ხელშეკრულება
ფართის იჯარის შესახებ

ქ. თბილისი, 7 აგვისტო, 2018 წელი

1. ხელშეკრულების მხარეები

ერთის მხრივ, შპს „სალხინო 93", ს/ნ: 209437643, წარმოდგენილი დირექტორის კახაბერ კოპალეიშვილის სახით და შპს „გლდანი მოლი", ს/ნ: 404957819, წარმოდგენილი დირექტორის დავით ზიზზიძის სახით (შემდგომში ერთობლივად „მეიჯარე") და

მეორეს მხრივ, შპს „ელიტ კლუბი",ს/ნ 405284222, წარმოდგენილი მისი დირექტორის (პ/ნ 62001001550) არჩილ ტაბიძის სახით (შემდგომში "მოიჯარე").

შემდგომში ერთობლივად წოდებულნი „მხარეებად", ხოლო ცალ-ცალკე „მხარედ", ვაფორმებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით დროებით მფლობელობაში და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს მის მფლობელობაში არსებულ, ქ. თბილისში, მეტრო სადგურ „ახმეტელის თეატრი"-ს მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონების ნაწილს: შენობის (ამ ხელშეკრულებისთვის შენობა არის სავაჭრო ცენტრი "გლდანი მოლის" (შემდგომ ტექსტში - „სავაჭრო ცენტრი") შენობა) საკადასტრო კოდით: 01.11.12.016.127.01.501 რეგისტრირებულ მინუს ერთ სართულზე განთავსებულ 12 კვადრატულ მეტრ ფართს იჯარით (შემდგომში წინამდებარე ხელშეკრულებაში მოხსენიებული როგორც „საიჯარო ფართი"), ხოლო მოიჯარე იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა (ამ ხელშეკრულების მიზნებისთვის საიჯარო ქირა განიმარტება, როგორც მეიჯარის მიერ განსაზღვრული და მოიჯარისთვის მისაღები თანხა, რომელიც მოიჯარემ უნდა გადაუხადოს მეიჯარეს საიჯარო ფართის გამოყენების სანაცვლოდ და რაც ასევე მოიცავს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ „მომსახურების" ანაზღაურებას) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით, ოდენობითა და პირობებით.

2.2. იჯარის ვადა განისაზღვრება 2019 წლის 30 ივნისის ჩათვლით, რომელიც აითვლება საიჯარო ფართის მიღება-ჩაბარების აქტის მხარეთა მიერ ხელმოწერის თარიღიდან.

3. საიჯარო ფართის გადაცემის და გამოყენების პირობები

3.1. საიჯარო ფართი მოიჯარეს გადაეცემა შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტით. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტით დადასტურდება შენობაში და საიჯარო ფართში არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობა (კონდიცია). აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

3.2. დაუშვებელია მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართის ან მისი ნაწილის დროებით სარგებლობაში გადაცემა ნებისმიერ მესამე პირზე (ქვეიჯარა) მეიჯარის წერილობითი ნებართვის გარეშე. მეიჯარის ნებართვისთვის შეიძლება დადგინდეს საფასური.

3.3. საიჯარო ფართი მოიჯარის მიერ გამოყენებული იქნება ელექტრო სიგარეტების ღია პავილიონის მოწყობისა და ფუნქციონირებისათვის (ნებადართული საქმიანობა). ნებადართული საქმიანობის ცვლილებისთვის აუცილებელია მეიჯარის წერილობითი თანხმობა. ამ მუხლის დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარეს წარმოეშვება უპირობო და იმპერატიული უფლება შეწყვიტოს საიჯარო ურთიერთობები მოიჯარისთვის რაიმე სახის კომპენსაციის ან ზიანის ანაზღაურების გარეშე.

3.4. საიჯარო ფართის მიღმა სავაჭრო ცენტრის ნებისმიერ ფართსა თუ ტერიტორიაზე მოიჯარის რეკლამის, ბანერის, პლაკატის განთავსება შესაძლებელია მხოლოდ მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობით. მოიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს სავაჭრო ცენტრის შესასვლელთან მოიჯარის მაღაზიის ბანერის განთავსება, მეიჯარესთან წინასწარ შეთანხმებული ფორმით. მოიჯარის ეს უფლება შედის საიჯარო ქირაში. მხარეები უფლებამოსილნი არიან საიჯარო ფართის მიღმა მოიჯარის ყოველი დამატებითი სარეკლამო ბანერის განთავსებისთვის დაადგინონ განსაზღვრული საფასური.

3.5. შენობის (სავაჭრო ცენტრ „გლდანი მოლის") გარე უსაფრთხოებაზე ზედამხედველობას უზრუნველყოფს მეიჯარე. საიჯარო ფართის დაცვას და უსაფრთხოებას ან/და სიგნალიზაციის მონტაჟს მოიჯარე ახდენს საკუთარი ხარჯით და საკუთარი შეხედულებისამებრ.

3.6. მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართზე ღია პავილიონის განთავსება უნდა განხორციელდეს მეიჯარესთან წინასწარ, წერილობით შეთანხმებული დიზაინის შესაბამისად. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარის საიჯარო ფართზე განსათავსებელი ან განთავსებული ობიექტის ვიზუალური მხარე (დიზაინი) არ იქნება წერილობით შეთანხმებული მეიჯარესთან, მეიჯარე უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს მოიჯარისთვის გაგზავნილი შესაბამისი შეტყობინებით შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება მოიჯარისთვის რაიმე სახის ზიანის ან კომპენსაციის გადახდის გარეშე.

3.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ სავაჭრო ცენტრ „გლდანი მოლის" ტერიტორიაზე სარეკლამო მომსახურების (ან მსგავსი შინაარსის მქონე მომსახურების) შესყიდვისა და განხორციელების უპირატესი უფლება ეკუთვნის მეიჯარეს, შესაბამისად, მოიჯარემ უნდა აცნობოს მოიჯარეს მომსახურების) შესყიდვისა და განხორციელების უპირატესი უფლება ეკუთვნის მეიჯარეს, შესაბამისად, მოიჯარემ უნდა აცნობოს მოიჯარეს იმ სარეკლამო მომსახურების ხელშეკრულების შინაარსი, რომლის დადებასაც ის აპირებს მესამე პირებთან. მეიჯარის აღნიშნული უპირატესი უფლება ხორციელდება მოიჯარის მიერ მეიჯარისთვის შესაბამისი შეტყობინებით და მოიჯარეს უფლება აქვს დადოს ნებისმიერი სარეკლამო მომსახურების ხელშეკრულება, რომლის ტერიტორიაც მოიცავს სავაჭრო ცენტრ „გლდანი მოლს" მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარესა და

მეიჯარის შორის დაიწყო, გონიერული ვადით გაგრძელდა და უშედეგოდ დასრულდა სარეკლამო მომსახურების გაწევის სახელშეკრულებო ურთიერთობების დადების მცდელობა.

3.8. მოიჯარისთვის ცნობილია, რომ: (1) სავაჭრო ცენტრის სამუშაო საათები განსაზღვრულია ყოველდღე 10:00-დან 22:00 საათამდე, (2) მეიჯარის, როგორც სავაჭრო ცენტრ „გლდანი მოლის“ მფლობელის უპირობო და ცალსახა სამართლებრივი ინტერესია, რომ სავაჭრო ცენტრში მოიჯარეთა კომერციული საქმიანობა იწყებოდეს და სრულდებოდეს ზემოაღნიშნულ დროის მონაკვეთში და რომ აღნიშნული საათობრივი განსაკუთრების დარღვევა (საიჯარო ფართში მოქმედი კომერციული ობიექტის ფუნქციონირების დაგვიანებით დაწყება ან დღის ბოლოს დადგენილ დროზე ადრე შეწყვეტა) ეწინააღმდეგება და არღვევს მეიჯარის მხარეთა მიერ აღიარებულ სამართლებრივ ინტერესს.

3.9. მოიჯარე აცხადებს თანხმობას და იღებს ვალდებულებას უზრუნველყოს საიჯარო ფართში მოქმედი კომერციული ობიექტის ფუნქციონირება 3.8. პუნქტში მითითებული წესის დაცვით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარეს უფლება აქვს გამოავლინოს და დააფიქსიროს მოიჯარის მიერ სავაჭრო ცენტრის ობიექტებისთვის დადგენილი/შეთანხმებული სამუშაო საათების ფარგლების დარღვევის ფაქტ(ებ)ი და ყოველი ერთ (1) საათიანი დარღვევისთვის (საქმიანობის დაგვიანებით დაწყების, ან დადგენილ დროზე ადრე შეწყვეტისას) დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო მიმდინარე თვის საიჯარო ქირის 0,5%-ის ოდენობით. აღნიშნული პირგასამტეხლო მოიჯარის მიერ გადახდილ უნდა იქნას მეიჯარის მოთხოვნიდან 30 დღის ვადაში. მეიჯარეს უფლება აქვს აღნიშნული პირგასამტეხლოს მოთხოვნა მოიჯარეს წაუყენოს, რიცხორც დაუყოვნებლივ, ფაქტის გამოვლენისთანავე, ისე მსგავსი ფაქტების დადგენა/გამოვლენიდან 1 წლის განმავლობაში.

4. იჯარის თანხა და ანგარიშსწორების წესი

4.1. საიჯარო ფართის სარგებლობისთვის განსაზღვრული ყოველთვიური საიჯარო ქირა საიჯარო ფართზე მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღიდან, განისაზღვრება ყოველთვიურად 150 (ას ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხით ლარში, დღგ-ს ჩათვლით, გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსით.

4.2. მოიჯარეს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება წარმოეშობა საიჯარო ფართზე შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის თარიღიდან.

4.3. საიჯარო ქირის გადახდა მოიჯარის მიერ უნდა განხორციელდეს ყოველთვიურად, არაუგვიანეს ყოველი საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე.

4.4. . მხარეთა შეთანხმებით, გამომდინარე იმ გარემოებიდან, რომ საიჯარო ფართის 70%-ის მფლობელია შპს „გლდანი მოლი“, ხოლო საიჯარო ფართის 30%-ის მფლობელს წარმოადგენს შპს „სალხინო 93“, შესაბამისად, მოიჯარის მიერ მეიჯარის სასარგებლოდ განხორციელებული საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს შემდეგი პროპორციით: შპს „გლდანი მოლს“ - 70% (სამოცდაათი პროცენტი), შპს „სალხინო 93“-ს - 30%.

4.5. მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორებით, მითითებულ საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვით:

შპს „გლდანი მოლი“: TBC BANK, GE03TB7157936080100002

შპს „სალხინო 93“: TBC BANK, GE10TB0500000100467890

4.6. თუ თანხის გადახდის დღე დაემთხვა არასამუშაო ან საქართველოში გამოცხადებულ გამოსასვლელ დღეს, ამ დღის ნაცვლად გამოიყენება მომდევნო სამუშაო დღე.

4.7. საიჯარო ქონების მიწის და ქონების გადასახადს იხდის მესაკუთრე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

5.1. მეიჯარის უფლება-მოვალეობები:

5.1.1. მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ფართისთვის მოიჯარის, მისი წარმომადგენლების, თანამშრომლების და/ან სხვა მასთან დაკავშირებული პირების ბრალით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება.

5.1.2. მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს გადაცემული საიჯარო ფართის მდგომარეობა და მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვა, იმ პირობით, რომ ამით არსებითად ხელი არ შეეშლება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით შეუფერხებელ სარგებლობას.

5.1.3. საგანგებო სიტუაციის არსებობისას (მათ შორის ხანძარი, წყალდიდობა, მუშაობაში შეფერხების ან სისტემების დაზიანების შემთხვევა, უქანონო ქმედებების განხორციელება და სხვა) მეიჯარეს უფლება აქვს ყოველგვარი გაფრთხილების გარეშე შეკვდეს საიჯარო ფართში იმ მიზნით, რომ აღკვეთოს ან აღმოუჩინოს საგანგებო სიტუაციები ან მათი შედეგები და ამ მხრივ მეიჯარის ქმედებები არ შეიძლება გასცდეს იმ ფარგლებს, რომლებიც აუცილებელია საფრთხის/ზიანის თავიდან ასაცილებლად.

5.1.4. მეიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში უზრუნველყოს მოიჯარის/მისი კლიენტების მიერ საიჯარო ფართით დაუბრკოლებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მოიჯარეს იჯარით აღებული ქონების მართლზომიერ გამოყენებაში, კერძოდ, მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართის კომერციული/სავაჭრო საქმიანობისათვის გამოყენებას.

5.1.5. მეიჯარემ უნდა უზრუნველყოს სავაჭრო ცენტრის საერთო სარგებლობის საიჯარო ფართების დალაგება და ნაგვის გატანა. ჩასატვირთ/გადმოსატვირთ ზონაში და ამ ზონიდან, ასევე საიჯარო ფართიდან საკუთარი საქმიანობის შედეგად წარმოქმნილი ნარჩენების/ნაგვის გატანას მოიჯარე ახორციელებს საკუთარი ძალებით.

5.2. მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:

5.2.1. მოიჯარე ვალდებულია შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით აღებული ვალდებულებანი, დაიცვას ამ ხელშეკრულების პირობები, მათ შორის დროულად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს საიჯარო თანხა.

5.2.2. მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს საიჯარო ფართის დასუფთავება, სამრეწველო ნარჩენების გატანა საიჯარო ფართიდან, საქონლის მიღების/მომარაგების ტერიტორიიდან საიჯარო ფართამდე და ფართის ჩათვლით.

5.2.3. მოიჯარემ კეთილსინდისიერად უნდა განახორციელოს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

5.2.4. მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქონება გამოიყენოს მისი კომერციული მიზნების შესაბამისად, მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნებადართული საქმიანობისთვის.

5.2.5. მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში კეთილსინდისიერად შეუწყოს ხელი მოიჯარის მიერ იჯარის საგნის სრულფასოვნად გამოყენებას. მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, მისი შესაძლებლობების ფარგლებში არ დაუშვას ისეთი ხელშემშლელი გარემოებები, რითაც შეფერხდება მოიჯარის მიერ იჯარის საგნის გამოყენება.

5.2.6. მოიჯარე ვალდებულია იზრუნოს გადაცემული საიჯარო ფართის სათანადოდ მოვლისათვის, დაიცვას სახანძრო უსაფრთხოების, სანიტარული და სხვა შესაბამისი ნორმები. სავაჭრო ცენტრის შენობის საერთო სარგებლობის და მეიჯარის მფლობელობაში არსებულ ფართებში სახანძრო უსაფრთხოების მონიტორინგს უზრუნველყოფს მეიჯარე.

5.2.7. მოიჯარე ვალდებულია თავი შეიკავოს ისეთი ქმედებებისგან, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს საიჯარო ფართის/სავაჭრო ცენტრის ტერიტორიის დანაგვიანება, სხვა მოიჯარეების კომერციული საქმიანობის ან/და მომხმარებელთა გადაადგილების შეფერხება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. აუცილებლობის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია მსგავსი გარემოებები წინასწარ შეათანხმოს მეიჯარესთან და იმოქმედოს მეიჯარის კონკრეტული მითითებების გათვალისწინებით.

5.2.8. მოიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 30 დღის ვადაში მეიჯარეს წარმოუდგინოს მოიჯარის კომერციულ საქმიანობასთან დაკავშირებული ასორტიმენტის ჩამონათვალი შესაბამისი საფასო სეგმენტით და ნებისმიერი არსებითი ცვლილება ასორტიმენტში ანდა საფასო სეგმენტში, წინასწარ შეუთანხმოს მეიჯარეს. მოიჯარე ასევე ვალდებულია უზრუნველყოს შესაბამისი მარაგების ქონა, რაც არ დაუშვას მის კომერციულ საქმიანობასთან დაკავშირებული ასორტიმენტის შემცირება.

5.2.9. მოიჯარე ვალდებულია დაიცვას სავაჭრო ცენტრში მეიჯარის მიერ დადგენილი მოქმედი წესები და რეგულაციები (განთავსებული ვებ გვერდზე: www.gldanimall.ge); ამ ხელშეკრულებისთვის წესები და რეგულაციები არის მეიჯარის მიერ დადგენილი წესები, რომლებიც უნდა შესასრულოს ყველა მოიჯარემ სავაჭრო ცენტრში მათი საქმიანობის წარმართვასთან დაკავშირებით, და რომელიც პერიოდულად შესაძლებელია შეიცვალოს მეიჯარის მიერ, წინამდებარე მუხლის დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარე დარღვევის შესახებ ატყობინებს მოიჯარეს და უსაზღვრავს მას ვადას დარღვევის აღმოფხვრისთვის. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე მეიჯარის მიერ მიცემულ ვადაში არ აღმოფხვრის მითითებულ დარღვევას, მეიჯარე უფლებამოსილია ან დააკისროს პირგასამტეხლო მიმდინარე საიჯარო ქირის 0,5% (ნული მთელი ხუთი მეათედი პროცენტი) ოდენობით ყოველდღიურად მოიჯარის მიერ შესაბამისი დარღვევის აღმოფხვრამდე, ანდა ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება მოიჯარისთვის შესაბამისი შეტყობინების გაგზავნით ყოველგვარი კომპენსაციის, ანდა ზიანის ანაზღაურების გარეშე და გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოქმედი უფლებები.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები ვალდებულნი არიან მისამართების, საბანკო რეკვიზიტების, ტელეფონისა ელექტრონული ფოსტის მისამართის, ასევე უფლებამოსილი წარმომადგენლის (დირექტორი) და სხვა აუცილებელი მონაცემების ცვლილებების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე მხარეს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ მისთვის ცნობილ მისამართზე ან ცნობილი პირისათვის მიწოდებული შეტყობინება/ განხორციელებული ურთიერთობა ჩაითვლება იურიდიული ძალის მქონედ.

5.3.1. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ინფორმაცია/დოკუმენტაცია მხარეს შეიძლება მიეწოდოს პირადად, კურიერის ან საფოსტო გზავნილის საშუალებით. ამასთან, მხარეები თანახმა არიან დოკუმენტაცია/ინფორმაცია გაცვალონ ელექტრონული ფოსტის, ან სხვა ოპერატიული საშუალებით. ელექტრონულ ფოსტაზე ინფორმაციის მიწოდებად ჩაითვლება მხარეთა მიერ უფლებამოსილი პირების, თანამშრომლების, დაქირავებული წარმომადგენლების ან სამსახურებრივი ელექტრონული ფოსტის მისამართზე გაგზავნილი/მიღებული ინფორმაცია/დოკუმენტაცია.

5.4. მოიჯარე აცნობიერებს, რომ მეიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულებას დებს (აფორმებს) ამ ხელშეკრულებით გაცხადებული მიზნებისა და აგრეთვე მოიჯარის განცხადებების, გარანტიებზე და აღებულ ვალდებულებებზე დაყრდნობით და თვლის მათ ხელშეკრულების ისეთ პირობებად, რომელთა შესრულების გარეშე ეს ხელშეკრულება არ დაიდებოდა.

6. ხელშეკრულების შეწყვეტა

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება წყდება იჯარის ვადის ამოწურვით და მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებით.

6.2. ორმხრივად ხელშეკრულების მოქმედება შეიძლება ვადაზე ადრე შეწყდეს მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

6.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება მეიჯარის ინიციატივით ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეიძლება შეწყდეს მოიჯარისთვის ყოველგვარი ზიანის ანაზღაურების, სანაცვლო ფართის შეთავაზების, პირგასამტეხლოს/კომპენსაციის გადახდის, ასევე წინასწარი გაფრთხილების და მოიჯარისთვის დამატებითი ვადის განსაზღვრის გარეშე ქვემოთ ჩამოთვლილი გარემოებებიდან ერთ-ერთის არსებობის შემთხვევაში:

6.3.1. მოიჯარე 10 (ათი) კალენდარული დღით გადააცილებს საიჯარო ქირის, ან დაკისრებული პირგასამტეხლოს სრულად გადახდისთვის ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადას და მიუხედავად მეიჯარის წერილობითი შეტყობინებისა არ უზრუნველყოფს დავალიანების სრულ ანაზღაურებას აღნიშნული წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 10 დღის ვადაში.

6.3.2. მოიჯარე არღვევს ამ ხელშეკრულების რომელიმე პირობას, ან დებულებას, ან მოთხოვნას, ან აზიანებს საიჯარო ქონებას ანდა ხელყოფს სხვა მოიჯარეთა უფლებებს და მიუხედავად მეიჯარის მიერ მიცემული წერილობითი გაფრთხილებისა არ გამოასწორებს დარღვევას გაფრთხილებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში, გარდა იმ შემთხვევებისა როცა დარღვევის გამოსწორებისთვის აუცილებელია მეტი დრო.

6.3.3. თუ მოიჯარე დაექვემდებარება ლიკვიდაციას ან გამოცხადდება გაკოტრებულად.

6.3.4. თუ მოიჯარემ გამოიყენა საიჯარო ფართი წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ნებადართული საქმიანობის გარდა სხვა მიზნით ან საიჯარო ფართის/მისი ნაწილი გასცა ქვეიჯარით მეიჯარის თანხმობის გარეშე.

6.4. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება ერთ-ერთი მხარის ინიციატივით ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეიძლება შეწყდეს მეორე მხარისთვის ყოველგვარი ზიანის ანაზღაურების, პირგასამტეხლოს/კომპენსაციის გადახდის, ასევე წინასწარი გაფრთხილებისა და დამატებითი ვადის განსაზღვრის გარეშე მეორე მხარისთვის ერთი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ხოლო აღნიშნული 1 თვიანი ვადის დარღვევის შემთხვევაში ხელშეკრულების შეწყვეტის ინიციატორ მხარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო მიმდინარე საიჯარო ქირის ორმაგი ოდენობით, რომელიც გადახდილ უნდა იქნეს მეორე მხარის შესაბამისი მოთხოვნიდან 10 დღის ვადაში.

6.5. წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, ან ნებისმიერი მიზეზით ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, ხოლო საიჯარო ფართის ნებისმიერი სახით გაუმჯობესება, რომელიც განხორციელდა მოიჯარის მიერ, უბრუნდება მოიჯარეს იმ შემთხვევაში, თუ მათი მოშორება არ გამოიწვევს საიჯარო ფართის მდგომარეობის დარღვევას და დაზიანებას. საიჯარო ფართის გამოთავისუფლების თარიღი უნდა დადასტურდეს მიღება-ჩაბარების (დაბრუნების) აქტით, რომელიც უნდა იქნეს ხელმოწერილი მხარეთა მიერ, არაუგვიანეს 2 (ორი) კალენდარული დღისა ოჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვიდან/შეწყვეტიდან (საიჯარო ფართის დაცლის პერიოდი). საიჯარო ფართის დაცლის პერიოდისთვის მოიჯარე იხდის საიჯარო ქირას ბოლო თვის საიჯარო ქირის ორმაგი ოდენობით (დაცლის პერიოდისთვის დადგენილი დღეების პროპორციულად). აღნიშნული 2 (ორი) დღიანი ვადის გადაცილების შემთხვევაში, მოიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით დაეკისრება 100 (ასი) აშშ დოლარი ყოველი ვადაგადაცილებული დღისთვის.

7. მხარეთა პასუხისმგებლობა

7.1. საიჯარო ქირის ან კომუნალური ანაზღაურების ან ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ნებისმიერი სხვა გადახდისთვის დადგენილი ვადის დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.5%-ის (ნული მთელი ხუთი მეათედი) ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისთვის. ამასთან, მოიჯარის მიერ გადახდილი თანხებიდან მეიჯარის მიმართ არსებული დავალიანებ(ებ)ი (მიუხედავად საგადასახადო დანიშნულების მითითებისა) იფარება შემდეგი რიგითობით: (1) პირგასამტეხლო (მათ შორის ჯარიმა, კომპენსაცია ან სხვა), (2) საიჯარო ქირის დავალიანება. ამასთან, ოჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მოიჯარის მიერ გადასახდელ თანხებს პირგასამტეხლო დაერიცხება მათი სრულად დაფარვის ფაქტიურ თარიღამდე.

7.2. მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირის ან დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდისთვის დადგენილი ვადის 10 (ათი) დღით გადაცილების შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია პირგასამტეხლოს/კომპენსაციის გადახდის გარეშე და აღნიშნულის თაობაზე მოიჯარისთვის შესაბამისი წინასწარ წერილობითი შეტყობინების უშედეგოდ გაგზავნიდან 10 დღის შემდეგ მოიჯარეს შეუწყვიტოს კომუნალური და სხვა მომსახურების გაწევა (მათ შორის ელ. ენერგიის მიწოდება და სხვა). ხელშეკრულების აღნიშნული საფუძვლით შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე არ თავისუფლდება მეიჯარის მიმართ არსებული დავალიანების (მათ შორის გადასახდელი საიჯარო ქირის და მასზე დარიცხული პირგასამტეხლოს) გადახდის ვალდებულებისგან. ამასთან, მოიჯარეს არ უნაზღაურდება საიჯარო ფართზე გაწეული დანახარჯები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

7.3. მხარეები ადასტურებენ, რომ პირგასამტეხლოს გადახდა არ შეიძლება გახდეს რომელიმე მხარის ძირითადი ვალდებულებ(ებ)ის შესრულებისგან განთავისუფლების საფუძველი.

7.4. იმ შემთხვევაში თუ ნებისმიერი მიზეზით ხელშეკრულება მოიშალა ან შეწყდა მისი მოქმედება, მაგრამ მოიჯარე არ ათავისუფლებს საიჯარო ფართს, მეიჯარე უფლებამოსილია მოიჯარეს შეუწყვიტოს კომუნალური და სხვა მომსახურების გაწევა (მათ შორის ელ. ენერგიის მიწოდება) და თავისი შეხედულებისამებრ შეზღუდოს მოიჯარე საიჯარო ფართის სარგებლობაში - არ დაუშვას საიჯარო ფართში. აღნიშნული გარემოებების არსებობისას მეიჯარე უფლებამოსილია დანიშნოს კომისია, გახსნას ნებისმიერი ფორმითა და საშუალებებით საიჯარო ფართი, შეადგინოს საიჯარო ფართის გახსნისა და აღწერის ოქმი (რომელსაც დავის შემთხვევაში გააჩნია იურიდიული მტკიცებულების ძალა) საიჯარო ფართში არსებული ქონება გადაიტანოს სხვა ადგილას შეინახვაზე (ამ შემთხვევაში მოიჯარე მეიჯარეს უხდის შენახვის ხარჯებსაც. ხოლო მოიჯარის მიერ გადაუხდელი თანხების არსებობის შემთხვევაში მოიჯარეს ეკრძალება ამ ქონების განკარგვა-გასხვისება და მეიჯარეს გააჩნია უირაონობის უფლება ამ ქონებაზე მისი ფლობით) და საიჯარო ფართი დატვირთოს ხელახლა. ამ შემთხვევაში მეიჯარეს არ შეიძლება

დაკისრების პასუხისმგებლობა იმ ზიანისთვის, რაც შესაძლოა მიადგეს მოიჯარეს (მათ შორის ქონებას) მეიჯარის ქმედების გამო და მოიჯარეს არ აქვს უფლება მოითხოვოს რაიმე სახის ანაზღაურება.

7.5. მოიჯარე პასუხს არ აგებს მეიჯარის ვალდებულებებზე, ხოლო მეიჯარე არ აგებს პასუხს მოიჯარის ვალდებულებებზე.

7.6. მეიჯარე არ აგებს პასუხს მოიჯარის მიერ მესამე პირების სასაქონლო ნიშნის მართლსაწინააღმდეგოდ, ან და კანონსაწინააღმდეგოდ გამოყენების შემთხვევაში და ყველა მსგავსი დარღვევის ფაქტზე პასუხისმგებელი სრულად არის მოიჯარე.

7.7. მოიჯარეს დაეკისრება პასუხისმგებლობა და ზიანის სრულად ანაზღაურების ვალდებულება ამ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მისი ბრალეული მოქმედებით და/ან უმოქმედობის შედეგად საიჯარო ფართის, ასევე მიმდებარე ფართების ან/და საიჯარო ფართებში განლაგებულ ქონების დაზიანებისა თუ გაუარესებისთვის, ასევე მეიჯარესა და მესამე პირებზე მიყენებული ზიანისათვის.

7.8. საიჯარო ფართში განთავსებული უძრავ-მოძრავი ქონების დაზიანებასა ან/და დაკარგვაზე პასუხისმგებლობა მეიჯარეს არ ეკისრება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც უძრავ/მოძრავი ქონების დაზიანება ან/და დაკარგვა უშუალოდ და უდავოდ გამოწვეულია მეიჯარის ბრალით.

7.9. მოიჯარის ქონების შემთხვევითი დაღუპვა-დაზიანების რისკი, რომელიც განთავსებულია საიჯარო ფართში, ეკისრება მოიჯარეს.

8. ფორს-მაჟორი

8.1. არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება ისეთი გარემოებების გამო, როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი სამართლებრივი ნორმები და სხვა მსგავსი

8.2. მხარე, რომელიც 8.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზების გამო ვერ ასრულებს დაკისრებულ ვალდებულებებს, ვალდებულია ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის და დასრულების მომენტიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) დღისა წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

8.3. თუ მოიჯარისაგან და მეიჯარისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, არსებობს ისეთი ფორს-მაჟორული გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად ამრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ყურ აღმოიფხვრა 90 კალენდარული დღის განმავლობაში, მაშინ თითოეულ მხარეს უფლება აქვს, ზიანის ანაზღაურების გარეშე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება. ამგვარი საფუძვლით ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარეს არ ეკისრება დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება, ხოლო მეიჯარეს არ წარმოეშობა საიჯარო ფართზე გაწეული დანახარჯების მოიჯარისაგან ანაზღაურების ვალდებულება.

8.4. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები არ მიიღებენ გადაწყვეტილებას ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გაგრძელდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

9. დავების განხილვის წესი

9.1. მხარეთა შორის წარმოშობილი სუბისმიერი დავა და უთანხმოება წყდება მოლაპარაკების გზით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავა განიხილება სასამართლოში საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

9.2. მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება (მათ შორის გადახდის ბრძანება) უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის შესაბამისად.

10. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

10.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად და ერთმნიშვნელოვნად გამოხატავს მათ ნებას და თანაბრად იცავს ორივე მხარის უფლებებს.

10.2. მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს. თითოეული მხარე სრულად აცნობიერებს ძის მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ უფლება-მოვალეობების არსს და მოცულობას.

10.3. მხარეებია არაორაზროვნად და სრული პასუხისმგებლობით აცხადებენ, რომ თითოეული მათგანი მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

10.4. მხარეები აცხადებენ და იძლევიან გარანტიას და ადასტურებენ, რომ მათ მიღებული აქვთ ყველა თანხმობა ამ ხელშეკრულების ხელმოწერისთვის და გააჩნიათ სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება და ქმედუნარიანობა აღნიშნული ხელშეკრულების შესასრულებლად.

10.5. მეიჯარე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ საიჯარო ქონება ამ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის არ არის დატვირთული, მასთან დაკავშირებით არ არის მიღებული რაიმე სახის სასამართლოს გადაწყვეტილება ან/და არ მიმდინარეობს რაიმე სასამართლო ან/და საარბიტრაჟო დავა, რამაც შეიძლება ხელი შეუშალოს მხარეებს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უფლება-მოვალეობების განხორციელებაში.

11. დასკვნითი დებულებები

11.1. ეს ხელშეკრულება ძალაში შევა მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და იმოქმედებს ამ ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებების მთლიანად შესრულებამდე.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა შეიძლება მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

11.3. მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები სრულად გადადის მხარეთა სამართალმემკვიდრეებზე და უფლებამონაცვლეებზე.

11.4. მხარეთა შორის ანგარიშსწორება და შეტყობინების გაგზავნა მოხდება საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებული რეკვიზიტებზე. რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში მხარეებმა დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობონ ერთმანეთს.

11.5. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეთა მიერ ხელმოწერით ავტომატურად წყდება მხარეებს შორის აქამდე იგივე საგანზე არსებული ყველა ხელშეკრულება და შეთანხმება ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

11.6. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, 4 თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლიარად რომლიდანაც თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ შპს „სალხინო 93"-ს და მოიჯარეს, ხოლო 2 ეგზემპლარი შპს „გლდანი მოლს".

11.7. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების, დამოწმებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციასთან, რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებული ყველა სახის ხარჯი ეკისრება მოიჯარეს.

დანართი: #1- მხარეთა მიერ ხელმოწერილი საიჯარო ფართის სქემატური გეგმა (1 ფურცლად);

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

შპს „ელიტ კლუბი", ს/ნ 405284222, დირექტორი (პ/ნ 62001001550) არჩილ ტაბიძე ----------------

შპს „სალხინო 93", ს/ნ: 209437643, დირექტორი კახაბერ კოპალეიშვილი ----------------

შპს „გლდანი მოლი", ს/ნ: 404957819, დირექტორი დავით ზიბზიბაძე ----------------

---------------------- ---------------------- ----------------------

შეთანხმება

შეთანხმების თარიღი: 2019 წლის 30 აპრილი
მოიჯარე შპს „ელიტ კლუბი" (ს/კ:405284222) წარმოდგენილი დირექტორის, არჩილ ტაბიძის (62001001550) სახით
მეიჯარე შპს „სალხინო 93", ს/ნ: 209437643, წარმოდგენილი დირექტორის კახაბერ კოპალეიშვილის (პ/ნ 01012010152) სახით და შპს „გლდანი მოლი", ს/ნ: 404957819, წარმოდგენილი დირექტორის დავით ზიბზიბაძის (პ/ნ 01024003064) სახით
ხელშეკრულება 2018 წლის 7 აგვისტოს ხელშეკრულება ფართის ოჯარის შესახებ. ოჯარის საგანი - ქ. თბილისში, მეტრო სადგურ „ახმეტელის თეატრი"-ს მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე შენობა-ნაგებობის (სავაჭრო ცენტრი "გლდანი მოლის" შენობა) მეორე სართულზე განთავსებული #01.11.12.016.127.01.501 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული კომერციული ფართის ნაწილი.

1. წინამდებარე შეთანხმებით მხარეებს ცვლილება შეაქვს ხელშეკრულებაში კერძოდ:

ა) ხელშეკრულებას შეიცვალოს 2.2 მუხლი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:
„ 2.2. ოჯარის ვადა განისაზღვრება 2019 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით, რომელიც აითვლება საიჯარო ფართზე მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერის თარიღიდან."

ბ) ხელშეკრულებას დაემატოს 4.1.1 მუხლი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:
„4.1.1. საიჯარო ფართის სარგებლობისთვის განსაზღვრული ყოველთვიური საიჯარო ქირა 2019 წლის პირველი მაისიდან 2019 წლის 30 სექტემბრის ჩათვლით განისაზღვრება ყოველთვიურად 75 (სამოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარის ეკვივალენტურ თანხით ლარში, დღგ-ს ჩათვლით. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე 2019 წლის 30 სექტემბრამდე 20 (ოცი) ან მეტი კალენდარული დღით გადააცილებს ყოველთვიური საიჯარო ქირის, ან ყოველთვიური საერთო ფართობის მომსახურების, ანდა ყოველთვიური კომუნალური მომსახურების ყოველთვიური ანაზღაურების, ანდა დაკისრებული პირგასამტეხლოს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) სრულად გადახდისთვის ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადას, მიმდინარე (დარღვეული) თვიდან უპირობოდ, ყოველგვარი დამატებითი შეტყობინების ან გაფრთხილების გარეშე საიჯარო ფართის სარგებლობისთვის განსაზღვრული ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრება 150 (ასორმოცდაათი) აშშ დოლარის ეკვივალენტურ თანხით ლარში გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით, დღგ-ს ჩათვლით."

2. წინამდებარე შეთახმება წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და ძალაშია მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან.
3. წინამდებარე შეთანხმება შედგენილია 4 თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად.

ხელმოწერები:

შპს „სალხინო 93", ს/ნ: 209437643, დირექტორი კახაბერ კოპალეიშვილი ----------

შპს „გლდანი მოლი", ს/ნ: 404957819, დირექტორი დავით ზიბზიბაძე ----------

შპს „ელიტ კლუბი" (ს/კ:405284222) დირექტორი, არჩილ ტაბიძე ----------

გლდანი მოლი

სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
არქიტექტურის სამსახურს
შპს „გლდანი მოლი“-სა და შპს „სალხინო93“-ის დირექტორების

განცხადება

შპს „სალხინო 93“ (ს/კ 209947643) წარმოდგენილი დირექტორის კახაბერ კოპალეიშვილის სახით და შპს „გლდანი მოლი“, (ს/კ 404957819), წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავით ზიბზიბაძის სახით, როგორც სავაჭრო ცენტრ „გლდანი მოლი“-ს ხელმძღვანელობა (მდებარე მისამართზე - თბილისი, მეტრო ახმეტელის მიმდებარე ტერიტორია) ვაძლევთ ჩვენს თანხმობას შპს „ელიტ კლუბს“ (ს/კ:405284222), რათა მან სავაჭრო ცენტრ „გლდანი მოლი“-ს ფასადზე განათავსოს 25 სმ სიგანისა და 180 სმ სიგრძის, ხეზე გადაკრული სტამბურად დაბეჭდილი ტყავის მსგავსი მასალის ბანერი.

შპს „სალხინო 93“-ის დირექტორი

კახაბერ კოპალეიშვილი _____

შპს „გლდანი მოლი“-ს დირექტორი

დავით ზიბზიბაძე _____

