TBILISI MUNICIPALITY
LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW

PROPERTY MANAGEMENT AGENCY

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის
საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

ქონების მართვის სააგენტო

გაცნობის თარიღი
14.06.2018

გაცემის თარიღი
13.06.2018

განხილვის საგანი : თვითმმართველი ერთეულის მიერ განკარგული ქონების მესამე პირზე გასხვისების, გადაცემის და დატვირთვის თანხმობის გაცემა

დაინტერესებული პირი : შპს BCN HISPANIA 404426572

წარმოების საფუძველი : განცხადება №: QN1604238

გასაჩივრების წესი : გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. №6)

აქტის მოქმედების ვადა : აქტი ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე

## სააგენტოს გადაწყვეტილება № QN1604238

1.მიეცეს თანხმობა შპს „BCN HISPANIA“-ს (ს/კ: 404426572) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 1 აპრილის №04-1/35 ბრძანების საფუძველზე გადაცემულ ქ. თბილისში, სამღებროს ქუჩა N6-ის მიმდებარედ არსებულ 38 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.062.021) იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლების მიმღებ პირად, უცვლელი საიჯარო პირობებითა და ვალდებულებებით, ჩაენაცვლოს შპს ,,ბი სი ენ პუნტო” (ს/ნ: 404556244).

2.იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლების გადაცემაზე თანხმობის პირობებად განისაზღვროს:

ა) ახალი მოიჯარის მიერ ქ. თბილისში, სამღებროს ქუჩა N6-ის მიმდებარედ არსებული 38 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.062.021) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 1 აპრილის №04-1/35 ბრძანებაზე თანდართული სარგებლობის პირობების და ვალდებულებების შეუფერხებლად შესრულება.

გ) მოიჯარის განსაზღვრის მიზნით, იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლების რეგისტრაცია შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში, წინამდებარე გადაწყვეტილების გაცნობიდან არაუმეტეს 1 (ერთი) თვის ვადაში.

საფუძველი: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვალი №13-42 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქონების მართვის სააგენტოს წესდება (დებულება)“, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის N19-78 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის წესი“ მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტი, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-74 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისა და დაჩქარებული მომსახურების საფასურის და ვადების განმსაზღვრელი წესი“, 2018 წლის 25 მაისის შეთანხმება N180601832.

# შეთანხმება

19 აპრილი 2018 წ.

ქ. თბილისი

**მხარეები**

**შპს „ფროფერთი მენეჯმენტი"** (ს/კ 204513847) (შემდგომში **"მეიჯარე"**), წარმოდგენილი მინდობილი პირის ელისო შენგელიას (პ/ნ 01017028462) სახით;

**"BCN HISPANIA"** (ს/კ 404426572) (შემდგომში **"თავდაპირველი მოიჯარე"**), წარმოდგენილი შორენა ჯანიაშვილის (პ/ნ 35001051086) სახით

შპს **„ბი სი ენ პუნტო"** (ს/კ 404556244 ) (შემდგომში **"ახალი მოიჯარე"** და მეიჯარესთან ერთად **"მხარეები"**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ხოსე ფერნანდეს გარცეს (პ/ნ 01101128407) მინდობილი პირის შორენა ჯანიაშვილის (პ/ნ 35001051086) სახით

**ვინაიდან:**

1) მეიჯარესა და თავდაპირველ მოჯარეს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება (რეგისტრაციის ნომერი 882012974699; 882015747492) ქ. თბილისი, სამღებროს ქ.№6-ში (01.18.03.062.005.01.01.512) და სამღებროს ქუჩა №6-ის მიმდებარედ (შემდგომში **"შენობა"**), (ს/კ 01.18.03.062.009) (შემდგომში „შენობა") მდებარე არასაცხოვრებელ ფართის (შემდგომში "სათავსები") იჯარის შესახებ და მხარეების სურვილია, რომ იჯარის ხელშეკრულებაში თავდაპირველი მოიჯარე ჩაენაცვლოს ახალი მოიჯარით,

მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

1. იჯარის ხელშეკრულებაში თავდაპირველი მოიჯარე ჩაენაცვლოს ახალი მოიჯარით 2018 წლის 19 აპრილიდან. შესაბამისად იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მოიჯარე შეიცვალოს შპს **„ბი სი ენ პუნტო"** - თი (ს/კ 404556244 )
2. იჯარის ხელშეკრულების სხვა პირობები რჩება უცვლელი.
3. წინამდებარე შეთანხმება წარმოადგენს იჯარის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

4. წინამდებარე შეთანხმება შედგენილია ოთხ ეგზემპლარად, ტექსტები აუთენტური და სარგებლობს თანაბარი იურიდიული ძალით. თითოეული პირი დამოწმებული და ინახება მხარეებთან სამსახურებრივი სარგებლობისათვის.

ზემოაღნიშნულის დასადასტურებლად, სათანადო უფლებამოსილებით აღჭურვილმა ქვემოთ აღნიშნულმა პირებმა ხელი მოაწერეს წინამდებარე შეთანხმებას.

ხელმოწერები:

შპს „ფროფერთი მენეჯმენტი“

ელისო შენგელია

შპს “BCN HISPANIA”

შორენა ჯანიაშვილი

შპს “„ბი სი ენ პუნტო“

შორენა ჯანიაშვილი

# შეთანხმება

2018 წლის 25 მაისი.

**ერთი მხრივ: შპს „BCN HISPANIA“** (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404426572; რეგისტრაციის; თარიღი: 26/07/2012წ. იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ძველი თბილისის რაიონი, სამღებროს ქ., N6; ელ. ფოსტა: bcn.hispania@gmail.com), რომელსაც წარმოადგენს მისი დირექტორის - **ხოსე ფერნანდეს გარცესის** (დაბადებული 19.05.1958 წელს, დაბადების ადგილი ესპანეთი; ესპანეთის პასპორტის ნომერი: BEO84508) **მინდობილი პირი - შორენა ჯანიაშვილი** (დაბადების თარიღი: 24.09.1975წ. დაბადების ადგილი: სიღნაღი; პირადი ნომერი: 35001051086), თანახმად მინდობილობისა, რომელიც დადასტურებულია ნოტარიუს ნინო ხაბულიანის მიერ 2012 წლის 10 აგვისტოს, რეესტრის ნომერი: 120842257),

**მეორე მხრივ: შპს „ბი სი ენ პუნტო“** (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404556244; რეგისტრაციის თარიღი: 05/04/2018; იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, კრწანისის რაიონი, სამღებროს ქ., N6; ელ. ფოსტა: bcnpunto.tbs@gmail.com), რომელსაც წარმოადგენს მისი დირექტორის **ხოსე ფერნანდეს გარცესის** (დაბადების თარიღი: 19.05.1958წ. დაბადების ადგილი: ესპანეთი; პირადი ნომერი: 01101128407) **მინდობილი პირი - შორენა ჯანიაშვილი** (დაბადების თარიღი: 24.09.1975წ. დაბადების ადგილი: სიღნაღი; პირადი ნომერი: 35001051086), თანახმად მინდობილობისა, რომელიც დადასტურებულია ნოტარიუს ნინო ხაბულიანის მიერ 2018 წლის 19 აპრილს, რეესტრის ნომერი: 180424960.

## ვდებთ წინამდებარე შეთანხმებას შემდეგზე:

1. **შპს „BCN HISPANIA“**, როგორც უძრავი ქონების, საკადასტრო კოდით: 01.18.03.062.021 (მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა სამღებრო, N 6-ის მიმდებარედ) **მოიჯარე**, თანახმაა **შპს „BCN HISPANIA“-ს** და აღნიშნული უძრავი ქონების **მესაკუთრეს** (სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი: 204521794) .შორის არსებული საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები და ვალდებულებები სრულად გადაეცეს **შპს „ბი სი ენ პუნტო“ -ს.**
2. **შპს „ბი სი ენ პუნტო“** თანახმაა სრულად ჩაიბაროს/მიიღოს **შპს „BCN HISPANIA“-სა** და უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდით: 01.18.03.062.021) **მესაკუთრეს** (სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი: 204521794) შორის არსებული საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული **მოიჯარის** უფლებები და ვალდებულებები.
3. მხარეებს ერთმანეთის მიმართ პრეტენზიები არ აქვთ.
4. შეთანხმება ძალაშია მხარეთა მიერ ხელმოწერის დღიდან.
5. შეთანხმება შედგენილია სამ იდენტურ ეგზემპლარად.

მხარეთა ხელმოწერები:

**შპს „BCN HISPANIA“-ს დირექტორის**
**წარმომადგენელი შორენა ჯანიაშვილი**

შორენა ჯანიაშვილი

**შპს „ბი სი ენ პუნტო“ -ს დირექტორის**
**წარმომადგენელი შორენა ჯანიაშვილი**

შორენა ჯანიაშვილი

| | |
|---|---|
| სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი | N180601832 |
| სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი | 25.05.2018 წ |
| სანოტარო მოქმედების დასახელება | გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება |
| ნოტარიუსი | ნინო ხაბულიანი |
| სანოტარო ბიუროს მისამართი | ქ.თბილისი, მ. კოსტავას ქ. 23 |
| სანოტარო ბიუროს ტელეფონი | 99590411423. 995577465854 |
| სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი | 46416249729418 |

ორი ათას თვრამეტი წლის ოცდაბუთ მაისს მე, ნოტარიუსი ნინო ხაბულიანი, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: თბილისი, მ. კოსტავად 23, ვამოწმებ სრულწლოვანი და ქმედუნარიანი პირის შორენა ჯანიაშვილის (დაბადების თარიღი: 24.09.1975წ. დაბადების ადგილი: სიღნაღი; პირადი ნომერი: 35001051086, რეგისტრირებული მისამართზე: თბილისი, ვარკეთილი-3-ის დასახლება, IV მიკრო/რაიონი, კორპუსი 424, ბინა 42) ორი ხელმოწერის ნამდვილობა მის მიერ წარმოდგენილ წინამდებარე დოკუმენტის (შეთანხმება) სამ ეგზემპლარზე (თითოეული მოიცავს ერთ გვერდს). მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ ნამდვილად ზემოთ აღნიშნულმა პირმა მომმართა. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე მას განვუმარტე, რომ ნოტარიუსი პასუხს არ აგებს წარმოდგენილი დოკუმენტის შინაარსზე და მის სამართლებრივ შედეგებზე, მან განაცხადა, რომ მისთვის ცნობილია აღნიშნულის შესახებ და დამიდასტურა რომ სურს წინამდებარე დოკუმენტის ყველა ეგზემპლარზე მხოლოდ თავისი ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება სანოტარო წესით, რის შემდეგაც წინამდებარე დოკუმენტზე ხელმოწერები შესრულდა ჩემი, ნოტარიუსის თანდასწრებით პირადად ხელმომწერის მიერ. სულ დამოწმებულია ექვსი ხელმოწერაგადახდილია: სანოტარო მომსახურების საზღაური: თორმეტი ლარი, თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის #507 დადგენილების (29.12.2011წ.) 31-ე მუხლის. დღგ - ორი ლარი და თექვსმეტი თეთრი. თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე. რეგისტრაციის საფასური – 2.00 ლარი (დღგ-ს ჩათვლით), თანახმად აღნიშნული დადგენილების (29.12.2011წ.) 39-ე მუხლის. სულ გადახდილია: თექვსმეტი ლარი და თექვსმეტი თეთრი.

ა

---

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

| ერი | ოპერაცია | ოპერაციის თარიღი | დასრულების თარიღი | თანხის დაბრუნებულება | ოპერაციის თანხა | გადახდილი თანხა | ნაშთი | ვალდებულება |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2019-01-07 | 2019-04-03 | | 1000,00 | | 1000,00 | შესრულებული |
| | | 2019-04-07 | 2019-04-03 | | 1000,00 | | 1000,00 | შესრულებული |
| | | 2019-07-07 | | | 1000,00 | | 1000,00 | შეუსრულებელი |
| | | 2019-10-07 | | | 1000,00 | | 1000,00 | შეუსრულებელი |
| | | 2020-01-07 | | | 1000,00 | | 1000,00 | შეუსრულებელი |
| | | 2020-04-07 | | | 1000,00 | | 1000,00 | შეუსრულებელი |
| | | 2020-07-07 | | | 1000,00 | | 1000,00 | შეუსრულებელი |
| | | 2020-10-07 | | | 1000,00 | | 1000,00 | შეუსრულებელი |
| | | 2021-01-07 | | | 1000,00 | | 1000,00 | შეუსრულებელი |
| | | 2021-04-07 | | | 1000,00 | | 1000,00 | შეუსრულებელი |

# ხელშეკრულება

შპს "ფროფერთი მენეჯმენტ"-სა
და

შპს **“BCN HISPANIA”**-ს

შორის

საქართველოში, ქ. თბილისში
სამღებროს ქ. №6-ის მიმდებარე (ს/კოდი 01.18.03.062.009) მდებარე
არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის შესახებ

**ქ. თბილისი** **28 დეკემბერი, 2015 წ.**

ერთის მხრივ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება **"ფროფერთი მენეჯმენტი"** (ს/კ 204513847) (შემდგომში **"მეიჯარე"**), წარმოდგენილი მისი წარმომადგენლის ნოდარ გიორგაძის (პ/ნ 01003013691) სახით რომელიც მოქმედებს 2014 წლის 1 იანვარს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, და მეორეს მხრივ **შპს “BCN HISPANIA”** (ს/კ 404426572) (შემდგომში **"მოიჯარე"**), წარმოდგენილი შორენა ჯანიაშვილის (პ/ნ 35001051086) სახით დებენ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას. შემდგომში “მხარეები“ თანხმდებიან შემდეგზე:

## 1. ხელშეკრულების საგანი და უძრავი ქონების დახასიათება

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით, **"მეიჯარე"** გადასცემს იჯარით ხოლო **"მოიჯარე"** იღებს იჯარით სარგებლობაში "სათავსებს", მდებარეს მისამართზე: სამღებროს ქ. №6-ის მიმდებარე (შემდგომში **"შენობა"**), I სართული და სარდაფის ნიშნული (შემდგომში "სათავსები").
1.2 "სათავსების" საერთო ფართი შეადგენს 80 (ოთხმოცი) კვ.მ.

## 2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

2.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის 2016 წლის 1 იანვრიდან ("ძალაში შესვლის თარიღი").
2.2 წინამდებარე ხელშეკრულება მოქმედებს 2020 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით ჩათვლით ("საწყისი პერიოდი").
2.3 "საწყისი პერიოდის" დასრულების შემდეგ, მხარეებს უფლება აქვთ განაახლონ ხელშეკრულება არანაკლებ 2 (ორი) წლის ვადით ("მომდევნო პერიოდი").
2.4 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განახლების ან შეწყვეტის შესახებ განზრახვას "მოიჯარე" "მეიჯარეს" აცნობებს "საწყისი პერიოდის" დასრულებამდე 6 (ექვსი) თვით ადრე. შესაბამისად, ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, შეწყვეტის თარიღი იქნება “მოიჯარის” მიერ წერილობითი შეტყობინებიდან არანაკლებ 6 (ექვსი) თვის შემდეგ, რის შემდეგაც შეწყდება «მეიჯარისთვის» «საიჯარო გადასახადების» გადახდა.
2.5 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში «მხარეებს», გამონაკლისის სახით, უფლება აქვთ შეწყვიტონ წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულება ფორს-მაჟორული გარემოებების გარეშეც, რაზედაც ისინი სულ მცირე 6 (ექვსი) თვით ადრე წერილობით აცნობებენ ერთმანეთს. ამ პირობის დაუცველად ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში «მოიჯარე» ვალდებულია თავის ნაცვლად შესთავაზოს «მეიჯარეს» პოტენციური «მოიჯარე», რომელიც თანახმა იქნება «მეიჯარესთან» გააფორმოს საიჯარო ხელშეკრულება წინამდებარე ხელშეკრულების მსგავსი პირობებით. ხელშეკრულების მხოლოდ მოცემული პირობების დაცვით შეწყვეტის შემდგომ შეწყდება “მოიჯარის” მიერ “მეიჯარისთვის” თანხების გადახდა და «მხარეთა» სხვა ურთიერთვალდებულებები.
ამასთან, ის მხარე, რომლის ინიციატივითაც ამ მუხლის შესაბამისად ვადაზე ადრე შეწყდება წინამდებარე ხელშეკრულება, შეწყვეტის შესახებ გასაფორმებელ დოკუმენტს «მხარეები» საჯარო რეესტრში

დაარეგისტრირებენ (თუ საქართველოს კანონმდებლობა მოითხოვს რეგისტრაციას) შეწყვეტაზე ინიციატორი მხარის ხარჯით.
2.6 ეს ხელშეკრულება ავტომატურ გაგრძელებას არ ექვემდებარება და "საწყისი პერიოდის" დასრულების შემდგომ მისი "მომდევნო პერიოდით" განახლების არარსებობის შემთხვევაში "მოიჯარე" ვალდებულია გაათავისუფლოს "სათავსები" ამგვარი დასრულებიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში.
2.7 თუ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულების ან შეწყვეტის შემდეგ "მოიჯარე" არაუგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღისა არ გაანთავისუფლებს იჯარით აღებულ ფართს, მაშინ, იგი ჩაითვლება "სათავსებში" უნებართვოდ მყოფად და გადაიხდის ხელშეკრულების პირობებით დაწესებულ ყოველთვიური საიჯარო თანხის 150% (ასორმოცდაათი პროცენტი) შესაბამისი პროპორციით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.
2.8 საგანგებო ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, რაც იწვევს „მოიჯარის“ დახურვის ან „შენობიდან“ მისი გასვლის გარდაუვალ აუცილებლობას, „მეიჯარეს“ დაუყოვნებლივ (არა უგვიანეს 5 დღის ვადაში ასეთი გარემოებების დადგომიდან) უნდა ეცნობოს ზემოაღნიშნულის შესახებ წერილობით. ხელშეკრულების მოქმედება შეწყდება ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომიდან სამი თვის ვადაში, რის შემდეგაც შეწყდება „მეიჯარისათვის“ საიჯარო ქირის გადახდა.
2.9 იმ შემთხვევაში თუ ფორს-მაჟორული გარემოებების (როგორიცაა მიწისძვრა, ხანძარი, ქარიშხალი, წყალდიდობა და ა.შ.) ზემოქმედების შედეგად იჯარით გაცემული ფართი ნაწილობრივ დაზიანდება, „მეიჯარე“ 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში „მოიჯარისადმი“ წინასწარ გაგზავნილი შეტყობინების საფუძველზე:
ა) აღადგენს საიჯარო ფართს. აქ იგულისხმება, რომ „მეიჯარე“ არაა ვალდებული შეაკეთოს ან შეცვალოს „მოიჯარის“ დაზიანებული პირადი ქონება ან „მოიჯარის“ მიერ გადაკეთებული ფართი ან ნებისმიერი სხვა ქონება. იმ აღდგენითი სამუშაოებისათვის, რომელიც ვერ დასრულდება 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში, „მეიჯარე“ თანახმაა 7 (შვიდი) დღეში წარადგინოს სამუშაოთა დასრულების გრაფიკი და დაუყოვნებლივ დაიწყოს და დაასრულოს აღდგენითი სამუშაოები დროის პრაქტიკულად მიზანშეწონილ პერიოდში; ან
ბ) შეამცირებს საიჯარო ქირას, „მოიჯარის“ მიერ დაქირავებულ მთლიან საიჯარო ფართთან საიჯარო მიზნებისათვის გამოუსადეგარად გამხდარი ფართის პროცენტის პროპორციულად, ამ ფართის გამოუსადეგარობის მთელ პერიოდში - რაც აისახება წინამდებარე ხელშეკრულების დანართში, რომელიც ხელმოიწერება ზარალმიყენების გამოვლენიდან ერთი თვის ვადაში; ან
გ) ნებას დართავს “მოიჯარეს“ ჩაატაროს აღდგენითი სამუშაოები და შეამციროს ერთი მომდევნო საიჯარო გადასახადი ამ უკანასკნელის მიერ ფაქტობრივად გაწეული აღდგენითი სამუშაოების ხარჯების შესაბამისად, მაგრამ ასეთი დაქვითვის ოდენობა არც ერთ შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს 500 (ხუთასი) აშშ დოლარს; ან
დ) „მოიჯარის“ წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში, გადაიყვანს „მოიჯარეს“ ანალოგიურ ფართში „შენობის“ ტერიტორიაზე.

ორმხრივი თანხმობის საფუძველზე, მხარეებს შეუძლიათ კომბინირებულად გამოიყენონ ზემოაღნიშნული პირობები ან სხვაგვარად მოაგვარონ პრობლემა. ამასთან, “მეიჯარის” ბრალით გამოწვეული «სათავსების” დაზიანება, ანაზღაურდება ”მეიჯარის” მიერ.
2.10 ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტა არ ართმევს მხარეებს უფლებას მოითხოვონ განუხორციელებელი ვალდებულებების შესრულება, თუკი ამგვარი ვალდებულებები არსებობდა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.
2.11 "მეიჯარისათვის" "სათავსების დაბრუნების აქტზე" დასმული თარიღი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების მოქმედების დასრულების ნამდვილ თარიღს და საბოლოო "საიჯარო გადასახადის" გადახდა მოხდება ამგვარი თარიღის საფუძველზე.

## 3. საიჯარო თანხა და ანგარიშსწორების პირობები

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად 2016 წლის 1 იანვრიდან 2016 წლის 31 აპრილის ჩათვლით “სათავსებისთვის” „ყოველთვიური გადასახადი“ იქნება 1500 აშშ. დოლარის ექვ. ლარი, დღგ-ს ჩათვლით (ერთი ათას ხუთასი) 2016 წლის 1 მაისიდან 2016 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით 1 652 (ერთი ათას ექვსასორმოცდათორმეტი) აშშ. დოლარის ექვ. ლარი, დღგ-ს ჩათვლით. 2017 წლის 1 იანვრიდან – 2017 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით 1 770 (ერთი ათას შვიდასსამოცდაათი) აშშ. დოლარის ექვ. ლარი, დღგ-ს ჩათვლით. 2018 წლის 1 იანვრიდან 2018 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით “სათავსებისთვის” „ყოველთვიური გადასახადი“ იქნება 1 888 (ერთი ათას რვაასოთხმოცდარვა) აშშ. დოლარის ექვ. ლარი, დღგ-ს ჩათვლით. 2019 წლის 1 იანვრიდან 2019 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით “სათავსებისთვის” „ყოველთვიური გადასახადი“

იქნება 2 124 (ორიათას ასოცდაოთხი) აშშ. დოლარის ექვ. ლარი, დღგ-ს ჩათვლით, ხოლო 2020 წლის 1 იანვრიდან 2021 წლის 15 მარტის ჩათვლით სათავსებისთვის" „ყოველთვიური გადასახადი“ იქნება 2 360 (ორიათას სამასსამოცი) აშშ. დოლარის ექვ. ლარი, დღგ-ს ჩათვლით

3.2 3.1 პუნქტით გათვალისწინებული "ყოველთვიური გადასახადი" არ ექვემდებარება ცვლილებას "საწყისი პერიოდის" განმავლობაში "მოიჯარის" მიერ ჩატარებული მიმდინარე სარემონტო თუ გადაკეთება-განახლების სამუშაოების მიუხედავად, თუკი სხვაგვარად არ არის დადგენილი წინამდებარე ხელშეკრულების სხვა პუნქტებით. შესაბამისად, “მოიჯარეს” უფლება აქვს დროდადრო “სათავსებში” ჩაატაროს სარემონტო სამუშაოები, რომლებიც “მეიჯარის” მხრიდან ანაზღაურებას არ ექვემდებარება.

3.3 წინამდებარე ხელშეკრულების "ძალაში შესვლის თარიღიდან" 10 (ათი) დღის ვადაში, მოიჯარე გადაიხდის ერთი თვის “საიჯარო გადასახადს” - 1 500 (ერთი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვ. ლარი, დღგ-ს ჩათვლით - ავანსის სახით, ხოლო, ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში "მოიჯარის" მიერ “ყოველთვიური გადასახადის” გადახდა იწარმოებს ყოველი მომდევნო თვის 10 (ათი) რიცხვის ჩათვლით, ქართულ ლარებში "მეიჯარის" საანგარიშსწორებო ანგარიშზე: №GE94BS0000000009936412, სს “ბაზის ბანკი”, გადარიცხვით, “მეიჯარის” მიერ წარდგენილი ანგარიშ-ფაქტურის შესაბამისად.

3.4 ყოველთვიური გადასახადი "სათავსებისათვის" არ მოიცავს მუნიციპალური წყაროებიდან მიღებული კომუნალური მომსახურების გადასახადებს: ელექტროენერგია, წყალი, გაზი, ქუჩის დასუფთავება, რადიო ხაზები, საკაბელო სატელევიზიო ანტენა, ტელეფონი, ტელექსი, ფაქსი და სხვა. ამგვარ გადასახადებს "მოიჯარე" გადაიხდის ყოველთვიურად (შენობის ადმინისტრატორის მეშვეობით), მომდევნო თვის 10 რიცხვის ჩათვლით, ქ. თბილისში ამგვარი მომსახურებისათვის დადგენილი ფასებისა და ტარიფების შესაბამისად სათანადო დოკუმენტების საფუძველზე.

## 4. გარანტიები და უფლებამოსილების დადასტურება

4.1 "მეიჯარე" ადასტურებს, რომ "უძრავი ქონების მეპატრონესთან" გაფორმებული "შენობის" იჯარის ხელშეკრულებით მინიჭებული უფლებამოსილ-ების საფუძველზე, იგი არის იჯარით გაცემული "სათავსების" ერთადერთი და კანონიერი მფლობელი, და რომ მას აქვს სათანადო რწმუნებანი და შეუძლია, გააფორმოს წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულება, მიიღოს საიჯარო თანხა და შეასრულოს თავისი ვალდებულებები.

4.2 "მეიჯარე" ეთანხმება "მოიჯარეს", რომ "მოიჯარის" მიერ საიჯარო თანხის გადახდის ვალდებულების, აგრეთვე ყველა ვადების, შეთანხმებებისა და პირობების დაცვისა და შესრულების შემთხვევაში, რაც უნდა იქნეს დაცული და შესრულებული "მოიჯარის" მხრივ, "მოიჯარეს" შეუძლია მშვიდად გამოიყენოს "სათავსები" "მეიჯარის" ან მისი სამართალ-მემკვიდრეების მხრიდან ყოველგვარი დაბრკოლებების შექმნის გარეშე, თუმცა ამ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

4.3 "მოიჯარე" იძლევა გარანტიას, რომ საჭიროების შემთხვევაში და "მეიჯარის" წერილობითი მოთხოვნიდან 7 (შვიდი) დღის ვადაში წარუდგენს "მეიჯარეს" თავის წერილობით თანხმობას, რომელიც უფლებამოსილებას ანიჭებს "მოიჯარეს" გააფორმოს ეს ხელშეკრულება. გარდა ამისა "მოიჯარე" ადასტურებს, რომ პირი, რომელიც აფორმებს ამ საიჯარო ხელშეკრულებას შპს **“BCN HISPANIA”-ს** სახელით, აღჭურვილია სათანადო რწმუნებებით და ყოველმხრივ უფლებამოსილია, გააფორმოს წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულება.

## 5. "მეიჯარის" უფლება-მოვალეობანი

5.1 "მეიჯარე" იჯარით სარგებლობაში გადასცემს "მოიჯარეს" "სათავსებს" საერთო ფართით 80 კვ.მ.

5.2 "მეიჯარე" ვალდებულია უზრუნველყოს "მოიჯარე" "სათავსებში" 24 საათიანი შეუზღუდავი შესვლის უფლებით, იმ პირობით, რომ "მოიჯარე" და მისი ბიზნეს პარტნიორები დაიცავენ "მეიჯარის" მიერ მოიჯარეებისათვის შემუშავებულ უსაფრთხოების წესებს.

5.3 "მეიჯარე" იღებს ვალდებულებას, დროულად აცნობოს "მოიჯარე"-ს ხანძარსაწინააღმდეგო, უსაფრთხოების, სანიტარული და ჯანმრთელობის დაცვის დადგენილებებში, წესებში და ინსტრუქციებში ყოველგვარი ცვლილებების შეტანის შესახებ.

5.4 "მეიჯარე" ვალდებულია ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდში საკუთარი ხარჯით სათანადო, გამართულ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს "შენობის" სტრუქტურული ნაწილები, სისტემები და ექსტერიერი,

საერთო სარგებლობის ფართი და "შენობის" კომუნალური და საკომუნიკაციო სისტემები. უძრავი ქონებისთვის მიყენებულ ნებისმიერ ზიანზე, რომელიც წარმოიქმნება ამ სისტემების დაზიანებით, პასუხს აგებს მხოლოდ "მეიჯარე".

5.5 "მეიჯარე" დახმარებას გაუწევს "მოიჯარეს" ამ უკანასკნელის წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე "სათავსების" ნორმალური მდგომარეობის შენარჩუნებაში, "მოიჯარის" ხარჯზე მიმდინარე რემონტის ჩატარებით.

5.6 "მეიჯარე" ვალდებულია "მოიჯარისაგან" წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 12 (თორმეტი) საათის განმავლობაში (სამუშაო დღეებში) და 24 (ოცდაოთხი) საათის განმავლობაში (შაბათ-კვირას), მაგრამ არცერთ შემთხვევაში უგვიანეს 72 (სამოცდათორმეტი) საათისა, დაიწყოს საავარიო სარემონტო სამუშაოები (ე.ი. შეაკეთოს წყალგაყვანილობა, გათბობისა და კონდიცირების სისტემები, სატელეფონო ხაზები), საკუთარი ხარჯით ჩაატაროს "სათავსებში" ან/და "შენობაში" საავარიო სარემონტო სამუშაოები იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნული სამუშაოების ჩატარების აუცილებლობა არ იქნება გამოწვეული "მოიჯარის" დაუდევრობით ან განზრახი ქმედებით. იმ შემთხვევაში თუ "მეიჯარე" ვერ დაასრულებს ამგვარ საავარიო სარემონტო სამუშაოებს გონივრულ ვადაში, რომელიც არც ერთ შემთხვევაში არ შეიძლება იყოს 14 (თოთხმეტი) კალენდარულ დღეზე ნაკლები შეტყობინების მიღებიდან, მაშინ "მოიჯარე" უფლებამოსილია, საკუთარი შეხედულებისამებრ დაასრულოს ამგვარი საავარიო სარემონტო სამუშაოები და გამოქვითოს ამგვარი საავარიო სარემონტო სამუშაოების ღირებულება მის მიერ გადასახდელი მომდევნო თვის "საიჯარო თანხიდან". იმ შემთხვევაში, თუ ამგვარი სარემონტო სამუშაოები გამოწვეულია "მოიჯარის" დაუდევრობით ან განზარხი ქმედებით, მაშინ "მოიჯარე" აუნაზღაურებს "მეიჯარეს" ამგვარი საავარიო სარემონტო სამუშაოების ღირებულებას შესაბამისი ანგარიშ-ფაქტურის მიღებიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში.

5.7 იმ შემთხვევაში, თუ საავარიო სამუშაოების დასრულება შეუძლებელი იქნება 72 (სამოცდათორმეტი) საათის განმავლობაში, "მეიჯარე" ჩაატარებს სარემონტო სამუშაოებს "მოიჯარესთან" შეთანხმებული გრაფიკის მიხედვით.

5.8 თუ "მეიჯარის" გონივრული შეფასებით ან დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე აღდგენითი სამუშაოების ჩატარება 3 (სამი) თვის განმავლობაში შეუძლებელია, მხარეების წერილობითი შეთანხმებით წინამდებარე ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს.

5.9 "მეიჯარე" მიიღებს ქმედით ზომებს, რათა "სათავსებს" მიეწოდოს ელექტროენერგია და წყალი ცენტრალური მუნიციპალური მომწოდებლებიდან ქ. თბილისში არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით. "მეიჯარე" პასუხს არ აგებს, მის კონტროლს დაუქვემდებარებელი მუნიციპალური წყაროებიდან, კომუნალური მომსახურების შეწყვეტისათვის.

5.10 "მეიჯარე" ვალდებულია უზრუნველყოს "შენობის" დაზღვევა ხანძრისაგან, მიწისძვრისაგან, წყალდიდობისაგან ან სხვა სახის სტიქიური უბედურებისაგან იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის პერიოდში.

5.11 "მეიჯარე" პასუხს აგებს "მეიჯარის" ან მისიარმომადგენლების და/ან თანამშრომლების შეცდომითა თუ დაუდევრობით "სათავსებისათვის" მიყენებულ ზარალზე, "მეიჯარე" აგრეთვე პასუხს აგებს მისივე ბრალეული ქმედებით "მოიჯარისათვის" მიყენებულ ზარალზე.

5.12 "მეიჯარეს" უფლება აქვს წელიწადში ორჯერ შეამოწმოს "სათავსების" მდგომარეობა. შემოწმების დრო წინასწარ თანხმდება "მოიჯარესთან". შემოწმება იწარმოებს "მოიჯარის" უფლებამოსილი წარმომადგენლის თანდასწრებით.

საგანგებო მდგომარეობის შემთხვევაში (მაგ. ხანძარი, ა.შ.) "მეიჯარე" უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს შევიდეს იჯარით გაცემულ "სათავსებში", მათ შორის თუ აუცილებელია ძალისმიერი მეთოდებითაც, რა დროსაც ყოველი ღონე იქნება ნახმარი "მოიჯარის" პირადი ქონების დაზიანების მინიმიზაციისათვის.

5.13 "მეიჯარეს" უფლება აქვს საკუთარი შეხედულებისამებრ ჩაატაროს "შენობაში" სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, გახსნას მასში კომერციული, სავაჭრო, გასართობი და სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტები, შეცვალოს, გადაადგილოს, გადააკეთოს და შეამციროს "შენობის" საერთო სარგებლობის ფართი, ისე, რომ "სათავსები" დარჩეს შესაფერისად ხელმისაწვდომი და ამგვარმა ობიექტებმა არ შეზღუდონ "მოიჯარის" შესაძლებლობა "სათავსებში" აწარმოოს თავისი საქმიანობა.

5.14 „მეიჯარე“ ინარჩუნებს უფლებას, „მოიჯარის“ წინასწარ, ერთი კალენდარული დღით ადრე, წერილობითი გაფრთხილების საფუძველზე (გარდა გადაუდებელად, სასწრაფოდ ჩასატარებელი სამუშაოების შემთხვევებისა) შეწყვიტოს, შეაჩეროს ან შეამციროს: (ა) გათბობა, კონდიცირება, ელექტრომომსახურება, დაცვის, დასუფთავების და სხვა მომსახურებები და (ბ) წყალ-კანალიზაციის, გაზმომარაგების სისტემების მუშაობა, თუკი ასეთი შეწყვეტა, შემცირება ან შეჩერება „მეიჯარის“

საფუძვლიანი გადაწყვეტილებით აუცილებელია რაიმე ტექნიკური ხასიათის ინციდენტის ან გადაუდებელი გარემოებების წარმოშობის გამო, ან იმ სარემონტო სამუშაოების, ცვლილებების ან გაუმჯობესებების გამო, რომელთა განხორციელებაც აუცილებელია „მეიჯარის“ საფუძლიანი გადაწყვეტილებით.

5.15 წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებასთან ან რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯი, ამგვარის არსებობის შემთხვევაში, რაც მოიცავს და არ შემოიფარგლება სანოტარო, სარეგისტრაციო, თარგმანის გადასახადებით, დამოწმების მოსაკრებლებით და სხვა ფინანსური გადასახადებით, გაიწევა "მხარეთა" მიერ, თანაბრად.

5.16 იმ შემთხვევაში, თუ "მოიჯარე", მიუხედავად წერილობით 2-ჯერ (ორი) გაფრთხილებებისა, დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და არ გამოასწორებს მას 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის განმავლობაში, "მეიჯარეს" შეუძლია ცალმხრივი წესით შეწყვიტოს ხელშეკრულება, "მოიჯარისათვის" 60 (სამოცი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ასეთი გაჭიანურებით, საფრთხე ექმნება საიჯარო ქონებას. ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ "მოიჯარე" გამოასწორებს ხარვეზს წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში, წინამდებარე ხელშეკრულება აგრძელებს მოქმედებას.

5.17 ზემოაღნიშნულთან ერთად და მიუხედავად იმისა, შეწყდება თუ არა წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულება, "მეიჯარის" სასარგებლოდ სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების საფუძველზე, "მოიჯარე" აუნაზღაურებს "მეიჯარეს" ამ უკანასკნელის მიერ გაწეულ ყველა ხარჯს, გონივრულად გადახდილი საადვოკატო ჰონორარის ჩათვლით, მაგრამ არაუმეტეს 5,000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტისა ლარში, იმ სარჩელებსა და სასამართლო პროცესებთან დაკავშირებით, რომლებიც აღიძვრება "მეიჯარის" მიერ, "მოიჯარის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების და ვალდებულებების შესასრულებლად. შესაბამისად, "მოიჯარის" სასარგებლოდ სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების საფუძველზე, "მეიჯარე" აუნაზღაურებს "მოიჯარეს" ამ უკანასკნელის მიერ გაწეულ ყველა ხარჯს, გონივრულად გადახდილი საადვოკატო ჰონორარის ჩათვლით, მაგრამ არაუმეტეს 5,000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტისა ლარში, იმ სარჩელებსა და სასამართლო პროცესებთან დაკავშირებით, რომლებიც აღიძვრება "მოიჯარის" მიერ, "მეიჯარის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების და ვალდებულებების შესასრულებლად.

5.18 წინამდებარე ხელშეკრულებით "მეიჯარისათვის" მინიჭებული არანაირი უფლება ან კომპენსაციის საშუალება არ გამორიცხავს ან არ აუქმებს ნებისმიერ სხვა უფლებას, რომელიც შესაძლოა "მეიჯარეს" წარმოეშვას მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად.

## 6. "მოიჯარის" უფლება-მოვალეობანი

6.1 "მოიჯარე" იღებს იჯარით სარგებლობაში "სათავსებს" მხოლოდ კომერციული და სხვა დაკავშირებული სამსახურებრივი ფუნქციების შესასრულებლად.

6.2 "მოიჯარეს" არა აქვს უფლება ქვე-იჯარით გასცეს "სათავსები", ან გადასცეს იგი სხვა ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს "მეიჯარის" წიანსწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე. ამასთან, "მეიჯარეს" არა აქვს უფლება დაუსაბუთებელი უარი განაცხადოს "მოიჯარის" ამგვარ მოთხოვნაზე.

6.3 "მოიჯარე" უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯით, მიიღოს ყველა საჭირო ზომები, რომლებიც აუცილებელია მისი ყოველდღიური საქმიანობისათვის, მათ შორის, შეცვალოს "სათავსების" შიდა სტრუქტურა. აღნიშნული მნიშვნელოვანი ხასიათის ღონისძიებები ექვემდებარება "მეიჯარის" წინასწარ წერილობით თანხმობას, რაც უსაფუძვლოდ უარყოფილი არ უნდა იქნეს. თუ რაიმე გადაკეთება შესრულდება "მეიჯარის" წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, "მეიჯარეს" შეუძლია შეასწოროს ან მოხსნას ამგვარი ცვლილება "მოიჯარის" ხარჯით, და ყველა საზღაური და ხარჯი, რასაც აღნიშნულის გამო გასწევს "მეიჯარე", დაექვემდებარება "მოიჯარის" მიერ გადახდას დამატებითი საიჯარო თანხის სახით, მომდევნო თვის საიჯარო თანხასთან ერთად.

6.4 "სათავსებში" ცვლილებები შესაძლოა განხორციელდეს მხოლოდ და მხოლოდ "მოიჯარის" ხარჯით და იმ კონტრაქტორების ან ქვე-კონტრაქტორების მეშვეობით, რომლებსაც წინასწარ წერილობით ამტკიცებს "მეიჯარე".

6.5 "მოიჯარეს" უფლება აქვს, "მეიჯარის" წერილობითი ნებართვის საფუძველზე, "სათავსებში" საკუთარი პასუხისმგებლობის ქვეშ ჩაატაროს ყველა ფუნქციონალური მოწყობილობის მონტაჟი, ხოლო ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომ მოხსნას მის მიერ დამონტაჟებული მოწყობილობა-დანადგარები და ინტერიერის ელემენტები (ავეჯი, შიდა კარებები, ჟალუზები და ა.შ.), იმის გათვალისწინებით, რომ "მოიჯარე" არ დააზიანებს ელექტრომომარაგების, წყალმომარაგების და სხვა კომუნიკაციების სისტემებს, შეინარჩუნებს უძრავი ქონების გარეგნულ იერსახეს, არქიტექტურული და მხატვრული ღირებულების ჩათვლით. ამასთან, "მოიჯარის" მიერ დამატებითი გაყვანილობების, მილების, კაბელების გაყვანა, რომელთა

მოხსნაც მომავალში შეუძლებელი იქნება ქონების დაზიანების გარეშე, შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ "მოიჯარე" ასეთ დაზიანებას აღმოფხვრის საკუთარი სახსრებით.

6.6 "სათავსებში" არსებულ ყველა პირად ქონებას "მოიჯარე" უვლის პირადი რისკით და "მეიჯარე" არანაირ პასუხისმგებლობას არ კისრულობს მათ დაზიანებაზე ან დაკარგვაზე, თუ ეს გამოწვეული არ არის "მეიჯარის" დაუდევრობით.

6.7 "მოიჯარის" კუთვნილი მოწყობილობები, მექანიკური აღჭურვილობა და მასალები, რომლებიც იწვევენ ვიბრაციას, ხმაურს, გამოყოფენ ცივ ან ცხელ ჰაერს ან ბოლს/სუნს, რომლებიც შესაძლოა გავრცელდეს "შენობაში" ან რაიმე სხვა იჯარით გაცემულ ფართზე ისე, რომ გამოიწვიოს უკმაყოფილება "მეიჯარის" ან "შენობაში" მყოფი სხვა მოიჯარის მხრიდან, უნდა განთავსდეს, შენახული, დასაწყობებული, იზოლირებული და/ან გატანილ იქნას "მოიჯარის" მიერ მისივე ხარჯებით, რათა მინიმუმამდე იქნას დაყვანილი და თავიდან აცილებული ამგვარი ვიბრაცია, ხმაური, სიცივე, სიცხე ან ბოლი/სუნი.

6.8 "სათავსებისათვის" თუ "შენობისთვის" მიყენებული ყოველგვარი ზიანი, რაც გამოწვეული იქნება "მოიჯარის" მიერ "შენობაში" მისი ქონების შეტანით ან ქონების გამოტანით, აგრეთვე ყოველგვარი დაზიანება (გაჩენილი ხანძრის ან წყლის დატბორვის ჩათვლით) მიყენებული "მოიჯარის" (მისი შეცდომით ან დაუდევრობით), მისი თანამშრომლების, აგენტების, მომსახურე პერსონალის, მოწვეული პირების ან სტუმრების მიერ, გამოსწორებული იქნება "მოიჯარის" მიერ, მისივე ხარჯებითა და დანახარჯებით. იმ შემთხვევაში, თუ "მოიჯარე", "მეიჯარისაგან" წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან თხუთმეტი (15) კალენდარულ დღეში ვერ შეძლებს ზემოაღნიშნულის შესრულებას, "მეიჯარეს" უფლება ექნება თვითონ ჩაატაროს ამგვარი აუცილებელი სარემონტო-აღდგენითი სამუშაოები და ყველა გაწეული ხარჯი და გადახდილი თანხა დააკისროს "მოიჯარეს", დამატებითი საიჯარო გადასახადის სახით, ამასთან, აღდგენითი სამუშაოების მიმდინარეობის პროცესში, წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით განსაზღვრული საიჯარო თანხის გადახდა არ შეწყდება.

6.9 "მოიჯარე" ვალდებულია დადგენილ ვადაში და სრულად გადაუხადოს "მეიჯარეს" 3.1, 3.3 და 3.4 პუნქტებით განსაზღვრული საზღაური.

6.10 "მოიჯარე" ვალდებულია დროულად შეატყობინოს "მეიჯარეს" იმ გარემოებების შესახებ, რომლებიც იწვევენ "შენობის" დაზიანებას ან მისი ხარისხის გაუფასურებას.

6.11 "მოიჯარე" იღებს ვალდებულებას, "მეიჯარის" მიერ სათანადოდ ინფორმირების შემთხვევაში, შეასრულოს "მეიჯარის" და შესაბამისი სამსახურების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, დადგენილებები, წესები და ინსტრუქციები, რომლებიც ეხება "სათავსებით" ან/და "შენობით" სარგებლობას, განსაკუთრებით უსაფრთხოების, ხანძარსაწინააღმდეგო, სანიტარული და ეპიდემიოლოგიური მოთხოვნები; "სათავსებში" იქონიოს 2 (ორი) ცეცხლსაქრობი და არ დაუშვას "სათავსებში" აალებადი, ფეთქებადი და მომწამლავი მასალების შენახვა. აალებადი ან მომწამლავი მასალა არ გულისხმობს ჩვეულებრივ არსებულ ისეთ პროდუქტებს, როგორიცაა საწმენდი საშუალებები, ქაღალდის პროდუქტები ან რაიმე საოფისე დანიშნულების ქიმიური პროდუქტები (მაგ. საბეჭდი კარტრიჯი).

6.12 იმ შემთხვევაში, თუ წინასწარი წერილობითი გაფრთხილებისა (ორჯერ მაინც) მიუხედავად, "მეიჯარე" დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, ვერ გამოასწორებს მას 1 (ერთი) თვის განმავლობაში, "მოიჯარე" უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს ("საწყისი პერიოდის" ან "მომდევნო პერიოდის" დასრულებამდე) გააუქმოს წინამდებარე ხელშეკრულება, "მეიჯარისათვის" 2 (ორი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე. ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ "მეიჯარე" გამოასწორებს ხარვეზს შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში, წინამდებარე ხელშეკრულება აგრძელებს მოქმედებას.

6.13 "მოიჯარე" თანახმაა საკუთარი სახსრებით, იქონიოს "სათავსები" და მასში არსებულ მოწყობილობები გამართულ მდგომარეობაში წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდში და არ დაუშვას "სათავსების" და მასში დამონტაჟებული დანადგარების ხარისხის გაუფასურება (იკრძალება არა-სანქცირებული სარემონტო სამუშაოები), ასევე მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ამ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტისას ან დასრულებისას დააბრუნოს "სათავსები", ასევე, ყველა გასაღები, საკეტი და სხვა მათთან დაკავშირებული საგნები (გარდა "მოიჯარის" პირადი ქონებისა) იმავე კარგ მდგომარეობაში, ნორმალური გამოყენებით გამოწვეული ცვეთის გათვალისწინებით.

6.14 "მოიჯარისათვის" გადაცემული "მეიჯარის" კუთვნილი მატერიალური ფასეულობების დაზიანების ან დაკარგვის შემთხვევაში, "მოიჯარე" ვალდებულია შეაკეთოს, აღადგინოს, ან აუნაზღაუროს "მეიჯარეს" ზარალი.

6.15. მოიჯარე უფლებამოსილია ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ მოხსნას მის მიერ დამონტაჟებული ინვენტარი საიჯარო ფართის დაუზიანებლად, ხოლო დაზიანების შემთხვევაში განახორციელოს მისი პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

6.16 "მოიჯარეს" უფლება აქვს საკუთარი შეხედულებისამებრ:

ა) "საწყისი" ან "მომდევნო" პერიოდის (ამგვარის არსებობის შემთხვევაში) განმავლობაში შეუზღუდავად ისარგებლოს "სათავსებით" და საერთო სარგებლობის ფართით კვირაში 7 (შვიდი) დღის განმავლობაში (უქმე დღეების ჩათვლით);
ბ) მოათავსოს შესაბამისი ემბლემა, განმასხვავებელი ნიშნები და აბრები თვალსაჩინო ადგილზე, "სათავსების" გარეთ, რომელთა გარეგნული იერსახე, დიზაინი და ზუსტი ადგილმდებარეობა ექვემდებარება დამატებით შეთანხმებას "მეიჯარესთან";
გ) განათავსოს უსაფრთხოების აღჭურვილობა "სათავსების" შიგნით. დაცვის თანამშრომელი შეიძლება განთავსდეს მხოლოდ "სათავსების" შიგნით და მათ უფლება არ აქვთ შეაჩერონ, შეამოწმონ ან სხვაგვარად შეაყოვნონ სხვა მოიჯარეები, თანამშრომლები ან სტუმრები, რომლებიც არ ცდილობენ მოხვდნენ "მოიჯარის" "სათავსებში".
"მოიჯარე" ვალდებულია:
ა) "მეიჯარისგან" დამოუკიდებლად დადგეს ქ. თბილისის მერიის დასუფთავების მომსახურების აბონენტად და იხადოს ყოველთვიური გადახადი კეთილსინდისიერად;
ბ) წინამდებარე ხელშეკრულების დასრულებამდე 14 დღით ადრე, "მოიჯარე" ვალდებულია შესაბამის დასუფთავების სამსახურში, პირადად გაკეთებული განცხადების საფუძველზე, შეწყვიტოს დასუფთავების აბონენტად არსებობა და მოახდინოს საბოლოო ანგარიშსწორება მასთან. მავე დროს, იგი ვალდებულია "მეიჯარეს" წარუდგინოს დასუფთავების სამსახურის მიერ გაცემული საბუთი დავალიანების არარსებობის შესახებ.

ამ სახის მოწყობილობები, დანამატები და სტრუქტურები, განთავსებული "სათავსების" შიგნით თუ გარეთ, იქნება და დარჩება "მოიჯარის" ქონებად და შეიძლება მოიხსნას წინამდებარე ხელშეკრულების ან მისი გაგრძელების ვადის გასვლის ან შეწყვეტისას, ან ამის შემდგომ, დროის გონივრულ პერიოდში.

## 7. დამატებითი პირობები

7.1 წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები განიმარტება საქართველოს ადგილობრივი კანონებით, რომლებიც განსაზღვრავენ "სათავსების" სტატუსს.
7.2 მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის ან არადროული შესრულებისათვის თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება *ფორს-მაჟორული* ვითარებით.
7.3 ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის *ფორს-მაჟორულ* ვითარებად მიიჩნევა გარემოება, რომელიც "მოიჯარის" ან "მეიჯარის" კონტროლის ფარგლებს სცილდება, და რომლის დადგომაც ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შეუძლებელს ხდის და მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება: ომით, ამბოხებით, სამოქალაქო არეულობით, მიწისძვრით, ხანძრით, აფეთქებით, ქარიშხლით, წყალდიდობით ან სხვა სტიქიური უბედურებით, კონფისკაციით ან სახელმწიფო დაწესებულებების სხვა მსგავსი მოქმედებით.
7.4 მხარე, რომელსაც *ფორს-მაჟორული* ვითარება შეეხო, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ ამგვარი გარემოებების დადგომიდან არაუგვიანეს თოთხმეტი (14) დღისა, ვალდებულია შეატყობინოს მეორე მხარეს ამ ვითარების თაობაზე მტკიცებულების, ვითარების ხასიათის და მისი დადგომის მიზეზის აღწერით და შესაბამისად უმოკლეს ვადაში შეატყობინებს მეორე მხარეს ნორმალური პირობების აღდგენის შესახებ.
7.5 მხარეები ვალდებულნი არიან დაიცვან კონფიდენციალურობა და არ გაახმაურონ წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული მათთვის ცნობილი ფაქტები, თუ საწინააღმდეგოს არ მოითხოვს კანონი ან სასამართლოს გადაწყვეტილება.
7.6 მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში "უძრავი ქონების მეპატრონე" გადაწყვეტს "შენობის" გასხვისებას, ან "მეიჯარის" გამოცვლას, "მეიჯარის" უფლება-მოვალეობები გადავა ახალ მეპატრონეზე ან ახალ მეიჯარეზე, რაც გათვალისწინებული და დაფიქსირებული იქნება ახალ მეპატრონესთან ან ახალ მეიჯარესთან გაფორმებულ შესაბამის ნასყიდობის ან მართვის ხელშეკრულებაში და წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები დარჩება უცვლელი.
7.7 „მეიჯარესა" და "მოიჯარეს" შორის წარმოშობილი ნებისმიერი სადავო საკითხი წყდება მოლაპარაკებების გზით, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, საკითხი გადაწყდება საქართველოს სასამართლოს მეშვეობით.

7.8 წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1, 3.3 და 3.4 პუნქტებში აღნიშნული თანხის გადახდის ვადის გადაცილების შემთხვევაში, "მეიჯარეს", უფლება აქვს დაარიცხოს “საიჯარო გადასახადის” 0.5 (ნული მთელი ხუთი მეათედი) %-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის; შესაბამისად, მოცემული ჯრიმის დარიცხვა დამოკიდებულია "მეიჯარის" ნებაზე და იგი წარმოადგენს მის უფლებას და არა ვალდებულებას.

ამასთან, “მოიჯარის” მხრიდან წინამდებარე მუხლში მოცემული პუნქტების 3 (სამი) თვის განმავლობაში დარღვევის შემთხვევაში, “მეიჯარეს” უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება “მოიჯარის” წერილობითი გაფრთხილებიდან 10 (ათი) დღის შემდეგ.

7.9 ამასთან, წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1, 3.3 და 3.4 პუნქტებში აღნიშნული თანხის გადახდის ვადის გადაცილების შემთხვევაში, 7.8 მუხლით გათვალისწინებული სანქციის გარდა, “მოიჯარის” მიერ საიჯარო თანხის გადახდის ვადის გადაცილების შემთხვევაში, "მეიჯარეს" საკუთარი შეხედულებისამებრ, უფლება აქვს შეაჩეროს/შეაწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულებით მოიჯარესთვის გათვალისწინებული ერთ-ერთი კომუნალური მომსახურების (ელ.ენერგია, წყალი, გათბობა-კონდიცირება) მიწოდება.

7.10 წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების სათანადოდ შესრულებისათვის, მხარეები უფლებამოსილნი არიან იმოქმედონ მათი სამართლებრივი და კანონიერი უფლებების შესაბამისად.

7.11 მხარეთა მიერ გაკეთებული ყველა სახის წერილობითი შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება მათ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ ელ.ფოსტის მისამართზე გაგზავნის შედეგად.

7.12 წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულების პირობების მოლაპარაკებების პროცესში წარმოებული დისკუსიები და სიტყვიერი განცხადებები ხელშეკრულების პირობებად არ მიიჩნევა. ხელშეკრულების პირობების ნებისმიერი ცვლილებები, დამატებები ან შესწორებები ქმედუნარიანი ძალის მქონედ არ მიჩნევა, თუკი ისინი არაა წერილობით შედგენილი და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ.
წინამდებარე ხელშეკრულებაში ყოველგვარი შესწორებების შეტანის აუცილებლობის შესახებ მხარეებმა უნდა აცნობონ ერთმანეთს მხოლოდ წერილობითი ფორმით. ზეპირ გარიგებებს ძალა არა აქვთ.
7.13 ნებისმიერი ქონება, რომელსაც დატოვებს "მოიჯარე" "სათავსების" "მეიჯარისათვის" დაბრუნების შემდეგ, ითვლება არავისზე კუთვნილად და "მეიჯარე" მასზე პასუხს არ აგებს.
7.14 წინამდებარე ხელშეკრულება და დანართები შედგენილია სამ პირად, ქართულ ენაზე, ტექსტები აუთენტურია და სარგებლობს თანაბარი იურიდიული ძალით. თითოეული პირი დამოწმებულია და ინახება მხარეებთან.
7.15 წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა მუხლი, სათაური და დანართი წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

ზემოაღნიშნულის დასადასტურებლად, მხარეებმა თავიანთი სათანადოდ უფლებამოსილი წარმომადგენლების მეშვეობით ხელი მოაწერეს წინამდებარე ხელშელკრულებას ზემოთ მითითებულ დღეს და წელს.

**8. მხარეთა იურიდიული მისამართები:**

მეიჯარე
შპს "ფროფერთი მენეჯმენტი"

ს/კ 204513847

კ. აფხაზის ქ. 44,
თბილისი, საქართველო

ტელ: +995 (322) 50 99 01
ფაქსი: +995 (322) 50 99 02

შპს "ფროფერთი მენეჯმენტი"-ს

სახელით

წარმომადგენელი

ნ.გიორგაძე

მოიჯარე

შპს **" BCN HISPANIA"**

ს/კ 404426572

საქართველო, ქ. თბილისის,
ძველი თბილისის რაიონი,
სამღებროს ქ., N 6
ტელ. 558 20 73 08

შპს **"BCH HISPANIA"-ს**

სახელით
წარმომადგენელი

შ.ჯანიაშვილი

# შეთანხმება

ქ. თბილისი 19 აპრილი 2018 წ.

მხარეები

შპს **„ფროფერთი მენეჯმენტი"** (ს/კ 204513847) (შემდგომში **"მეიჯარე"**), წარმოდგენილი მინდობილი პირის ელისო შენგელიას (პ/ნ 01017028462) სახით;

**"BCN HISPANIA"** (ს/კ 404426572) (შემდგომში **"თავდაპირველი მოიჯარე"**), წარმოდგენილი შორენა ჯანიაშვილის (პ/ნ 35001051086) სახით

შპს **„ბი სი ენ პუნტო"** (ს/კ 404556244 ) (შემდგომში **"ახალი მოიჯარე"** და მეიჯარესთან ერთად **"მხარეები"**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ხოსე ფერნანდეს გარცეს (პ/ნ 01101128407) მინდობილი პირის შორენა ჯანიაშვილის (პ/ნ 35001051086) სახით

ვინაიდან:

1) მეიჯარესა და თავდაპირველ მოჯარეს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება (რეგისტრაციის ნომერი 882012974699; 882015747492) ქ. თბილისი, სამღებროს ქ.№6-ში (01.18.03.062.005.01.01.512) და სამღებროს ქუჩა №6-ის მიმდებარედ (შემდგომში **"შენობა"**), (ს/კ 01.18.03.062.009) (შემდგომში „შენობა") მდებარე არასაცხოვრებელ ფართის (შემდგომში "სათავსები") იჯარის შესახებ და მხარეების სურვილია, რომ იჯარის ხელშეკრულებაში თავდაპირველი მოიჯარე ჩაენაცვლოს ახალი მოიჯარით,

მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

1. იჯარის ხელშეკრულებაში თავდაპირველი მოიჯარე ჩაენაცვლოს ახალი მოიჯარით 2018 წლის 19 აპრილიდან. შესაბამისად იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მოიჯარე შეიცვალოს შპს **„ბი სი ენ პუნტო" - თი** (ს/კ 404556244 )
2. იჯარის ხელშეკრულების სხვა პირობები რჩება უცვლელი.
3. წინამდებარე შეთანხმება წარმოადგენს იჯარის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

4. წინამდებარე შეთანხმება შედგენილია ოთხ ეგზემპლარად, ტექსტები აუთენტურია და სარგებლობს თანაბარი იურიდიული ძალით. თითოეული პირი დამოწმებულია და ინახება მხარეებთან სამსახურებრივი სარგებლობისათვის.

ზემოაღნიშნულის დასადასტურებლად, სათანადო უფლებამოსილებებით აღჭურვილმა ქვემოთ აღნიშნულმა პირებმა ხელი მოაწერეს წინამდებარე შეთანხმებას.

**ხელმოწერები:**

**შპს „ფროფერთი მენეჯმენტი“**

---

ელისო შენგელია

**შპს "BCN HISPANIA"**

---

შორენა ჯანიაშვილი

**შპს "„ბი სი ენ პუნტო“**

---

შორენა ჯანიაშვილი

# ხელშეკრულება

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება **„ფროფერთი მენჯმენტ“**-სა

და

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება **შპს “კალა 2005”**-ს

შორის

სამღებროს ქ. №6-ის მიმდებარედ, გორგასლის მოედნის მხრიდან *არსებული უძრავი ქონების ფლობის, სარგებლობისა და მართვის უფლებით გადაცემის შესახებ*

ქ. თბილისი 1 აგვისტო, 2010 წელი

ერთის მხრივ **შპს „ფროფერთი მენეჯმენტი“** (შემდგომში წოდებული როგორც **„მმართველი“**), მისი დირექტორის ზაზა ნიშნიანიძის სახით და მეორეს მხრივ, **შპს “კალა 2005”** (შემდგომში წოდებული როგორც **„მესაკუთრე“**), მისი დირექტორის ლაშა ქევანიშვილის სახით, დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

## მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი და ზოგადი დებულებანი

1.1. წინამდებარით, **„მესაკუთრე“** ფლობის, სარგებლობისა და მართვის უფლებით გადასცემს **„მმართველს“** თავის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, ხოლო **„მმართველი“** იღებს და მართავს მას **„მესაკუთრის“** ინტერესებიდან გამომდინარე და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.

1.2. უძრავი ქონება, რომელსაც **„მესაკუთრე“** მართვაში გადასცემს **„მმართველს“** მდებარეობს ქ. თბილისში, სამღებროს ქ. №6-ის მიმდებარედ (შემდგომში **„შენობა“**) გორგასლის მოედნის მხრიდან;

1.3. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 3 (სამი) დღის ვადაში **„მესაკუთრე“** წარუდგენს **„მმართველს“** ყველა იმ დოკუმენტს, რომლებიც ადასტურებენ, რომ **„ფართის“** ერთადერთი და კანონიერი მესაკუთრეა **შპს „კალა 2005“** და არ არსებობს სხვა რომელიმე თანამესაკუთრე, ან მოდავე, ან წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების ხელისშემშლელი რაიმე სხვა გარემოება.

## მუხლი 2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან.

2.2. წინამდებარე ხელშეკრულება მოქმედებს 2025 წლის 31 დეკემბრამდე.

2.3. ყოველ მხარეს აქვს წინამდებარე ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლის უფლება, იმ შემთხვევაში, თუ მეორე მხარე უხეშად დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებს და არ გამოასწორებს დარღვევას გაფრთხილების

მიუხედავად, ან დამატებით განსაზღვრულ დროში, რომელიც არ უნდა იყოს 14 დღეზე ნაკლები. წერილობითი შეტყობინება ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლის შესახებ უნდა გაეგზავნოს მეორე მხარეს ხელშეკრულების მოშლამდე 2 (ორი) კვირით ადრე.

2.4. წინამდებარე ხელშეკრულება ავტომატურ პროლონგაციას არ ექვემდებარება, მისი მოქმედების ვადის ამოწურვისას, განახლებული ხელშეკრულების არარსებობის შემთხვევაში, **„მმართველი“** ვალდებულია გაათავისუფლოს მისთვის გადაცემული **„ფართი“** გონივრულ ვადებში.

2.5. „მხარეები“ თანხმდებიან, რომ **„მმართველი“**-სთვის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული ფართი ჩაითვლება ფლობის, სარგებლობისა და მართვის უფლებით გადაცემულად, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც **„მმართველ“**-ს ექნება (აქვს) ზემოხსენებული ფართი გაცემული ქვეკონტრაქტით – იჯარით. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ეს ფართი ავტომატურად ითვლება დაბრუნებულად **„მესაკუთრე”**-ზე. ფართის გადაცემა და დაბრუნება **„მმართველ“**-სა და **„მესაკუთრე“**-ს შორის იწარმოებს ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე.

2.6. ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლა არ ართმევს მხარეებს ხელშეკრულების მოშლამდე შეუსრულებელი ვალდებულებების შესრულების მოთხოვნის უფლებას, თუ ასეთს ჰქონდა ადგილი.

2.7. “მხარეები” შეთანხმდნენ, რომ ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლის შემთხვევაში, განახორციელებენ საბოლოო ანგარიშსწორებას ერთმანეთში.

## მუხლი 3. „მმართველის“ უფლება-მოვალეობანი

**3.1. „მმართველი“** ვალდებულია:

3.1.1. მოუაროს მისთვის გადაცემულ „**ფართს**” როგორც გულისხმიერმა მეპატრონემ;

3.1.2. კეთილსინდისიერი კომერსანტის ძალისხმევით, მოიძიოს მოიჯარეები, აწარმოოს მათთან მოლაპარაკებები, შეათანხმოს მოიჯარეებთან და **„მესაკუთრესთან“** იჯარის პირობები, გააფორმოს საიჯარო და სხვა შესაბამისი ხელშეკრულებები და გასცეს “**ფართი**” იჯარით;

3.1.3. მიიღოს მოიჯარეებისაგან, საიჯარო ქირა და საკუთარი გასამრჯელოს გამოკლებით დადგენილ ვადაში გადასცეს **„მესაკუთრეს“;**

3.1.4. დროულად გადაიხადოს კომუნალური და სხვა გადასახადები. **„ფართის“** დაბრუნების მომენტისათვის არ უნდა ირიცხებოდეს არანაირი (მათ შორის საბიუჯეტო) დავალიანება;

3.1.5. **„მესაკუთრისაგან“** წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან ორი დღის ვადაში გადასცეს მას წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული სრული ფინანსური დოკუმენტაცია;

3.1.6. საკუთარ ხარჯზე შეიძინოს და დაამონტაჟოს ყველა ის მოწყობილობა და დანადგარი, რომელიც აუცილებელია მოიჯარეებისათვის კომუნალური მომსახურების ჯეროვნად განსახორციელებლად (აღნიშნული მოწყობილობა-დანადგარები წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში და მის შემდგომ წარმოადგენს და რჩება „მმართველის“ საკუთრებად);

3.1.7. ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდში სათანადო, გამართულ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს **„ფართი**” და მისი კომუნალური და საკომუნიკაციო სისტემები;

3.1.8. დროულად ჩააბაროს **„ფართში**” საავარიო სამუშაოები და დაუყოვნებლივ შეატყობინოს **„მესაკუთრეს“** იმ გარემოებების შესახებ, რომლებმაც შეიძლება გამოიწვიონ **„ფართის**“ დაზიანება ან მისი ხარისხის შემცირება;

3.1.9. დაიცვას უსაფრთხოების, სანიტარულ-ეპიდემიოლოგიური და ხანძარსაწინააღმდეგო მოთხოვნები; იქონიოს საჭირო რაოდენობის ცეცხლმქრობელები, არ დაუშვას აალებადი, ფეთქებადი და მომწამლავი მასალების შენახვა **„ფართში**“.

3.2. **„მმართველი“** კისრულობს ვალდებულებას უზრუნველყოს **„ფართში**“ კომუნალური მომსახურება, რომელიც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგით:

– ელექტრონათურების შეცვლა “**ფართის**” მიმდებარე ბოძებზე “**ფართის**” სტანდარტული განათებისათვის;

– უწყვეტი ელექტროენერგიის მიწოდება; **„მმართველი“** უზრუნველყოფს „**ფართს**”, **„მმართველის“** კუთვნილი გენერატორით გამომუშავებული ელექტროენერგიით იმ შემთხვევებში, როცა „**ფართს**” არ მოეწოდება ელექტროენერგია ქალაქის ელექტროქსელიდან, დილის 8.00 საათიდან საღამოს 20.00 საათამდე ინტერვალში;

– ცხელი წყლით უზრუნველყოფა; **„მმართველი“** გაუწევს მოიჯარეებს სადღეღამისო მომსახურებას ცხელი წყლით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა „**ფართს**” არ მიეწოდება წყალი ქალაქის ქსელიდან;

– „**ფართის**” პერიმეტრის მონიტორინგი და დაცვა;

– “**ფართის**” მიმდებარე ტერიტორიის დასუფთავება - ნაგვის გატანა, თოვლის გადაწმენდა, ლანდშაფტის, ნარგავებისა და გამწვანების მიზნით სამუშაოების ჩატარება;

3.3. **„მესაკუთრის“** კუთვნილი მატერიალური ფასეულობების უკმარისობისა ან დაზიანების შემთხვევაში, **„მმართველი“** ვალდებულია შეცვალოს ისინი ან აანაზღაუროს ზარალი.

3.5. **„მმართველი“** გამოასწორებს “**ფართზე**” მიყენებულ ზიანს, რომელიც გამოწვეული იქნება **„მმართველის“** ან მოიჯარეების მიერ „**ფართის**” ან მასში დამონტაჟებული მოწყობილობა-დანადგარების დაუდევარი ან არასათანადო ექსპლუატაციით.

3.6. **„მმართველს“** უფლება აქვს:

3.6.1. დაუწესოს მოიჯარეებს კომუნალური მომსახურების საფასური იმ ოდენობით, რასაც მიიჩნევს მიზანშეწონილად, რათა დაფაროს აღნიშნული მომსახურების გაწევასთან დაკავშირებული ფიქსირებული და მიმდინარე ხარჯები;

3.6.2. საკუთარი უფლებამოსილების დასამტკიცებლად წარუდგინოს შესაბამისი დოკუმენტაცია მოიჯარეებს;

3.6.3. საკუთარი შეხედულებისამებრ და **„მესაკუთრის“** წერილობითი თანხმობით, ჩაატაროს **"ფართში"** სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, გახსნას მის სიახლოვეს კომერციული, სავაჭრო, გასართობი და სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტები; შეცვალოს, გადაადგილოს, გადააკეთოს და შეამციროს **„ფართის"** საერთო სარგებლობის ფართი, ისე, რომ უძრავი ქონება გონივრულად/შესაფერისად ხელმისაწვდომი დარჩეს გამოყენების თვალსაზრისით;

3.6.4. **„მესაკუთრესთან“** წინასწარი შეთანხმებითა და ამ უკანასკნელის წერილობითი ნებართვის საფუძველზე, **„ფართის"** საკუთარი პასუხისმგებლობის ქვეშ ჩაატაროს ყველა ფუნქციონალური მოწყობილობის მონტაჟი, ხოლო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ მოხსნას მის მიერ დამონტაჟებული მოწყობილობა-დანადგარები, იმის გათვალისწინებით, რომ **„მმართველი“** არ დააზიანებს ელექტრომომარაგების, წყალმომარაგების სისტემებს და სხვა კომუნიკაციებს, შეინარჩუნებს უძრავი ქონების გარეგნულ იერსახესა და არქიტექტურულ-მხატვრულ ღირებულებას;

3.6.5. საკუთარი ხარჯით გაატაროს ყველა საჭირო ღონისძიება, რაც ყოველდღიური ოპერატიული საქმიანობის თვალსაზრისით საჭიროა **„ფართის"** მოსაწყობად, მათ შორის, შეცვალოს შიდა სტრუქტურა. აღნიშნული ღონისძიებები ექვემდებარება **„მესაკუთრის“** წინასწარ თანხმობას, რაც უსაფუძვლოდ უარყოფილი არ უნდა იქნეს. თუ რაიმე გადაკეთება შესრულდება **„მესაკუთრის“** წინასწარი თანხმობის გარეშე, **„მესაკუთრეს“** შეუძლია შეასწოროს ან მოხსნას ცვლილება **„მმართველის“** ხარჯით და ყველა საზღაური და ხარჯი, რასაც აღნიშნულის გამო გასწევს **„მესაკუთრე“**, დაექვემდებარება **„მმართველის“** მიერ გადახდას დამატებით გადასახადი თანხის სახით.

3.7. წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად, **„ფართის"** ამგვარი გადაცემა **„მმართველისათვის“** არ წარმოშობს **„ფართის"** მიზნობრივ გამოყენებასთან დაუკავშირებელ დამატებით ვალდებულებებს ან ამ ქონების ფლობისათვის, გამოყენებისა და მართვისათვის ანაზღაურების გაცემასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

## მუხლი 4. „მესაკუთრის“ უფლება-მოვალეობანი

4.1. „მესაკუთრე“ ვალდებულია:

4.1.1. გადასცეს **„მმართველს“** უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო **„ფართი“**, მდებარე მისამართზე: სამღებროს ქ. №6-ის მიმდებარედ (შემდგომში **„შენობა“**) გორგასლის მოედნის მხრიდან;

4.1.2. პასუხი აგოს მესამე პირების წინაშე **„ფართთან“** დაკავშირებულ ყველა ქონებრივი ხასიათის პრეტენზიაზე;

4.1.3. გასწიოს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯი (თუკი ასეთი არსებობს), რაც შეუზღუდავად მოიცავს სარეგისტრაციო (ასეთის საჭიროების შემთხვევაში), თარგმანის გადასახადებს, დამოწმების მოსაკრებლებსა (ასეთის საჭიროების შემთხვევაში) და სხვა ფინანსურ გადასახადებს;

4.1.4. ხელშეკრულების ხელმოწერამდე “მმართველს” გადასცეს დოკუმენტაცია, ამონაწერი რეესტრიდან და საგადასახადოდან, რომ არ ერიცხება არანაირი დავალიანება ხელშეკრულებით გადასაცემ ფართზე.

4.2. **„მესაკუთრეს“ უფლება აქვს:**

4.2.1. წელიწადში ორჯერ შეამოწმოს გადაცემული უძრავი ქონების მდგომარეობა. შემოწმების დრო წინასწარ თანხმდება **„მმართველთან“**. შემოწმება იწარმოებს **„მმართველის“** უფლებამოსილი თანამშრომლის თანდასწრებით;

4.2.2. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება შეწყდება ამ ხელშეკრულების 2.3. მუხლის თანახმად, წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება ფლობის, სარგებლობისა და მართვის უფლებით გადასცეს მესამე პირს (ჩაანაცვლოს **„მმართველი“**) ან თვითონ იკისროს **„მმართველის“** ფუნქციები და გახდეს მოიჯარეებთან დადებულ საიჯარო ხელშეკრულებებში **„მმართველის“** უფლებამონაცვლე.

## მუხლი 5. უძრავი ქონების მართვის შედეგად მიღებული შემოსავლების განაწილება და ანგარიშსწორების წესი

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად, **„მმართველის“** მიერ „ფართის“ კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად ექსპლუატაციის შედეგად მოიჯარეებისაგან მიღებული (დარიცხვის მეთოდით) ყოველთვიური საიჯარო ქირის 10%-ი (დღგ-ს გარეშე)

წარმოადგენს **„მმართველის“** საკუთრებას, ხოლო 90%-ი (დღგ-ს გარეშე) გადაეცემა **„მესაკუთრეს“**.

5.2. **„მმართველი“** და **„მესაკუთრე“** აწარმოებენ ანგარიშსწორებას შემდეგი წესის მიხედვით: ყოველთვიურად, არაუგვიანეს მომდევნო თვის 10 რიცხვისა, მოიჯარეებისაგან მიღებული საიჯარო ქირის ლარებში აკუმულირებული თანხებიდან **„მმართველი“** მოახდენს **„მესაკუთრის“** კუთვნილი თანხის გადარიცხვას **„მესაკუთრის“** საბანკო ანგარიშზე, იმ გადასახადების გამოკლებით, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, “მმართველმა” უნდა დაუკავოს “მესაკუთრეს” და გადარიცხოს სახელწიფო ბიუჯეტში.

5.3. „შენობაში“ განთავსებული ორგანიზაციების კომუნალური და სხვა სახის მომსახურებით მიღებული თანხების 100% წარმოადგენს **„მმართველის“** საკუთრებას, წარიმართება ასეთი სახის მომსახურებაზე გაწეული ხარჯების დასაფარავად და არ არის გამიზნული უპირატესად მოგების მისაღებად.

5.4. მხარეთა წერილობითი შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში, **„მესაკუთრისათვის“** გადასაცემად გათვალისწინებული თანხის ოდენობა (90%) შეიძლება შეიცვალოს, ან **„მმართველის“** მიერ მოიჯარისადმი გაგზავნილი წერილით ამ თანხის/მისი ნაწილის **„მესაკუთრისათვის“** გადახდა განხორციელდეს პირდაპირი წესით მოიჯარის მიერ.

## მუხლი 6. დამატებითი პირობები

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები განიმარტება საქართველოს ადგილობრივი კანონებით, რომლებიც განსაზღვრავენ მართვის უფლებით გაცემული უძრავი ქონების სტატუსს.

6.2. მხარეები ვალდებულნი არიან დაიცვან კონფიდენციალურობა და არ გაახმაურონ წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული მათთვის ცნობილი ფაქტები. ამასთან **„მმართველი“**, მოიჯარეების მოთხოვნის შემთხვევაში, უფლებამოსილია წარუდგინოს მათ წინამდებარე ხელშეკრულება “საიჯარო ხელშეკრულების” გაფორმებისას მისი უფლებამოსილების დასადასტურებლად.

6.3. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის ან არადროული შესრულებისათვის თუ აღნიშნული გამოწვეული იყო ფორს-მაჟორული ვითარებით, რომელიც ასეთად იქნება აღიარებული საქართველოს სახელმწიფოს კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

6.4. **„მესაკუთრესა“** და **„მმართველს“** შორის წარმოშობილი ნებისმიერი სადავო საკითხი წყდება მოლაპარაკებების გზით, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, საკითხი გადაწყდება საქართველოს სასამართლოს მეშვეობით.

6.5. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ წინამდებარე მართვის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში **„მესაკუთრე“** გადაწყვეტს **„ფართის“** გასხვისებას, მხარეები 1 (ერთი) თვით ადრე აწარმოებენ წინასწარ მოლაპარაკებას, რათა მივიდნენ ორივე მხარისათვის მისაღებ გადაწყვეტილებამდე. თუ ასეთი მოლაპარაკებების შედეგად მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, **„მესაკუთრის“** უფლება-მოვალეობანი გადავა ახალ მესაკუთრეზე და წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები დარჩება ძალაში. ამასთან, ფართზე საკუთრების უფლების გადაცემისას, „**მმართველი**“ სარგებლობს მისი შესყიდვის უპირატესი უფლებით, რაც გულისხმობს ფართის შესყიდვას უფრო შეღავათიანი პირობებით, რა პირობებითაც “მესაკუთრე“ შესთავაზებდა მესამე მხარეს.

6.6. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების სათანადოდ შესრულებისათვის, მხარეები უფლებამოსილნი არიან იმოქმედონ მათი კანონიერი და სტატუსით განსაზღვრული უფლებების შესაბამისად.

6.7. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების მოლაპარაკებების პროცესში წარმოებული დისკუსიები და სიტყვიერი განცხადებები, ხელშეკრულების პირობებად არ მიიჩნევა. ხელშეკრულების პირობების ნებისმიერი ცვლილებები, დამატებები ან შესწორებები ქმედუნარიანი ძალის მქონედ არ მიჩნევა, თუკი ისინი არაა წერილობით შედგენილი და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ.

6.8. წინამდებარე ხელშეკრულებაში ყოველგვარი შესწორებების შეტანის აუცილებლობის შესახებ მხარეებმა უნდა აცნობონ ერთმანეთს მხოლოდ წერილობითი ფორმით. ზეპირ გარიგებებს ძალა არა აქვთ.

6.9. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 2 (ორი) იდენტურ ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე.

ზემოაღნიშნულის დასადასტურებლად, სათანადო უფლებამოსილებებით აღჭურვილმა ქვემოთ აღნიშნულმა პირებმა ხელი მოაწერეს წინამდებარე ხელშეკრულებას.

მხარეთა იურიდიული მისამართები:

| მმართველი: | მესაკუთრე: |
| --- | --- |
| შპს „ფროფერთი მენეჯმენტი“-ს | შპს “კალა 2005” |
| სახელით | სახელით |
| დირექტორი | დირექტორი |
| ზ. ნიშნიანიძე | ლ. ქევანიშვილი |