯარე.....