ქირავნობის საგნის მიღება-ჩაბარების აქტი

ქ. თბილისი

2018 წლის 26 აპრილი

ერთი მხრივ, შპს ,,აღმაშენებელი 83“ (ს/კ 202341796) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლაური ჯანაშიას (პ/ნ 01008018488) სახით (შემდგომში - გამქირავებელი) და

მეორე მხრივ, შპს „მასპინძელი“ (ს/კ 405100297), (შემდგომში - დამქირავებელი), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ალექსანდრე კოხრეიძის (პ/ნ 01008062159) სახით

<u>მხარეები ვდებთ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტს შემდეგზე:</u>

1. 2018 წლის 26 აპრილის ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე ,,გამქირავებელმა'' გადასცა, ხოლო ,,დამქირავებელმა'' მიიღო ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებელის გამზ N83/კოტე მარჯანიშვილის N23-ში, მდებარე 271.12 კვადრატული მეტრიდან 200.12 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.003.020.01.537) - (შემდგომში – ,,ქირავნობის საგანი“).
2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ქირავნობის საგნის მდგომარეობა შეესაბამება 2018 წლის 26 აპრილის არასაცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულების პირობებს.
3. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერის თარიღად ითვლება ზედა მარჯვენა კუთხეში არსებული თარიღი.
4. მხარეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტის შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას.
5. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტი შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე სამ იდენტურ ეგზემპლიარად, რომელიც გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

მხარეთა ხელმოწერები:

გამქირავებელი:
შპს ,,აღმაშენებელი 83“
უფლებამოსილი პირი: ლაური ჯანაშია

დამქირავებელი:
შპს ,,მასპინძელი“
უფლებამოსილი პირი: ალექსანდრე კოხრეიძე

ხელშეკრულება

არასაცხოვრებელი ფართის ქირავნობის შესახებ

ქ. თბილისი

2018 წლის 26 აპრილი

ერთი მხრივ, შპს ,,აღმაშენებელი 83“ (ს/კ 202341796) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლაური ჯანაშიას (პ/ნ 01008018488) სახით (შემდგომში - გამქირავებელი) და

მეორე მხრივ, შპს „მასპინძელი“ (ს/კ: 405100297) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ალექსანდრე კოხრეიძის (პ/ნ 01008062159) სახით (შემდგომში - დამქირავებელი) აფორმებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. **ხელშეკრულების საგანი**

1.1 ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცეს დამქირავებელს ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებელის გამზ N83/კოტე მარჯანიშვილის N23-ში მდებარე 271.12 კვადრატული მეტრიდან 200.12 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.003.020.01.537) - (შემდგომში „ქირავნობის საგანი“);

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

1.3. „ქირავნობის საგანზე“ გამქირავებლის საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (დანართი N1), რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.003.020.01.537).

2. **ქირა და ანგარიშსწორების პირობები**

2.1 მხარეთა შეთანხმებით „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის ძალაში შესვლიდან ერთი წლის განმავლობაში ყოველთვიურად შეადგენს 5’000.00(ხუთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა გადასახადის ჩათვლით, გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად; აღნიშნული ვადის გასვლის შემდგომ (ერთი წლის შემდგომ) სარგებლობის ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 6’000.00(ექვსი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა გადასახადის ჩათვლით, გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად (მათ შორის დღგ-ს ჩათვლით);

2.2 წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული ქირის გადახდა განხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით. ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს ყოველი მომდევნო თვის არაუგვიანეს 10 რიცხვისა;

2.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ დამქირავებლის მიერ 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში გამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს დამქირავებელს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

3. ხელშეკრულების მოქმედებისა და „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის ვადები

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელშეკრულებისა და „ქირავნობის საგნის“ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 15 წლის განმავლობაში;

3.2 იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე სულ მცირე, 1 თვით ადრე მაინც, რომელიმე მხარე არ გამოხატავს ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, მაშინ ხელშეკრულება ჩაითვლება ავტომატურად გაგრძელებულად ერთი წლის ვადით იგივე პირობებით.

4. ქირის გადახედვა

4.1 მხარეთა შეთანხმებით, სარგებლობის ქირის გადახედვა წარმოებს ყოველ 5 (ხუთი) წელიწადში ერთხელ;

4.2 გადახედვის შედეგად სარგებლობის ქირის ცვლილება დასაშვებია სარგებლობის ქირის გადახედვის მომენტში არსებული ქირის არაუმეტეს და არაუმცირეს 20%-ის ოდენობისა;

4.3 4.2. პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, მხარეთა მიერ ქირის ოდენობის ცვლილების თაობაზე შეთანხმების მიუღწევლობისას, ხელშეკრულების მოქმედება შეწყდება.

5. მიღება-ჩაბარების წესი

5.1. გამქირავებლის მიერ დამქირავებლისთვის „ქირავნობის საგნის“ გადაცემა დასტურდება მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით;

5.2. მიღება-ჩაბარების აქტში უნდა იქნეს აღწერილი „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის;

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისთვის „ქირავნობის საგნის“ დაბრუნება ასევე დადასტურდება მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით, რომელშიც აღწერილი იქნება „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის.

6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1 გამქირავებელი ვალდებულია:

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

6.1.2. არ ჩაერიოს დამქირავებლის საქმიანობაში. მხარეები თანხმდებიან, რომ დამქირავებელი დამოუკიდებელია „ქირავნობის საგნის“ ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე გამოყენებისას, კერძოდ გამქირავებელს არ აქვს დამქირავებლის მიერ სავაჭრო ობიექტის საქმიანობაში ჩარევის უფლება;

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

6.1.4. წერილობით, 7(შვიდი) კალენდარული დღით ადრე, შეატყობინოს ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში „ქირავნობის საგნის“ მესამე პირზე გასხვისების, ან საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით გადაცემის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში გადაუხადოს დამქირავებელს პირგასამტეხლო 1 თვის ქირის ოდენობით, არაუგვიანეს ასეთი ფაქტის დადგომის დღიდან 5 დღის განმავლობაში. მომავალი მესაკუთრე დაიკავებს გამქირავებლის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში (შემდგომში ,,უფლების ჩანაცვლება'') და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით. გამქირავებელი ვალდებულია უზრუნველყოს მომავალი მესაკუთრის სრულად ინფორმირება იმის შესახებ, რომ ეს უკანასკნელი დაიკავებს გამქირავებლის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში (,,უფლების ჩანაცვლება'') და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით. გამქირავებელმა უნდა უზრუნველყოს მომავალ მესაკუთრესთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ზემოაღნიშნული ვალდებულების/შეზღუდვის გათვალისწინება;

6.1.5. აცნობოს დამქირავებელს „ქირავნობის საგნის“ ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება „ქირავნობის საგნის“ უკეთ გამოყენების მიზნით. „ქირავნობის საგნის“ ნაკლი, რომელიც გამქირავებელმა არ აცნობა დამქირავებელს მისგან დამოუკიდებელი მიზეზის გამო ან/და ქირავნობის საგანთან დაკავშირებული დამქირავებლის ბრალისაგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი სხვა გარემოებები, რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის „ქირავნობის საგნის“ გამოყენებას, აღკვეთოს იმდენად სწრაფად (საკუთარი ხარჯით), რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ფაქტობრივი გარემოებები, ან აუნაზღაუროს დამქირავებელს ამ ნაკლის (დაზიანების) გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები და ხელი შეუწყოს დამქირავებელს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რის საჭიროებაც დამქირავებელს წარმოეშობა „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობისას. ასეთი ნაკლის თაობაზე დამქირავებელმა დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს გამქირავებელს;

6.1.6. იმ შემთხვევაში, თუ „ქირავნობის საგანს“ არ მიეწოდება კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისები (გაზი, ელექტროენერგია, წყალი) და აღნიშნული პრობლემა გამოწვეულია ცენტრალური მაგისტრალების დაზიანებით, რომლის აღმოფხვრაც უნდა მოხდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ დამატებითი ხარჯების გაწევის გზით, მაშინ გამქირავებელი ვალდებული იქნება გაიღოს ასეთი ხარჯი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში მისი წილის შესაბამისად. დამქირავებელს შეუძლია გამქირავებელთან შეთანხმებით თვითონ აღმოფხრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურებაც. იმ შემთხვევაში თუ ამ პუნქტით გათვალისწინებული პრობლების აღმოფხვრას უზრუნველყოფს კომუნალური მომსახურების კომპანია/კომპანიები, გამქირავებელს არ წარმოეშვება დაზიანების აღმოფხვრის, ან დამქირავებლისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება;

6.1.7. დამქირავებლის მოთხოვნისთანავე გასცეს ყველანაირი თანხმობა (მათ შორის წერილობითი) და საჭირო დოკუმენტაცია, რათა დამქირავებელი თავისივე ხარჯით დარეგისტრირდეს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების მიმღებად შესაბამის მომწოდებლებთან. ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, დამქირავებელმა უნდა განახორციელოს ყველა ქმედება, რაც აუცილებელი იქნება

სერვისების მიმღებად გამქირავებლის ან მის მიერ მითითებული ნებისმიერი მესამე პირის დარეგისტრირებისთვის;

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

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

6.1.10. გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო „ქირავნობის საგანი“ (გარდა იმ ნაკლისა, რაც ცნობილია დამქირავებლისათვის). გამქირავებელი აცნობიერებს, რომ დამქირავებლის მიერ ამ ხელშეკრულების დადება ხდება იმ გარემოებაზე დაყრდნობით და გამო, რომ „ქირავნობის საგანი“ არის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო. იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლის შემდგომ აღმოჩნდება, რომ „ქირავნობის საგანს“ გააჩნია ნაკლი, დამქირავებელი უფლებამოსილია, ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის დებულებათა მიუხედავად, ცალმხრივად მოითხოვოს ქირის შემცირება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 536 მუხლის 1 ნაწილისა და 537 მუხლის თანახმად. ამ მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, თუ ქირის ოდენობა შემცირებას დაექვემდებარება 5%-ზე მეტი ოდენობით, ქირავნობის საგნის ისეთი ნაკლის გამო, რაც არ იყო ცნობილი გამქირავებლისთვის, მაშინ გამქირავებელი უფლებამოსილი იქნება ცალმხრივად მოშალოს (შეწყვიტოს) ხელშეკრულება.

6.1.11. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში არ მოახდინოს „ქირავნობის საგნის“ უფლებრივად დატვირთვა ან სხვაგვარად დაგირავება დამქირავებლისთვის წერილობითი შეტყობინების გარეშე. მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის დამქირავებლის მიერ გარეგნული ვიზუალური დათვალიერების შედეგად, ქირავნობის საგანს არ გააჩნია ნივთობრივი ნაკლი. მხარეები აღიარებენ, რომ გამქირავებელმა შესთავაზა და უზრუნველყო დამქირავებელი შესაძლებლობით მოეხდინა ქირავნობის საგნის სრულყოფილი შესწავლა;

6.1.12. კეთილსინდისიერად დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

6.1.13. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, „დამქირავებლის“ წერილობითი თანხმობის გარეშე, არ მოახდინოს „ქირავნობის საგნის“ საკადასტრო კოდის მიმდებარე გამქირავებლის საკუთრებაში არსებული ფართების გადაცემა ისეთ პირებზე, რომლებიც ამ ფართებში მოახდენენ „დამქირავებლის“ მსგავს და კონკურენტულ საქმიანობას.

6.2. **გამქირავებელი უფლებამოსილია:**

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

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

6.3. **დამქირავებელი ვალდებულია:**

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

6.3.2. უზრუნველყოს ქირავნობის საგნის მოვლა-პატრონობა;

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

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

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

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

6.3.7. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

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

6.3.9. ქირავნობის საგნის მიღების შემდეგ არაუგვიანეს 1 თვის ვადაში დარეგისტრირდეს ბუნებრივი აირის, წყლის, ელექტრო ენერგიის და სხვა კომუნალური მომსახურების აბონენტად/ქვეაბონენტად და გადაუხადოს შესაბამის მომწოდებელს რეგისტრაციის შემდგომ წარმოშობილი კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების საფასური;

6.3.10. ქირავნობის საგანი გამოიყენოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით და იკისროს პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისთვის.

6.4. **დამქირავებელი უფლებამოსილია:**

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

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

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

6.4.4. „ქირავნობის საგნის“ ტერიტორიაზე განათავსოს მისი ან მასთან დაკავშირებული პირების საქმიანობის საგანთან დაკავშირებული რეკლამა, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით;

7. ქვექირავნობა

7.1. დამქირავებელს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, თუ იგი ზიანს არ აყენებს გამქირავებლის ინტერესებს, ქვექირავნობით გასცეს „ქირავნობის საგნის“ სრული ფართიდან არაუმეტეს 30%-სა და აღნიშნულთან დაკავშირებით მას გამქირავებლისგან დამატებითი თანხმობის მოპოვება არ ესაჭიროება

8. ხელშეკრულების შეწყვეტა

8.1. ეს ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

8.1.1. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის გამო;

8.1.2. მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით;

8.1.3. ამ ხელშეკრულების 4.3. და 6.1.10 პუნქტების შესაბამისად (კომპენსაციის გარეშე);

8.1.4. ერთ-ერთი მხარის ინიციატივით, ცალმხრივად, ყოველგვარი კომპენსაციის გადახდის გარეშე, მეორე მხარისათვის არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით, იმ შემთხვევაში, თუ მეორე მხარე არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება წერილობითი შეტყობინების ჩაბარებიდან 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში. ამ პუნქტის მიზნებისთვის დამქირავებლის მიერ ქირის გადაუხდელობა წარმოშობს ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველს, თუ დამქირავებელი ერთი კალენდარული წლის განმავლობაში არ გადაიხდის 3 (სამი) თვის ქირას;

8.1.5. დამქირავებლის მიერ ცალმხრივად, გამქირავებლისთვის ორი კვირით ადრე ჩაბარებული წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე და ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, იმ შემთხვევაში, თუ ქირავნობის საგანს (სავაჭრო ობიექტს) შეეზღუდება ტრაფიკი, რაც გულისხმობს ქირავნობის საგანში (სავაჭრო ობიექტში) მომხმარებელთა ნაკადის შეღწევის მნიშვნელოვან შეზღუდვას, რომელიც გამოწვეულია ქირავნობის საგნის მიმდებარე ტერიტორიაზე მშენებლობის წარმოებით, შენობის აღმართვით, ან ნებისმიერი იმ სამუშაოების წარმოებით (მათ შორის საკომუნიკაციო და სხვ. ინფრასტრუქტურული სამუშაოები), რომელიც ზღუდავს/აფერხებს მომხმარებლის შეღწევას ქირავნობის საგანში (სავაჭრო ობიექტზე) და იწვევს დამქირავებლის შემოსავლების შემცირებას;

8.1.6. დამქირავებლის მიერ დაუყოვნებლივ, ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, იმ შემთხვევაში, თუ ქირავნობის საგნის შეფერხებული ან/და არასრულყოფილი სარგებლობა გამოწვეულია ქირავნობის საგანში განთავსებული და მისი ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი აგრეგატის მოხმარების შეუძლებლობის მიზეზით, რაც დადასტურებულია წერილობითი სახით, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მოთხოვნის ან/და შეზღუდვის საფუძველზე;

8.1.7. “ქირავნობის საგნის“ დამქირავებლისთვის გადაცემიდან 5 წლის განმავლობაში, გამქირავებლის მიერ ერთპიროვნულად მიღებული გადაწყვეტილებით, ცალმხრივად, 8.1. პუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლების გარეშე, დამქირავებლისთვის წერილობითი შეტყობინების არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე ჩაბარების გზით. ასეთ შემთხვევაში, დამქირავებელი უფლებამოსილი იქნება გამქირავებელს დააკისროს, ხოლო გამქირავებელი ვალდებული იქნება ასეთი შეწყვეტიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში დამქირავებელს გადაუხადოს კომპენსაცია 1 (ერთი) წლის ქირის ოდენობით. აღნიშნული კომპენსაციის

დადგენილ ვადაში გადაუხდელობისას ან არასრული ოდენობით გადახდისას, დამქირავებელი უფლებამოსილი იქნება დააკისროს გამქირავებელს, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებული იქნება გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისთვის;

8.1.8. "ქირავნობის საგნის" დამქირავებლისთვის გადაცემიდან 5 წლის გასვლის შემდეგ, გამქირავებლის მიერ ერთპიროვნულად მიღებული გადაწყვეტილებით, ცალმხრივად, 8.1. პუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლების გარეშე, დამქირავებლისთვის წერილობითი შეტყობინების არანაკლებ 6 (ექვსი) თვით ადრე ჩაბარების გზით. ასეთ შემთხვევაში, გამქირავებელს არავითარი კომპენსაციის გადახდა არ დაეკისრება;

8.1.9. დამქირავებლის მიერ ერთპიროვნულად მიღებული გადაწყვეტილებით, ცალმხრივად, 8.1. პუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლებისა და ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, ქირავნობის საგნის დამქირავებლისთვის გადაცემიდან 5 წლის განმავლობაში გამქირავებლისთვის წერილობითი შეტყობინების არანაკლებ 60 (სამოცი) დღით ადრე ჩაბარების გზით, ხოლო ქირავნობის საგნის დამქირავებლისთვის გადაცემიდან 5 წლის გასვლის შემდეგ, გამქირავებლისთვის წერილობითი შეტყობინების არანაკლებ 6 (ექვსი) თვით ადრე ჩაბარების გზით (კომპენსაციის გარეშე). ნ(ექვსი) თვით ადრე შეუტყობინებლობის შემთხვევაში, გამქირავებელი უფლებამოსილი იქნება დამქირავებელს დააკისროს, ხოლო დამქირავებელი ვალდებული იქნება ასეთი შეწყვეტიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში გამქირავებელს გადაუხადოს კომპენსაცია 3 (სამი) თვის ქირის ოდენობით. აღნიშნული კომპენსაციის დადგენილ ვადაში გადაუხდელობისას ან არასრული ოდენობით გადახდისას, გამქირავებელი უფლებამოსილი იქნება დააკისროს დამქირავებელს, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებული იქნება გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისთვის.

8.2. ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ათავისუფლებს ხელშეკრულების დამრღვევ მხარეს ზიანის ანაზღაურების პასუხისმგებლობისგან.

9. ფორს-მაჟორი

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

9.1.2. ხანძარი და აფეთქება, სტიქიური უბედურება;

9.1.3. საკანონმდებლო აქტის გამოცემა, რომელიც კრძალავს იმ საქმანობის განხორციელებას, რასაც ახორციელებს ხელშეკრულების რომელიმე მხარე;

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

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

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

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

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

10. დავების გადაწყვეტა

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

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

11. დასკვნითი დებულებები

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

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

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

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

12. მხარეთა რეკვიზიტები

12.1. გამქირავებლის რეკვიზიტები: შპს ,,აღმაშენებელი 83"; მის: ქ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის გამზ. N83/23; საიდენტ. კოდი 202341796; ბანკის ანგარიში: ს.ს ,,საქართველოს ბანკი", BAGAGE22; ა/ა: GE25BG00 0000 0265 0839 00

12.2. დამქირავებლის რეკვიზიტები: შპს ,,მასპინძელი"; მის: ქ. თბილისი, ნუცუბიძის ქ., №19, ბ. N41; საიდენტ. კოდი 405100297; ბანკის რეკვიზიტები: ს.ს ,,საქართველოს ბანკი"; BAGAGE22; ა/ა GE55BG0000000634616500

მხარეთა ხელმოწერები

გამქირავებელი:

შპს ,,აღმაშენებელი 83"

უფლებამოსილი პირი: ლაური ჯანაშია

დამქირავებელი:

შპს ,,მასპინძელი"

უფლებამოსილი პირი: ალექსანდრე კობრეიძე