ოჯარის ხელშეკრულება

1 მაისი, 2017 წ.

იჯარის ხელშეკრულება

01.05.2017 (ორი ათას ჩვიდმეტი წლის პირველი მაისი)

ნაწილი I.
მხარეებისა და გარიგების საგნის შესახებ

მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) მეიჯარე (მესაკუთრე):

სააქციო საზოგადოება „ქაშაწური" (საიდენტიფიკაციო №[illegible]ზურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, მოსკოვის პროსპექტი №13), რომელსაც წარმოადგენს მისი დირექტორი მიხეილ მუჯირი.

ბ) მოიჯარე:

შპს „კახაბერი 2006" (საიდენტიფიკაციო №202344846, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ფიროსმანის ქ.,#41), რომელსაც წარმოადგენს მისი დირექტორი კახაბერ გოგიაშვილი (პირადი №14001007048).

მუხლი 2. გარიგების საგნის შესახებ

1. მეიჯარემ წინამდებარე აქტით დადგენილი ვადითა და სასყიდლით მოიჯარეს იჯარით გადასცა უძრავი ქონება (შემდგომში _ იჯარის საგანი) მიწის ნაკვეთი სასოფლო სამეურნეო და საკვები პროდუქტებით სავაჭროდ, ბაზრობის მოწყობის მიზნით, ერთ თვიანი ქვეიჯარის გაცემის უფლებით.

2. იჯარის საგანი არის: სს „ქაშაწურის" საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (საერთო ფართი 33 169 მ²) ნაწილი არაუმეტეს **20 000** მ², რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მოსკოვის პროსპექტი №13 (მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: №01.[illegible].003.035 და ზუსტი ფართობი დადგინდება მოცემული მიწის ნაკვეთის შემოღობვის შემდგომ გაკეთებული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად (დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის ნახაზი ხელშკრულებას თან ერთვის დანართი 1 სახით).

მუხლი 3. იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

1. მეიჯარე ვალდებულია, მოიჯარეს იჯარის საგანი გადასცეს წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისთანავე, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია, მიიღოს იჯარის საგანი.

2. იჯარის საგნის გადაცემის მომენტისათვის მეიჯარეს სრულად უნდა ჰქონდეს გადახდილი იჯარის საგნის ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯები. შესაბამისად, იჯარის საგნის გადაცემამდე არსებული დავალიანების აღმოჩენის შემთხვევაში დავალიანების დაფარვის ვალდებულება ეკისრება მეიჯარეს.

3. იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ უნდა შედგეს მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელშიც უნდა მიეთითოს იჯარის საგნის მდგომარეობა გადაცემის მომენტისათვის.

მუხლი 4. საგადასახადო ვალდებულებათა შესახებ

1. მხარეები, როგორც გადასახადის გადამხდელები, ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად ასრულებენ წინამდებარე აქტის საფუძველზე წარმოშობილ ყველა საგადასახადო ვალდებულებას; შესაბამისად, რომელიმე მხარეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა მეორე მხარის საგადასახადო ვალდებულებებისათვის.

მუხლი 5. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნისა და დაგეგმარების შესახებ

1. იჯარის საგანი გამოყენებულ იქნება კომერციული მიზნით.
2. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის იჯარის საგნის დაგეგმარება და ფუნქციური დანიშნულება შეესაბამება იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანს.
3. მოიჯარე ვალდებულია, მეიჯარესთან შეთანხმებით, ერთი თვის ვადაში დანართი 1 ნახაზის შესაბამისად, თავისი ხარჯით შემოფარგლოს იჯარის საგანი (შემოაღლოს მავთულის ბადე).
4. მოიჯარე ვალდებულია დარეგისტრირდეს წყლისა და ელექტრო ენერგიის და დასუფთავების ქვეაბონენტად ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ორი კვირის ვადაში.
5. მოიჯარე უფლებამოსილია, თავისი ხარჯით საიჯარო ფართზე განათავსოს ინვენტარი და დროებითი შენობა-ნაგებობები, წინამდებარე ხელშეკურლების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით გასნსაზღვრული მიზნების მისაღწევად. ამასთან, იჯარის საგნის დაგეგმარების შეცვლა არ დაიშვება მეიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე. ინვენტარის და დროებითი შენობა-ნაგებობების დამონტაჟებისას დაცული უნდა იქნას ხანძარსაწინააღმდეგო და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სამშენებლო-ტექნიკური და სხვა სახის ნორმატივები.

ნაწილი II.

იჯარის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ

მუხლი 6. უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

1. მეიჯარე ადასტურებს, რომ:

ა) იჯარის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია: №882015484725 მომზადების თარიღი: 30/05/2015 - 26/05/2015 მიწის/უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: №01.17.13.003.035 (დანართი 2).

ბ) არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც შეიძლება ჰქონდეს რაიმე სამართლებრივად დასაბუთებული პრეტენზია იჯარის საგნის მიმართ;

გ) არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ იჯარის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

დ) იჯარის საგანს არ ადევს ყადაღა, რაც დასტურდება ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა" ქვეპუნქტში მითითებული დოკუმენტით.

ე) იჯარის საგანი არ არის დატვირთული იპოთეკით, უზუფრუქტით და სხვა მსგავსი ვალდებულებებით.

2. მეიჯარე პასუხს აგებს, თუკი მისი განცხადებები, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტში, აღმოჩნდება მცდარი და ამით ზიანი/ზარალი მიადგება მოიჯარეს.

მუხლი 7. ნივთობრივად უწაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

1. მეიჯარე ადასტურებს, რომ:

ა) იჯარის საგანი ნივთობრივად უწაკლოა.

ბ) მეიჯარემ მოიჯარეს კეთილსინდისიერებით სრულად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა.

გ) იჯარის საგანს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალა მოიჯარეს და რისი არსებობაც შეამცირებდა იჯარის საგნის ღირებულებას, ან ხელს შეუშლიდა იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

2. მოიჯარემ დაადასტურა, რომ იჯარის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია. მან მოინონა იჯარის საგნის ხარისხი.

3. მოიჯარემ დაადასტურა, რომ იჯარის საგანი ვარგისია იმ მიზნისათვის, რა მიზნითაც იჯარის უფლებით იღებს იჯარის საგანს.

4. მხარეებმა განაცხადეს, რომ საიჯარო ქირის ოდენობაზე შეთანხმება მოხდა იჯარის საგნის მდგომარეობის გათვალისწინებით და იჯარის საგანს აქვს დათქმული თვისებები.

მუხლი 8. იჯარის საგნის უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის სამართლებრივი შედეგების შესახებ

1. თუ იჯარის საგანს აღმოაჩნდება უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლი იმ გარემოებათა გამო, რისთვისაც პასუხისმგებელია მეიჯარე, ან, თუ მეიჯარე ნაკლის გამოსწორებას დააყოვნებს, მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება ისე, რომ ინარჩუნებს საიჯარო ქირის შემცირების მოთხოვნის უფლებას.

2. თუ მეიჯარე დააყოვნებს ნაკლის გამოსწორებას, მოიჯარეს უფლება აქვს, თავისი ხარჯით აღმოფხვრას ნაკლი და მოითხოვოს ნაკლის აღმოფხვრის მიზნით გაწეული ხარჯის ანაზღაურება.

მუხლი 9. მოიჯარის მოვალეობანი იჯარის საგნის უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენისას

1. თუ იჯარის საგანს აღმოაჩნდება ნაკლი, ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხისაგან იჯარის საგნის დასაცავად საჭირო იქნება აუცილებელი ზომების მიღება, მოიჯარე ვალდებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს. იგივე წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ მესამე პირი განაცხადებს თავის უფლებებს ნივთზე.

2. მეიჯარე ვალდებულია თავისი ხარჯით აღმოფხვრას იჯარის საგნის ნაკლი.

ნაწილი III. საიჯარო ქირისა და სხვა ხარჯების შესახებ

მუხლი 10. საიჯარო ქირის ოდენობის შესახებ

1. მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს წინამდებარე აქტით დადგენილი წესით გადაუხადოს საიჯარო ქირა.

2. სრული საიჯარო ქირა ყოველი თვისათვის შეადგენს **27 000 (ოცდაშვიდი ათასი)** აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში (გადახდის დღისთვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის შესაბამისად) დღგ-ს ჩათვლით.

მუხლი 11. საიჯარო ქირის გადახდის ვადისა და წესის შესახებ

1. მოიჯარე იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან, პირველი სამი თვის განმავლობაში (2017 წლის, მაისი, ივნისი, ივლისი) სარგებლობს საშეღავათო პერიოდით, რაც ითვალისწინებს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან გათავისუფლებას, საიჯარო ფართის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისთვის აღჭურვასა და მოწყობას.

2. მოიჯარე ისდის **11 000 (თერთმეტი ათასი) აშშ** დოლარის ეკვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით, შემდგომი სამი თვის განმავლობაში **(აგვისტო, სექტემბერი, ოქტომბერი).**

3. საიჯარო ქირის გადახდა სრულად დაიწყება 2017 წლის პირველი ნოემბრიდან.

4. მოიჯარე ვალდებულია, საიჯარო ქირა საანგარიშო თვებისათვის გადაიხადოს ყოველი საანგარიშო თვის დასაწყისში, არაუგვიანეს 5 რიცხვისა (4 რიცხვის ჩათვლით).

5. მოიჯარე ვალდებულია, **აგვისტოს თვეში,** ავანსის სახით, საიჯარო ქირასთან ერთად, მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე, განათავსოს საიჯარო ქირის ერთი თვის სრული ოდენობა 27 000 (ოცდაშვიდი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში, რომელიც მას უკან დაუბრუნდება იჯარის ხელშეკრულების ამოწურვისას, მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერის შემდეგ.

6. საიჯარო ქირა ჩაირიცხება მეიჯარის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე: xxxxxxxxxxxxxx

მუხლი 12. საიჯარო ქირის ოდენობის შეცვლის საფუძვლებისა და პირობების შესახებ.

1. საიჯარო ქირა გადაიხედება ყოველი წლის პირველ იანვარს, გასული წლის ინფლაციის ოფიციალური მაჩვენებლის გათვალისწინებით.

2. საიჯარო ქირა, ასევე შეიძლება გადაიხედოს ნებისმიერ დროს, იმ შემთხვევაში, თუ არსებითად შეიცვლება ეკონომიკური პირობები (რაც გამოწვეული შეიძლება იყოს სხვადასხვა მიზეზით, მათ შორის, დოლარის კურსის ცვლილებით, საკანონმდებლო ცვლილებებით და სხვ.), რომ წინამდებარე აქტით დადგენილი საიჯარო ქირა აღმოჩნდება კაბალური ერთ-ერთი მხარისათვის.

3. საიჯარო ქირა აუცილებლად გაიზრდება იმ შემთხვევაში, თუ გაიზარდა გადასახადები, რომლითაც იბეგრება მეიჯარის მიერ წინამდებარე აქტის საფუძველზე მიღებული შემოსავალი (მოგების გადასახადი, დღგ და სხვა). ამ შემთხვევაში საიჯარო ქირა იზრდება ისე გაზრდილი გადასახადების პროპორციულად – ისე, რომ გადასახადების გადახდის შემდეგ მეიჯარემ მიიღოს შემოსავალი იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც იგი იღებს წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტში.

მუხლი 13. საიჯარო ქირის გადახდის ვადის დარღვევის შესახებ

1. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე საიჯარო ქირის გადახდის ვადას გაადაცილებს ერთი თვით, მეიჯარეს უფლება აქვს, შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება.

2. საიჯარო ქირის ვადის გადაცილების შემთხვევაში მოიჯარეს ეკისრება საურავი დავალიანების 0,1 (ნოლი მთელი და ერთი მეათედი) პროცენტი ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. საურავის დარიცხვა მოხდება დავალიანების სრულად დაფარვამდე.

მუხლი 14. სხვა ხარჯების შესახებ

1. მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს კომუნალური და სხვა მსგავსი მომსახურების (ელექტროენერგია, წყალი, გაზი, დასუფთავება და ა.შ.) საფასური.

2. მოიჯარე ვალდებულია, მეიჯარის მოთხოვნით მოთხოვნიდან გონივრულ ვადაში მოიჯარეს წარუდგინოს ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტები.

ნაწილი IV.
იჯარის საგნის მოვლის ვალდებულებათა შესახებ

მუხლი 15. მოიჯარის საერთო ვალდებულებანი

1. მოიჯარე ვალდებულია:

ა) იხარგებლოს იჯარის საგნით მხოლოდ წინამდებარე აქტით დადგენილი მიზნით;

ბ) გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი ჯეროვანი მოვლა-პატრონობა;

გ) დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობასა და მის ჯეროვან მოვლასთან;

დ) უზრუნველყოს იჯარის საგნის მიმდინარე რემონტის ჩატარება.

ე) დაიცვას სანიტარულ-ჰიგიენური და სახანძრო უსაფრთხოების ნორმები.

2. მოიჯარე ვალდებულია, დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს იჯარის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შესახებ, ან იმ საფრთხის შესახებ, რაც დაემუქრა (ან შესაძლოა დაემუქროს) იჯარის საგანს.

3. მოიჯარეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა იჯარის საგნის ნორმალური ცვეთისათვის, თუ ცვეთა გამოწვეულია იჯარის საგნით დანიშნულებისამებრ სარგებლობით.

მუხლი 16. საგნის ანაზღაურების ვალდებულება

1. მოიჯარე ვალდებულია, მეიჯარეს აუნაზღაუროს ზარალი, რაც გამოწვეული იქნება მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-15 მუხლით დადგენილი ნორმების დარღვევის შედეგად.

2. მოიჯარეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა იჯარის საგნის ნორმალური ცვეთისათვის, თუ ცვეთა გამოწვეულია იჯარის საგნით დანიშნულებისამებრ სარგებლობით.

მუხლი 17. მეიჯარის უფლება

1. მეიჯარეს უფლებამოსილია:

ა) შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგომარეობა;

ბ) შეასრულოს ის სამუშაოები იჯარის საგნის მიმართ, რაც აუცილებელი იქნება და რაც მოიჯარის ვალდებულებას წარმოადგენს.

გ) აჩვენოს იჯარის საგანი შესაძლო მყიდველს ან მოიჯარეს.

2. მეიჯარის მიერ ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული უფლებები ისე უნდა განხორციელდეს, რომ გამოირიცხოს მოიჯარისათვის იჯარის საგნით სარგებლობისათვის ხელისშეშლა, აგრეთვე მოიჯარის კომერციული საიდუმლოების დარღვევა.

ნაწილი V. საიჯარო ურთიერთობების ვადის შესახებ

მუხლი 18. წინამდებარე აქტის მოქმედების ვადის შესახებ

1. წინამდებარე აქტი მოქმედებს **2017 წლის 1 მაისიდან 2021 წლის პირველ** მაისამდე.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი თარიღის დადგომის მომენტიდან წინამდებარე ხელშეკრულება წყდება და იჯარა საჯარო რეესტრიდან ამოიშლება რაიმე დამატებითი აქტის შედგენისა და საჯარო რესტრისათვის წარდგენის გარეშე; შესაბამისად, იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ საჯარო რეესტრიდან იჯარის ამოშლა არ საჭიროებს მოიჯარის თანხმობას, ან იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენას.

2. მხარეები უფლებამოსილნი არიან, ნებაყოფლობით – ურთიერთშეთანხმებით ვადაზე ადრე ნებისმიერ დროს შეწყვიტონ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება აღნიშნული ხელშეკრულების მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტში გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად.

მუხლი 19. იჯარის საგნის ჩამორთმევის შესახებ

1. საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა მოიჯარისათვის იწვევს წინამდებარე აქტის მოქმედების შეწყვეტას იმ დღიდან, როცა შეწყდება იჯარის საგნით სარგებლობა.

2. იჯარის საგნის ნაწილობრივი ექსპროპრიაციის შემთხვევაში მოიჯარეს უფლება აქვს შესაბამისი პროპორციით შეამციროს საიჯარო ქირა, ან ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე აქტის მოქმედება.

3. იჯარის საგნის სრული ან ნაწილობრივი ექსპროპრიაციით მოიჯარისათვის მიყენებული ზიანი ანაზღაურდება ექსპროპრიაციის დროს მოქმედი საკანონმდებლო აქტების შესაბამისად.

მუხლი 20. იჯარის **ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის საფუძვლების** შესახებ

1. მეიჯარეს უფლება აქვს, ცალმხრივი წესით ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე აქტის მოქმედება, თუ:

ა) მოიჯარე არღვევს აღნიშნული ხელშეკრულებით დადგენილ პირობებს

ბ) მოიჯარე იჯარის საგანს არ იყენებს დანიშნულებისამებრ;

გ) მოიჯარე გაუხრახ ან გაუფრთხილებლობით აუარესებს იჯარის საგნის მდგომარეობას, ან ქმნის მისი მდგომარეობის გაუარესების რეალურ საფრთხეს.

დ) მოიჯარემ დაგრ ქვეიჯარა ხელშეკრულება წინამდებარე აქტით დადგენილი წესის დარღვევით.

ე) მოიჯარემ საიჯარო ქირის გადახდა დააგვიანა ერთი თვით.

2. ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტა შესაძლებელია ნებისმიერ მხარის მიერ მეორე მხარისათვის ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

3. ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული რომელიმე საფუძვლით იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტისას მოიჯარეს ეკისრება პირგასამტეხლო ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

4. ამ მუხლის მე-2 პუნქტში აღნიშნული მითითებული საფუძვლით იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტისას, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომთხოვნ მხარეს ეკისრება პირგასამტეხლო ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

მუხლი 21. იჯარის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის პროცედურის შესახებ

1. იჯარის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის საფუძვლების წარმოშობის შემთხვევაში შეწყვეტის ინიციატორი მხარე ვალდებულია, წერილობითი შეტყობინება გაუგზავნის მეორე მხარეს და შეტყობინებაში მიუთითოს თავის განზრახვაზე და ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლებზე, აგრეთვე მეორე მხარის მიმართ თავის მოთხოვნაზე, რომელიც წარმოიშობა მითითებული საფუძვლით იჯარის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში.

2. თუ რომელიმე მხარე უსაფუძვლოდ აჭიანურებს ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტას (მიუხედავად იმისა, რომ აშკარად არსებობს ვადაზე ადრე ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი), დაზარალებულ მხარეს უფლება აქვს მოითხოვოს და მიიღოს ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის გაჭიანურებით მიყენებული ზიანის/ზარალი (გარდა გარდა იჯარის ხელშეკრულებით დადგენილი სხვა ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანისა/ზარალისა).

მუხლი 22. იჯარის საგნის დაბრუნების შესახებ

1. წინამდებარე აქტის მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე, ვალდებულია იჯარის საგანი გონივრულ ვადაში დაუბრუნოს მეიჯარეს. დაბრუნების შესახებ უნდა შედგეს მიღება-ჩაბარების აქტი წინამდებარე აქტით დადგენილი წესით.

2. ზიანი, რაც მეიჯარეს მიადგა იჯარის საგნის მდგომარეობის გაუარესებით, იქვემდებარება ანაზღაურებას, თუ მოიჯარე არ დაამტკიცებს, რომ გაუარესება არ იყო მისი ბრალის შედეგი. ამასთან, გაუარესებად არ მიიჩნევა იჯარის საგნის ცვეთა, გამოწვეული იჯარის საგნით წინამდებარე აქტით დადგენილი წესით სარგებლობის შედეგად.

მუხლი 23. იჯარის საგნის გაუმჯობესებათა ბედის შესახებ

1. იჯარის საგნის მოუცილებელი გაუმჯობესებანი რჩება მეიჯარეს ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, ხოლო დამონტაჟებული მოწყობილობანი და ყველა ის სხვანი, რომლის მოცილებაც შეიძლება იჯარის საგნისათვის ზიანის მიყენების გარეშე, რჩება მოიჯარეს.

2. მოწყობილობათა დემონტაჟი ხორციელდება მოიჯარის ხარჯით.

მუხლი 24. იჯარის საგნის დროული დაუბრუნებლობის შესახებ

1. სათანადო ურთიერთობების შეწყვეტის შემდეგ იჯარის საგნის გონივრულ ვადაში დაუბრუნებლობის შემთხვევაში მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს საიჯარო ქირის გადახდა ვადაგადაცილების პერიოდისათვის, აგრეთვე ზიანის ანაზღაურება იმ ნაწილში, რომელიც ვერ დაიფარება საიჯარო ქირის გადახდით.

ნაწილი VI. დასკვნითი დებულებების შესახებ

მუხლი 25. დავის გადაწყვეტის წესის შესახებ

1. წინამდებარე აქტის საფუძველზე წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება სასამართლოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე

მუხლი 26. ფორს-მაჟორის შესახებ

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დაკისრებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა, ან მათი დაგვიანებით შესრულება ჩაითვლება საპატიოდ იმ მოცულობით და ხანგრძლივობით, რომლითაც აღნიშნული შეუსრულებლობა, ან დაგვიანება გამოწვეული, ან განპირობებული იქნება ფორს-მაჟორული გარემოებებით (დაუძლეველი ძალა, გამოცხადებული ან გამოუცხადებელი ომები, მასობრივი არეულობა, მეცნიერება).

2. ნებისმიერი ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომისას მხარემ დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა შეატყობინოს მეორე მხარეს ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომა და მიმართოს ყველა ზომას, რათა შეაჩეროს ფორს-მაჟორული გარემოების ზემოქმედება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე და აღმოფხვრას, ან შეამციროს ამგვარი გარემოებით გამოწვეული შედეგები.

3. ფორს-მაჟორულ გარემოებებად და ვალდებულებების შეუსრულებლობის /გადადების საფუძვლად არ მიიჩნევა ისეთი გარემოებები, როგორებიცაა რომელიმე მხარის ფინანსური სირთულეები, ცუდი მენეჯმენტით გამოწვეული მდგომარეობა, გაყიდვების კრიზისი (პროდუქციაზე მოთხოვნის შემცირება) და სხვა მსგავსი გარემოებები.

4. ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობისას ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები გადაიწევს მისი მოქმედების ვადით. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გაგრძელდება ორ კალენდარულ თვეზე მეტი ვადით, თითოეულ მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

მუხლი 27. შეტყობინების წესების შესახებ

1. მხარეებმა შეტყობინებები უნდა განახორციელონ ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესების შესაბამისად წერილობითი სახით. მხარეები აღნიშნავენ, რომ შეტყობინება ითვლება სათანადოდ გაგზავნილად, თუ იგი გაგზავნილია უფლებამოსილი პირის მიერ მხარეების ოფიციალურ მისამართებზე.

2. შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე ან თავს აარიდებს მის მიღებას.

მუხლი 28. დასკვნითი დებულებების შესახებ

1. წინამდებარე აქტი შედგა 5 თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო შეინახება მხარეებს.

2. წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი მხარე უფლებამოსილია, წინამდებარე ხელშეკრულება დაარეგისტრიროს საჯარო რეესტრში.

3. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს თან ერთვის:

ა. ნახაზი, რომლითაც დადგინდა საიჯარო ქონების ფაქტობრივი საერთო ფართობი;

1.

2.
3.

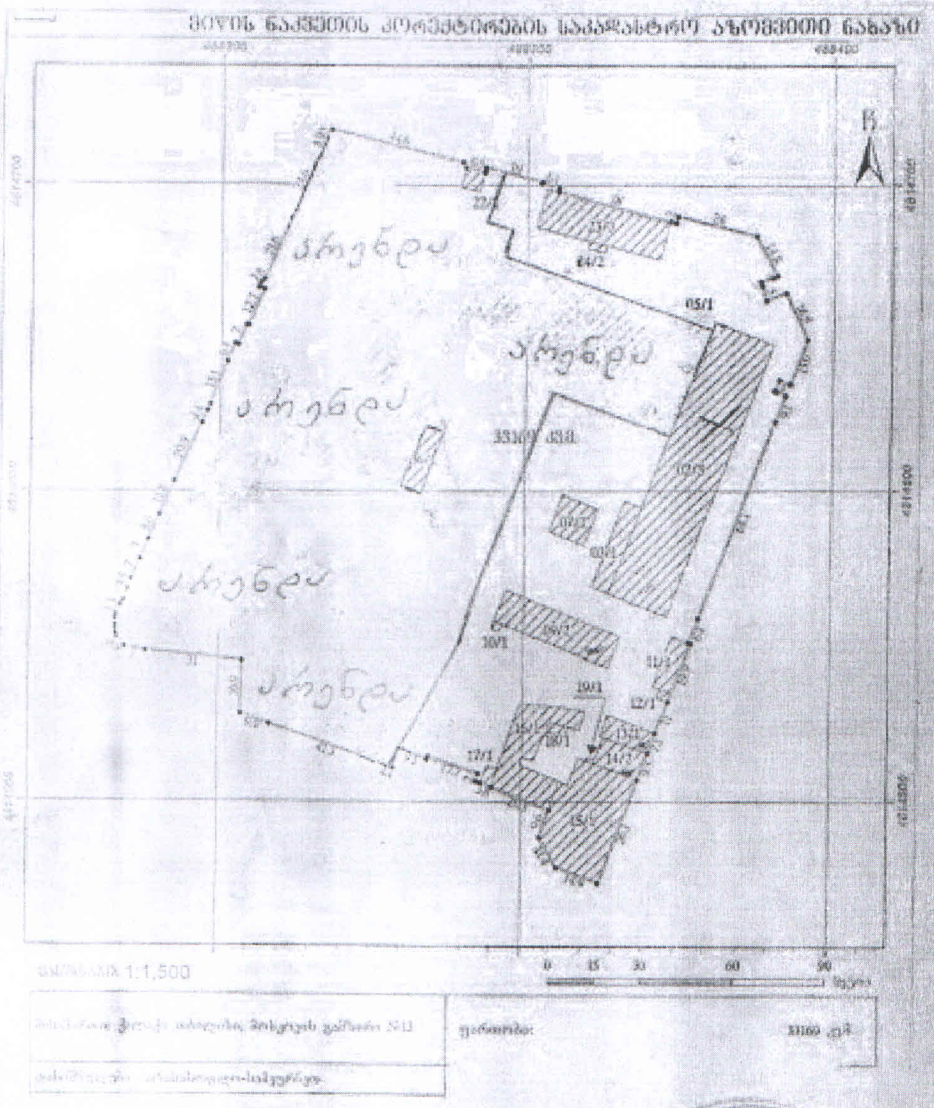
ა) მეიჯარე (მესაკუთრე):
სააქციო საზოგადოება „ქაშაჩური"
დირექტორი მიხეილ მუჯირი

206048819
Republic of Georgia Joint-stock company

ბ) მოიჯარე:
შპს „კახაბერი 2006"
დირექტორი კახაბერ გოგიაშვილი

შპს კახაბერი 2006
202344846
LLC KAKHABERI 2006

დანართი 1: დაკუთხუსხებელი საკადასტრო ასომვით ნახაზი



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

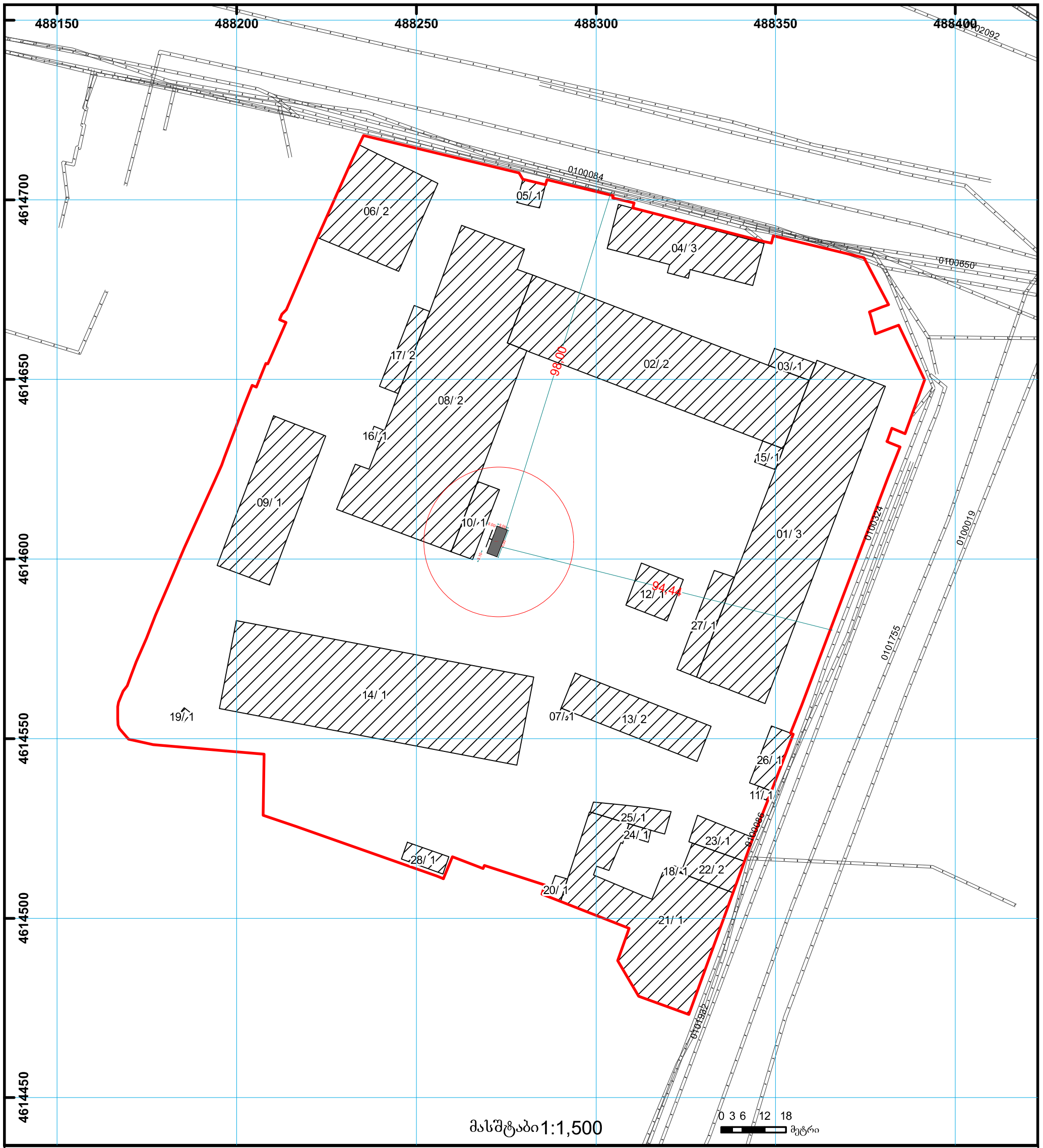
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.17.12.003.035*

განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882015484725

მიწის ნაკვეთის ფართობი: *33169* კვ.მ.

დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*

მომზადების თარიღი 28.09.15



01/2 შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა	ვალდებულება	ხაზობრივი ნაგებობა	0.00 0.00 (საერთაშორისო) UTM სისტემის კოორდ.
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	მშენებარე ნაგებობა	მიწისქვეშა ნაგებობა	

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65

www.napr.gov.ge

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.17.12.003.035**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882017357602 - 03/05/2017 10:06:16

მომზადების თარიღი
04/05/2017 13:52:48

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ისანი		
01	**17**	**12**	**003/035**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , გამზირი მოსკოვი , N 13

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 33169.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**03;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1-დან N28-ის ჩათვლით (მათ შორის N28 ნახევრად დანგრეული)

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 012007156351 , თარიღი 27/09/2007 16:50:18
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 03/10/2007

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- საქართველოს კანონი ,,მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი და საქართველოს კანონი ,,ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ."
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 2 აპრილის N07.40.140 დადგენილება.
- სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიის 1994 წლის 26 დეკემბრის დადგენილება ოქმი N37.28.371.
- სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 1999 წლის 15 ივლისის მოწერილობა N06-575/7-9.
- ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ 2002 წლის 2 ოქტომბრის მოწერილობა N244085
- ქ. თბილისის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 2001 წლის და 2003 წლის კორექტირებული (წითელი ხაზებით) მიწის ნაკვეთის გეგმა

მესაკუთრეები:
სააქციო საზოგადოება "ქაშანური", ID ნომერი:206048819

მესაკუთრე:
სააქციო საზოგადოება "ქაშანური"

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882011097516 თარიღი 10/03/2011 10:17:38	**მოიჯარე**: **შპს "ნიკა-07"** 406025199; **მესაკუთრე**: **სააქციო საზოგადოება "ქაშანური"**206048819; საგანი:თავისუფალი სათავსო 350კვ.მ.; საბოლოო თარიღი:01/01/2012;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 16/03/2011	**იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი10/03/2011, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882011097527 თარიღი 10/03/2011 10:20:10	**მოიჯარე**: **ი/მ თეიმურაზ მატკავა**01008011947; **მესაკუთრე**: **სააქციო საზოგადოება "ქაშანური"**206048819; საგანი:ფართი 75 კვ.მ; ვადა:1 წელი; საბოლოო თარიღი:01/02/2012;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 16/03/2011	**იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი10/03/2011, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882011097545 თარიღი 10/03/2011 10:24:52	**მოიჯარე**: **ი/მ გიორგი ფოთოლაშვილი**20001051701; **მესაკუთრე**: **სააქციო საზოგადოება "ქაშანური"**206048819; საგანი:ფართი - 35 კვ.მ; ვადა:1 წელი; საბოლოო თარიღი:01/01/2012;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 16/03/2011	**იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი10/03/2011, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882011097586 თარიღი 10/03/2011 10:35:57	**მოიჯარე**: **მერი თავდიდიშვილი**P/N: 01013006723; **მესაკუთრე**: **სააქციო საზოგადოება "ქაშანური"**206048819; საგანი:ფართი - 70 კვ.მ; ვადა:1 წელი; საბოლოო თარიღი:01/03/2012;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 16/03/2011	**იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი10/03/2011, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882011097623 თარიღი 10/03/2011 10:43:22	**მოიჯარე**: **ი/მ შალვა ჟორჟიკაშვილი**61001001539; **მესაკუთრე**: **სააქციო საზოგადოება "ქაშანური"**206048819; საგანი:თავისუფალი სათავსო 97კვ.მ. ; საბოლოო თარიღი:01/01/2012;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 16/03/2011	**იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი10/03/2011, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882011097667 თარიღი 10/03/2011 10:51:29	**მოიჯარე**: **ი/მ გუგული ნანობაშვილი** 01027004404; **მესაკუთრე**: **სააქციო საზოგადოება "ქაშანური"**206048819; საგანი:თავისუფალი სათავსო 20კვ.მ. ; საბოლოო თარიღი:01/01/2012;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი	**იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი10/03/2011, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**

16/03/2011

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882011112313 თარიღი 17/03/2011 09:56:17

მოიჯარე: გოდერძი ჩაჩუა P/N: 42001012697;
მესაკუთრე: **სააქციო საზოგადოება "ქაშანური"**206048819;
საგანი:ფართი:19 კვ.მ;
საბოლოო თარიღი:01/01/2012;

იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი17/03/2011, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 23/03/2011

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882011121688 თარიღი 22/03/2011 11:11:14

მოიჯარე: **ი/მ "ნინო იარაჯული"** 08001003524;
მესაკუთრე: **სააქციო საზოგადოება "ქაშანური"**206048819;
საგანი:თავისუფალ სათავსო 52 კვ.მ,მიმდებარე ტერიტორია 196 კვ.მ;
საბოლოო თარიღი:01/01/2012;

ხელშეკრულება თავისუფალი ფართის დროებით იჯარით გადაცემის შესახებ., დამოწმების თარიღი22/03/2011, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 28/03/2011

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882012496560 თარიღი 14/08/2012 14:50:55

მოიჯარე: **შპს MIXMAX GEORGIA**;
მესაკუთრე: **სააქციო საზოგადოება "ქაშანური"**206048819;
საგანი:შენობა-ნაგებობა N13 ფართი:70 კვ.მ;
საბოლოო თარიღი:01/05/2013;

იჯარის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N120854149, დამოწმების თარიღი14/08/2012, ნოტარიუსი ო. ზოიძე

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/08/2012

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882011138605 თარიღი 29/03/2011 09:48:45

მოიჯარე: **ი/მ ედუარდ ბაბაიანი** 01011024199;
მესაკუთრე: **სააქციო საზოგადოება "ქაშანური"**206048819;
საგანი:შენობა-ნაგებობა N22 ფართი:19 კვ.მ;

იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი29/03/2011, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 05/04/2011

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882017357602 თარიღი 03/05/2017 10:06:16

მოიჯარე: **შპს ''კახაბერი 2006''** 202344846;
მესაკუთრე: **სააქციო საზოგადოება "ქაშანური"**206048819;
საგანი:20 000 კვ.მ. ფართი.;
საბოლოო თარიღი:01/05/2021;

იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი03/05/2017, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 04/05/2017

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

უნქციური დანიშნულება
სა. კვანძი

