N85 15/05/2019

შპს „ფითქიორვზ"-ს (ს/კ 400150723)

გაცნობებთ, რომ **შპს „მ2 კომერციული ქონებები"** თანახმაა ქ. თბილისში, გლდანის I და II მრ-ებს შორის, ხიზანშვილის ქ. №2-ში მდებარე შენობის II სართულზე **შპს „ფითქიორვზ"-მა** საკუთარი ხარჯით განათავსოთ წარმოდგენილი შინაარსისა და დიზაინის სარეკლამო ბანერი ქ. თბილისის მერიის შესაბამისი სამსახურიდან ნებართვის აღების შემდგომ. ამასთან, თანხმობა გაიცემა იმ პირობით, რომ **შპს „ფითქიორვზ"-მა** საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდგომ საკუთარი სახსრებით უნდა უზრუნველყოს გაკრული სარეკლამო ბანერის დემონტაჟი.

დანართი: სარეკლამო ბანერის ესკიზი (6 გვერდად)

პატივისცემით,

შპს ,მ2 კომერციული ქონებები"-ს დირექტორი

გიორგი ნატროშვილი

# ქვეიჯარის ხელშეკრულება

თბილისი 15 სექტემბერი 2017 წელი

ერთის მხრივ, შპს „ფიქთიორვზ“ საიდენტიფიკაციო კოდი 400150723 (შემდგომში მოიჯარე), დირექტორის ალიონა მიასოიედოვას მინდობილი პირის ცირა ჩიკორაიას პ/ნ: 01012006508 სახით და

მეორეს მხრივ, გოჩა დარჩიაშვილის საიდენტიფიკაციო კოდი 01001059694 (შემდგომში მეიჯარე) სახით

მოქმედებენ რა თავიანთი უფლებამოსილების ფარგლებში, დებენ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას (შემდგომში ხელშეკრულებას) შემდეგ ზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე სამეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად დროებით სარგებლობაში იჯარით იღებს შემდეგ უძრავ ქონებას (შემდგომში - იჯარის საგანი):

1.1.1. თბილისი, ხიზანიშვილის #2, მეორე სართულზე მდებარე 1900კვ.მ ფართიდან 520 კვ.მ ფართს - საკადასტრო კოდი 01.11.12.016.044

1.1.2. ქვეიჯარით გადაცემულ ფართით მეიჯარე ფლობს სს „m2 უძრავი ქონება“-ს გოჩა დარჩიაშვილს შორის 2015 წლის 11 სექტემბრის საიჯარო ხელშეკრულების, 2016 წლის 03 იანვრის და 2017 წლის 27 ივლისის შეთანხმების საფუძველზე, რომლის ქვეიჯარით გაცემის უფლება აქვს 2016 წლის 03 იანვრის შეთანხმების მე-2 (2015 წლის 11 სექტემბრის ხელშეკრულების 6,4,10 პუნქტი) პუნქტის საფუძველზე მეიჯარის თანხმობის შემთხვევაში.

1.1.3. წინამდებარე ქვეიჯარის ხელშეკრულებას ერთვის სს „m2 უძრავი ქონება“-ს თანხმობა შპს „ფიქთიორვზ“ - ისათვის ფართის ქვეიჯარით გადაცემის თაობაზე.

1.2. მეიჯარემ უნდა გადასცეს, ხოლო მოიჯარემ მიიღოს უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგანი. გადასაცემ უძრავ ქონებაზე მეიჯარემ მოიჯარეს უნდა წარუდგინოს დოკუმენტი, რომლითაც დასტურდება, რომ აღნიშნული ქონების ქვეიჯარით გაცემის უფლება აქვს მეიჯარეს;

1.3. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების შესაბამისად იჯარის საგნით სარგებლობის უფლება გულისხმობს იჯარის საგნით თავისუფალი და უწყვეტი სარგებლობის უფლებას მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის გამოსაყენებლად (თუკი სხვაგვარად არ იქნა შეთანხმებული მხარეთა შორის), რაც მოიცავს მოიჯარისათვის უფლების მინიჭებას, რათა ამ უკანასკნელმა ისარგებლოს იჯარის საგნით და მასთან მისასვლელებით.

2. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

2.1. მეიჯარე უფლებამოსილია:

2.1.1. მოითხოვოს მოიჯარისაგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

2.1.2. მოითხოვოს მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, იყენებს იჯარის საგანს ამ ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი მიზნებისათვის ან აზიანებს მას;

2.1.3. შევიდეს იჯარით გაცემულ ფართზე, რათა მოახდინოს მოიჯარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების (მაგ. ფართის მიზნობრივი გამოყენების) შესრულების შემოწმება;

2.1.4. გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

2.2. მეიჯარე ვალდებულია:

2.2.1. მოიჯარეს გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქონება;

2.2.2. არ ჩაერიოს მოიჯარის საქმიანობაში (გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც პირდაპირ არის განსაზღვრული ამ ხელშეკრულებით ან მხარეთა შორის არსებული სხვა შეთანხმებით) და იჯარის საგნის გამოყენებაში (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოიჯარე იჯარის საგანს იყენებს ამ ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი მიზნებისათვის).

2.2.3. ფართის გადაცემისას მასში დამონტაჟებული ან სხვაგვარად უზრუველყოფილი იყოს კომუნალური ინფრასტრუქტურა (წყალი, კანალიზაცია, დენი და გაზი).

2.2.4. დაიცვას ხელშეკრულების სხვა პირობები.

2.3. მოიჯარე უფლებამოსილია:

2.3.1. მეიჯარისგან მოითხოვოს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულება;
2.3.2. მეიჯარისაგან მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება იჯარის საგანთან დაკავშირებული ნაკლის არსებობისას და ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში;
2.3.3. იჯარის საგნის ტერიტორიაზე განათავსოს მის ან მასთან დაკავშირებული პირების საქმიანობის საგანთან დაკავშირებული სარეკლამო მასალები;
2.3.4.გამოიყენოს ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები;

2.4. მოიჯარე ვალდებულია:
2.4.1. შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულება.
2.4.2. უზრუნველყოს საიჯარო გადასახადის გადახდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნათა შესაბამისად;
2.4.3. თუკი სხვაგვარად არ იქნა შეთანხმებული მხარეთა შორის, იჯარის საგანი გამოიყენოს მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის და არ დაუშვას იჯარის საგნის ფუნქციის შეცვლა მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე;
2.4.4. განახორციელოს იჯარის საგნის მოვლა-პატრონობა, იქონიოს იგი სრულ წესრიგში და იჯარის საგანთან მიმართებაში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, უსაფრთხოების (მათშორის, ხანძარსაწინააღმდეგო) წესები და ნორმები, აგრეთვე მოწყობილობების და ინვენტარის, საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლუატაციის წესები;
2.4.5. გადაიხადოს მის მიერ მოხმარებული კომუნალური გადასახადები (დენი, წყალი, გაზი, ნაგავი და სხვა).
2.4.6. საჭიროების შემთხვევაში იჯარის საგანზე განახორციელოს სარემონტო სამუშაოები ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა იჯარის საგნის დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას იგი თავისი ხარჯებით;
2.4.7. იჯარის საგნის მნიშვნელოვანი სახეცვლილება (მათ შორის, საჭიროების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარემონტო სამუშაოები) შეათანხმოს მეიჯარესთან;
2.4.8. დაიცვას ხელშეკრულების სხვა პირობები.

3. იჯარის პირობები, საიჯარო გადასახადი და ანგარიშსწორების წესი
3.1. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ურთიერთობა ძალაში შედის 2017 წლის 01 სექტემბრიდან და მოქმედებს 2020 წლის 11 სექტემბრამდე.
3.2. საიჯარო გადასახადი 2017 წლის 01 ნოემბრამდე შეადგენს 1700$ (ექვივალენტით ლარში) თვეში, ხოლო 2017 წლის 01 ნოემბრიდან 2500$ (ექვივალენტით ლარში)თვეში.
3.3. საიჯარო გადასახადი მოიცავს კანონმდებლობით დადგენილ ყველა გადასახადს.
3.4. შესაბამისი საანგარიშო თვის საიჯარო გადასახადის გადახდა მოიჯარის მიერ მოხდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს მომდევნო თვის 05 რიცხვამდე .
3.5. მხარეთა შორის ანგარიშსწორება წარმოებს ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების წესით,

4. ხელშეკრულების შეწყვეტა
4.1. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:
4.1.1. ხელშეკრულების ვადის გასვლის გამო;
4.1.2. მხარეთა წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში;
4.1. მხარეთა მიერ ხელშეკრულებითა და მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი უფლებებისა და ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, თუ მეორე მხარის გაფრთხილების მიუხედავად, დამრღვევი მხარე არ აღმოფხვრის დარღვევას შეტყობინების მიღებიდან 1 თვის განმავლობაში.

5. უფლებათა გადაცემა, ქვეიჯარა და იჯარის საგნის გასხვისება
5.1. მეიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების და/ან მოვალეობების გადაცემა სხვა მესამე მხარეებისათვის მოითხოვს მოიჯარის წინასწარ წერილობით შეტყობინებას;
5.2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში მოიჯარე არ არის უფლებამოსილი ქვეიჯარით გასცეს იჯარის საგანი ან მისი ნებისმიერი ნაწილი.

6. ფორს-მაჟორული გარემოება

6.1. ხელშეკრულებაში გამოყენებული მნიშვნელობით, ტერმინი ფორს-მაჟორული გარემოება გულისხმობს შემდეგი გარემოების არსებობას (რომელიც უშუალო ზეგავლენას უნდა ახდენდეს შესაბამისი მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოვალეობების შესრულებაზე):

6.1.1. ხანძარი და აფეთქება (გარდა იმ შემთხვევისა, რაც გამოწვეულია რომელიმე მხარის მიერ), სტიქიური უბედურება;

6.1.2. სამხედრო მოქმედებები, აჯანყებები, არეულობები, სამოქალაქო ომები და მღელვარებები;

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

6.1.4. მხარეთა კონტროლს დაუქვემდებარებელი ნებისმიერი სხვა გარემოება. ამასთან, ეს გარემოებები მხოლოდ მაშინ მიიჩნევა ფორს-მაჟორულ გარემოებად, თუ ისინი პირდაპირ გავლენას ახდენენ მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე;

6.2. იჯარის საგანთან ან მის მნიშვნელოვან ნაწილთან დაკავშირებული ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის შემთხვევაში, რაც გამოიწვევს რომელიმე მხარის მიერ მისი ვალდებულების შესრულების, ან უფლების განხორციელების შეუძლებლობას, მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს 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 ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების ვადით. ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობის და ამის გამო იჯარის საგნის გამოყენების შეუძლებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში საიჯარო გადასახადი (ან საიჯარო გადასახადის შესაბამისი ნაწილი, თუკი ფორს-მაჟორული გარემოება ეხება მხოლოდ იჯარის საგნის რომელიმე ნაწილს) არ გადაიხდება. საიჯარო გადასახადის გადახდა უნდა აღდგეს იჯარის საგნის (ან მისი ნაწილის) მიმართ მოქმედი ფორს-მაჟორული გარემოების შეწყვეტის თარიღიდან;

6.3. თუ ფორს-მაჟორული გარემოების ზემოქმედება გრძელდება 45 (ორმოცდახუთ) დღეზე მეტ ხანს, მოიჯარე უფლებამოსილია შეწყვიტოს ხელშეკრულება მთლიანად იჯარის საგანთან ან მის ნაწილთან მიმართებაში. ამ საფუძვლით ხელშეკრულების შეწყვეტა არ წარმოშობს მხარეთათვის რაიმე სახის პასუხისმგებლობას ფორს-მაჟორული გარემოების გამო შეუსრულებელ ვალდებულებებთან დაკავშირებით.

## 7. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

7.1. მხარეები აცხადებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ:

7.1.1. რეგისტრირებულნი არიან საქართველოში მოქმედ კანონმებლობასთან სრულ შესაბამისობაში;

7.1.2. აქვთ სრული უფლებამოსილება ხელი მოაწერონ ხელშეკრულებას;

7.1.3. ხელშეკრულების ხელმოწერით და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოქმედებების შესრულებით არ არღვევენ და/ან არ დაარღვევენ მოქმედ კანონმდებლობას, საკუთარ წესდებას და/ან სხვა ნებისმიერ მარეგულირებელ დოკუმენტს.

## 8. კონფიდენციალობა

8.1. ხელშეკრულების თითოეული მხარე იღებს ვალდებულებას დაიცვას და არ გაახმაუროს ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ინფორმაცია მეორე მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

## 9. დავების გადაწყვეტა

9.1. ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

9.2. მხარეები მიიღებენ ყველა ზომას, რათა მოლაპარაკების გზით გადაჭრილი იქნას ნებისმიერი დავა თუ უთანხმოება, რომელიც შეიძლება წარმოიშვას ხელშეკრულებიდან გამომდინარე;

9.3. მხარის პრეტენზია, მეორე მხარის მიერ განიხილება, მისი წერილობით ფორმით მიღებიდან 05 (ხუთი) დღის განმავლობაში;

9.4. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ შეთანხმდებიან მოლაპარაკების გზით, მაშინ დავა განიხილება სასამართლოში.

## 10. ზოგადი დებულებები

10.1. რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ დარღვევასთან დაკავშირებით სხვა მხარე(ებ)ის მიერ მისთვის მინიჭებული უფლებების გამოუყენებლობა არ გავრცელდება ხელშეკრულების ნებისმიერ შემდგომ დარღვევაზე. უფლებების ამგვარი გამოუყენებლობა ასევე არ იქონიებს გავლენას სხვა (არადამრღვევი) მხარის უფლებაზე ხელშეკრულების შემდგომ დარღვევასთან დაკავშირებით;

10.2. ხელშეკრულება, მასში გათვალისწინებული უფლებებითა და ვალდებულებებით, სრულად გავრცელდება მხარეთა შესაბამის სამართალმემკვიდრე(ებ)სა და უფლებამონაცვლე(ებ)ზე;

10.3. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის და/ან პუნქტის მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე ბათილობის შემთხვევაში დანარჩენი მუხლები და/ან პუნქტები ინარჩუნებენ იურიდიულ ძალას, ხოლო ბათილი მუხლის და/ან პუნქტის ნაცვლად კი მოქმედებს ისეთი მუხლი და/ან პუნქტი, რომლითაც ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულების მიზანი;

10.4. ხელშეკრულების დანართ(ებ)ი წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს. ხელშეკრულებაში (და/ან დანართ(ებ)ში) ცვლილებების და დამატებების შეტანა შესაძლებელია მხოლოდ წერილობითი ფორმით, რომელიც ძალაში შევა თითოეული მხარის მიერ მასზე ხელმოწერის მომენტიდან. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება დამოწმებულია სანოტარო წესით (და/ან რეგისტრირებულია შესაბამის ორგანოში), ამგვარი ცვლილება და დამატება, ასევე მოითხოვს სანოტარო წესით დამოწმებას (და/ან რეგისტრაციას შესაბამის ორგანოში);

10.5. ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეთა შორის გაფორმებულ დამატებით შეთანხმებებსა და სხვა ხელშეკრულებებს მიენიჭება უპირატესობა იმ საკითხებთან მიმართებაში, რომელთა დასარეგულირებლადაც არის დადებული ამგვარი შეთანხმება, თუ სხვა ხელშეკრულება;

10.6. ხელშეკრულება აუქმებს მხარეთა შორის ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებულ და ხელშეკრულების ხელმოწერამდე მიღწეულ ყველა სახის შეთანხმებას, დამოუკიდებლად მისი ფორმისა.

10.7. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამ ეგზემპლარად, რომელთაგან თითოეულს გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა;

## 11. მხარეთა რეკვიზიტები

**„მოიჯარე“** - შპს „ფიქთიორვზ“ -ის დირექტორის მინდ. პირი

ცირა ჩიკორაია პ/ნ: 01012006508 ----------

**„მეიჯარე“** - გოჩა დარჩიაშვილი ----------