იჯარის ხელშეკრულება

23 .04.2019

ქ. თბილისი

ერთის მხრივ, შპს ,,უნითი დეველოპმენტი“ (ს/კ405264495) წარმოდგენილი მისი დირექტორის არჩილ გიორგაძისა (პ/ნ 01003009664) და ლევანი ყაჯრიშვილის (პ/ნ 01019013210) (შემდგომში მოხსენიებული, როგორც ,,მეიჯარე”) და მეორეს მხრივ შპს ,,ევროპროდუქტი“ (ს/კ:202227134) წარმოდგენილი მისი დირექტორის გიორგი ოსეფაშვილისა (პ/ნ: 01026015414) და გიორგი თავდიშვილის (პ/ნ61001002615) სახით (შემდგომში ,,მოიჯარედ” წოდებული), (ხელშეკრულებაში ერთობლივად მოხსენიებულნი, როგორც ,,მხარეები”), მხარეთა ორმხრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე ვდებთ ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. პრეამბულა

1.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მათ ნებას და იცავს ორივე მხარის უფლებებს.
1.2. მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.
1.3. მხარეები არაორაზროვნად და სრული პასუხისმგებლობით აცხადებენ, რომ თითოეული მათგანი მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
1.4. მხარეები იძლევიან გარანტიას და ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის არსებული მათი წარმომადგენლობა და გარანტიები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.
1.5. მეიჯარე იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ მას გააჩნია სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება აღნიშნული ხელშეკრულების გასაფორმებლად.
1.6. მოიჯარე აცხადებს, რომ მან მოინახულა სავაჭრო ცენტრი (როგორც ქვემოთ განმარტებულია) და საიჯარო ქონება (როგორც ქვემოთ განმარტებულია) და დაათვალიერა სავაჭრო ცენტრის ნახაზები და ტექნიკური დოკუმენტაცია, სრულად ესმის მათი შინაარსი და შესაბამისად ფლობს საკმარის ინფორმაციას და საბუთებს საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით, რათა მიიღოს ინფორმირებული გადაწყვეტილება ამ ხელშეკრულების ხელმოწერამდე.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. მეიჯარე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით დროებით მფლობელობაში და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს საიჯარო ქონებას შემდეგი მახასიათებლებით:

- ქ.თბილისი, გლდანის საცხოვრებელი რაიონის I და II მ/რაიონებს შორის; ქ. თბილისი,გლდანი, I მ/რაიონი, ავეჯის სახლის მიმდებარედ. საკადასტრო კოდი 01.11.12.016.126; ფართი - 263 კვ.მ. და რომლის ნახაზიც (ყვითელი ფერით გაფერადებული ფართი) და სხვა მახასიათებლები მოცემულია დანართ 1-ში (შემდგომში „საიჯარო ფართი“ ან „საიჯარო ქონება“). საიჯარო ფართი განთავსებულია ზემოაღნიშნულ მისამართზე არსებულ სავაჭრო ცენტრში (შემდგომში „სავაჭრო ცენტრი“).

2.2. მოიჯარე თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა.
2.3. საიჯარო ფართზე მოიჯარე განახორციელებს საკვები პროდუქტების საცალო მაღაზიის ოპერირებას „ევრო პროდუქტის“ ბრენდით (შემდგომში „ნებადართული საქმიანობა“).

3. ფასი და გადახდის წესი

- საიჯარო ქონების გადაცემიდან პირველი 4 (ოთხი) თვის მანძილზე საიჯარო ქონების 1 კვ.მ-ის ღირებულება - 10 აშშ. დოლარი დღგ-ს ჩათვლით, რაც ჯამური ოდენობით ყოველთვიურად შეადგენს - 2 630 აშშ.დოლარს დღგ-ს ჩათვლით (ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად).
- საიჯარო ქონების გადაცემიდან 4 (ოთხი) თვის გასვლის შემდგომ საიჯარო ქონების 1 კვ.მ-ის ღირებულება იქნება - 20 აშშ. დოლარის დღგ-ს ჩათვლით, რაც ჯამური ოდენობით ყოველთვიურად შეადგენს - 5 260 აშშ. დოლარს დღგ-ს ჩათვლით (ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად).

3.2. პირველი თვის იჯარის გადახდასთან ერთად, მოიჯარე გადაიხდის ერთი თვის საიჯარო თანხას 5,260 აშშ დოლარის ოდენობით რომელი თანხაც წარმოადგენს მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების უზრუნველყოფას (შემდგომში **„საგარანტიო დეპოზიტი“**). საგარანტიო დეპოზიტს მეიჯარე დაუბრუნებს მოიჯარეს ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 15 დღეში გარდა ისეთი შემთხვევებისა როცდესა მეიჯარ უფლებამოსილია დააკავოს თანხები საგარანტიო დეპოზიტიდან.

3.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ყოველთვიური საიჯარო ქირის და კომუნალური გადასახადების გადახდა დაიწყება საიჯარო ქონების გადაცემიდან. საიჯარო ქირის გადახდა და განხორციელდება ყოველი თვის 25 (ოცდახუთი) რიცხვში ყოველი შემდგომი თვისთვის წინასწარ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადასახადელი თანხების დაგვიანებისათვის, მოიჯარეს დაეკისრება გადაუხდელი თანხის 0.01% ყოველ დაგვიანებულ დღეზე. მხარეები ვალდებულნი არიან იჯარის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია განახორციელონ საიჯარო ქონების მოიჯარისათვის გადაცემიდან 5 სამუშაო დღეში.

3.4. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით გათვალისწინებულ საიჯარო ქირაში არ შედის ელექტრო ენერგია და სხვა კომუნალური გადასახადები (მათ შორის და არა მხოლოდ, წყლის, დასუფთავების, ტელეფონის და ინტერნეტის). არსებული ელექტრო ენერგიის და სხვა კომუნალურ გადასახადებს მოიჯარე იხდის დამატებით საიჯარო ქირისგან დამოუკიდებლად საიჯარო ქონებისათვის განკუთვნილი ცალკეული მრიცხველების ჩვენების მიხედვით და შესაბამის ქვითრებში მითითებული ვადის დაცვით მხარეები მიიღებენ ყველა გონივრულ ზომას რათა მოიჯარე დარეგისტრირდეს კომუნალური გადასახადების გადამხდელად. ასეთი შეუძლებლობის შემთხვევაში, მოიჯარე კომუნალურ გადასახადებს გადაუხდის მიეჯარეს საიჯარო ფართისათვის განკუთვნილი მრიცხველების ჩვენების მიხედვით. კომუნალური გადასახადების გადახდა მოხდება ყოველი თვის პირველი 5 დღის განმავლობაში.

3.5. საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად.

3.6. მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების გზით მეიჯარის მიერ მითითებულ ანგარიშებზე საიჯარო ქირის ჩარიცხვით.

3.7. მხარეები თანხმდებიან რომ, ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 (ხუთი) წლის გასვლის შემდეგ მხარეებს უფლება აქვთ გადახედონ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საიჯარო ქირას. ახალი საიჯარო ქირის დადგენა მოხდება მხარეათ შეთანხმებით. ასეთი შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში (ხუთწლიანი ვადის გასვლიდან 30 კალენდარული დღის განმავლობაში), თითოეულ მხარეს უფლება ექნება ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და ასეთი შეწყვეტა არ ჩაითვლება ხელშეკრულების დარღვევად.

4. მხარეთა უფლება_მოვალეობები

4.1 მეიჯარის უფლება_მოვალეობები:

4.1.1. მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის და გახარჯული კომუნალური გადასახადების დროული გადახდა.

4.1.2. საიჯარო ქირის 2 (ორი) თვეზე მეტი დაგვიანების შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებას იტოვებს ცალმხრივად გააუქმოს ხელშეკრულება. ასეთი მომენტის დადგომისას მოიჯარის მიერ ნაქირავებ ქონებაზე გაწეული ხარჯები არ ანაზღაურდება.

4.1.3. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს „საიჯარო ქონება“ გადასცეს 2019 წლის 1 აგვისტოს, რაზეც მხარეები აფორმებენ მიღება-ჩაბარების აქტს.
4.1.4. მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების კომერციული საქმიანობისთვის გამოყენებას, ამასთან მეიჯარე ვალდებულია ხელი შეუწყოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებით სარგებლობაში (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).
4.1.5. მეიჯარე ვალდებულია კომუნალური მრიცხველების მოიჯარის სახელზე გადაფორმებამდე გაანულოს არსებული დავალიანებები, ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ უზრუნველყოს კომუნალური მრიცხველების მის სახელზე გადაფორმება.
4.1.6. მეიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონება უზრუნველყოს:

- 40 (ორმოცი) კილოვატი ელექტრო ენერგიის მიწოდებით;
- საიჯარო ქონება უზრუნველყოს წყლისა და ელექტრო ენერგიის მიწოდებით საიჯარო ქონების საზღვრამდე, მოიჯარის მითითებულ ადგილას. ამასთან, მეიჯარე არ არის ვალდებული ელექტროენერგიის, წყლის, გათბობა-გაგრილების და სხვა კომუნალური მომსახურებების მიწოდების შეწყვეტაზე თუკი ასეთი ხდება მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო;
- დაამონტაჟოს კონდიცირების და გათბობის სისტემა;
- საიჯარო ქონების იატაკი მოიყვანოს გამოსაყენებლად საბოლოო კონდიციაში რაც გულისხმობს იატაკის მოჭიმვას;
- საიჯარო ქონების კედლებზე გააკრას გიფსო-კარდონი;
- უზრუნველყოს დამოუკიდებელი (სავაჭრო ტერიტორიისაგან) საპირფარეშოს მოწყობა შენობაში სადაც განთავსებულია საიჯარო ქონება.
- უზრუნველყოს ესკალატორის დაფარვა და საიჯარო ქონებისაგან მისი იზოლირება კედლის ამოშენებით.

4.1.7. მეიჯარე ვალდებულია საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში არ გასცეს იჯარის საიჯარო ფართი არ შეუშალოს ხელი მოიჯარეს ფართის სარგებლობაში. საიჯარო ქონების გასხვისების შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები გავრცელდება ფართის მომავალ მფლობელზე/მესაკუთრეზე.
4.1.8 მეიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონების გასხვისების შემთხვევაში პირველადი შეთავაზება განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულების 7.2 ქვეპუნქტის შესაბამისად. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე არ გამოიყენებს უპირატესი შესყიდვის უფლებას და საიჯარო ქონების გასხვისება მოხდება მესამე პირზე, მეიჯარე ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები გააცნოს ახალ მყიდველს. თუ ახალი მყიდველი არ იქნება თანახმა აღნიშნულ პირობებზე, ამოქმედდება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 7.1.3.2 პირობა, რომელიც მეიჯარემ უნდა აანაზღაუროს სრულად.
4.1.9. მეიჯარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

4.2 მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:
4.2.1. მოიჯარე ვალდებულია დროულად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს საიჯარო ქირა.
4.2.2. მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს მის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობის განმავლობაში გახარჯული კომუნალური გადასახადები.
4.2.3. მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქონება გამოიყენოს მხოლოდ „ნებადართული საქმიანობისათვის“ და არ შეცვალოს „ნებადართული საქმიანობა“ მოიჯარის წინასწარი თანხმობის. მოიჯარეს უფლება აქვს აღჭურვოს საიჯარო ქონება საჭირო ინვენტარით, მოწყობილობით ან/და დანადგარებით, რომელიც უპირობოდ წარმოადგენს მოიჯარის საკუთრებას და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ექვემდებარება დემონტაჟს და უკან გატანას.
4.2.4. მოიჯარე უფლებამოსილია, საიჯარო ფართის შიგნით შეასრულოს მიმდინარე ან/და კაპიტალური რემონტი, ასევე განახორციელოს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები და სხვა ისეთი ქმედებები, რაც

დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას ან/და მესამე პირების ქონებას და კანონიერ ინტერესს. მოიჯარე საკუთარი ხარჯებით მოამზადებს სარემონტო სამუშაოების პროექტს გადასცემს მეიჯარეს წერილობითი თანხმობის მისაღებად რომელი თანხმობაც ან შენიშვნები გაცემული იქნება მეიჯარის მიერ პროექტის მიღებიდან 5 სამუშაო დღეში. მოიჯარის ნებისმიერი სარემონტო სამუშაო სარემონტო სამუშაოების პროექტთან სრულ შესაბამისობაში უნდა ჩატარდეს. მოიჯარე საკუთარი სახსრებით და რისკით ჩაატარებს სარემონტო სამუშაოებს ისე, რომ ხელი არ შეუშალოს და არ დააბრკოლოს მეიჯარის მიერ წარმოებული ან სავაჭრო ცენტრში ან მის რომელიმე ნაწილში მიმდინარე სხვა სამუშაოების განხორციელება. ამასთან, მოიჯარე სრულად იქნება პასუხისმგებელი საიჯარო ქონებაში მიმდინარე სამუშაოებისას მომხდარ უბედურ შემთხვევებზე.

4.2.5. მოიჯარე უფლება აქვს მეიჯარესთან შეთანხმებით (არაგონივრული უარი არ დაიშვება) საიჯარო ქონებაზე განათავსოს შპს ,,ევროპროდუქტის'' სარეკლამო აბრა, მიუთითოს თავისი მდებარეობა შესაბამისი ფირნიშებისა თუ სარეკლამო სტენდების მეშვეობით. მოიჯარე ვალდებულია სარეკლმაო აბრის განთავსებამდე მოიპოვოს ყველა საჭირო ნებართვა.

4.2.6. გამოაკრას აბრები (მათ შორის სარეკლამო ინფორმაციის მქონე) "საიჯარო ფართის" ფასადის გარე კედლის პერიმეტრზე, აღნიშნულთან დაკავშირებით მეიჯარე ვალდებულია ყოველმხრივ ხელი შეუწყოს მოიჯარეს და მისცეს შესაბამისი თანხმობის წერილები.

4.2.7. მოაწყოს და გააფორმოს საიჯარო ფართი საკუთარი მოთხოვნების შესაბამისად.

4.2.8. შეუფერხებლად ისარგებლოს შენობაში არსებული კომუნიკაციებით.

4.2.9. დააყენოს სიგნალიზაცია და დაცვის სხვა საშუალებები. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარე სრულად არის პასუხისმგებელი საიჯარო ფართის დაცვაზე და ამ მხრივ მეიჯარეს არ აქვს რამე სახის ვალდებულება.

4.2.10. გამოცვალოს საიჯარო ფართში შესასვლელი კარის გასაღები.

4.2.11. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში შეინახოს საიჯარო ფართი ნორმალურ და გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს შენობის ნორმალური ცვეთა და ბუნების დაუძლეველი ძალით ზიანის მიყენება.

4.2.12. მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯით მეიჯარის თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, ინტერნეტით, გაზით, წყლით, ელექტროენერგიით ან/და სხვა სახის მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება.

4.2.13. მოიჯარე არის უფლებამოსილი გადასცეს საიჯარო ფართი მესამე პირს ქვეიჯარით, მთლიანად ან ნაწილობრივ, მოიჯარეს აღნიშნულის განხორციელება შეუძლია მხოლოდ მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების შემდგომ. ამასთან, ქვეიჯარით გადაცემა არ ათავისუფლებს მოიჯარეს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებებისგან.

4.2.14. მოიჯარე ვალდებულია სათანადოდ გაუფრთხილდეს საიჯარო ქონებას და დაიცვას სახანძრო და ტექნიკური უსაფრთხოების წესები.

4.2.15. მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ფართზე კომერციული საქმიანობა დაიწყოს არაუგვიანეს 2019 წლის 1 ნოემბრისა.

4.2.16. მოიჯარეს არ აქვს უფლება, მოითხოვოს საქონლისა და/ან პროდუქციის გაყიდვის ან მომსახურებების გაწევის ექსკლუზიური უფლება, ან მოითხოვოს ზარალის ანაზღაურება ამის საფუძველზე. მეიჯარე თავისუფალია, მიაქირავოს სავაჭრო ცენტრის დარჩენილი საიჯარო ფართი ნებისმიერ მესამე მხარეს.

4.1.17. მოიჯარე ნებას დართავს მეიჯარეს ამ უკანასკნელის მიერ 12 (თორმეტი) საათით ადრე წინასწარი შეტყობინების საფუძველზე (გარდა საგანგებო ვითარებებისა) ნებისმიერ გონივრულ დროს შევიდეს საიჯარო ფართის ტერიტორიაზე მისი მდგომარეობის შესამოწმებლად, საიჯარო ფართზე საკუთარი უფლებების განხორციელებისა და ინტერესების დასაცავად, გაყვანილობების ინსპექტირების, გაწმენდის, შეკეთების, გამოცვლის, გამოცდის ან განახლების მიზნით ან საიჯარო ფართის შიგნით მდებარე, თუმცა არა მხოლოდ საიჯარო ფართის მოხმარებისათვის არსებულ, გაყვანილობებთან სხვა გაყვანილობების დასაკავშირებლად. აღნიშნული შესვლილას მეიჯარე მაქსიმალურად ეცდება არ შეუშალოს ხელი საიჯარო ფართში მოიჯარის საქმიანობას.

5. ფორს-მაჟორი

5.1. 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/შემზღუდავი ნორმები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები.
5.2. მხარე, რომლისთვისაც 5.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის მომენტიდან არაუგვიანეს 10 კალენდარული დღისა წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.
5.3. თუ მხარეთა დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, არსებობს ისეთი გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა, მაშინ მოიჯარეს უფლება აქვს ზიანის ანაზღაურების/ჯარიმის გადახდის და დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება.
5.4. მხარეების მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს_მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

6. დავების რეგულირება და პასუხისმგებლობა

6.1. მხარეებს შორის არსებული დავა უნდა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით. თუ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმება არ იქნა მიღწეული, დავას განიხილავს საქართველოს სასამართლო.
6.2. იმ საკითხებთან დაკავშირებით, რომელიც არ არის დარეგულირებული ამ ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ნორმებით.

7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და შეწყვეტის პირობები

7.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს 10 წლის ვადით.
7.2. საიჯარო ხელშეკრულების ვადის დასრულების შემდგომ, მეიჯარის მხრიდან საიჯარო ფართის გასხვისების შემთხვევაში, აღნიშნული ფართის ნასყიდობის შეთავაზება უპირველესად მოხდება მოიჯარესთან.
7.3. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:
7.1.1 ხელშეკრულების ვადის გასვლის ამოწურვის შედეგად;
7.1.2. მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით;
7.1.3. ერთ-ერთი მხარის მიერ შემდეგი პირობებით:
7.1.3.1. მოიჯარის მიერ, ხელშეკრულების ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია, გააფრთხილოს მეიჯარე მისთვის 4 (ოთხი) თვით ადრე ჩაბარებული წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.
7.1.3.2. მეიჯარის მიერ, ხელშეკრულების ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში (გარდა 3.7-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა), მეიჯარე მოიჯარეს უხდის პირგასამტეხლოს 50 000 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.
7.1.3.3. მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება თუ, მოიჯარე საიჯარო ქონებაში განახორციელებს საქართველოს კანონმდებლობით აკრძალულ საქმიანობას ან წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით 2(ორი) თვის მანძილზე ზედიზედ არ გადაიხდის საიჯარო ქირას ან არ განახორციელებს საიჯარო ფართზე ნებადართულ ბიზნეს კომერციული საქმიანობს დაწყებიდან ზედიზედ 3 თვის განმავლობაში ასეთი შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს დააკავოს საგარანტიო დეპოზიტი.
7.1.3.4. მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულების არსებით დარღვევის შემთხვევაში თუკი ასეთი დარღვევა არ გამოსწორდა შესაბამისი შეტყობინების მიღებიდან 10 სამუშაო დღეში.

6. საიჯარო ფართის და ქონების დაბრუნების წესი

6.1. საიჯარო ვადის გასვლისთანავე მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარე საიჯარო ფართი ცარიელ მდგომარეობაში. მოიჯარე საიჯარო ფართიდან გაიტანს ყველა ნიშანს, აბრას, უწყებას, აფიშას, პოსტერს, რეკლამას, ანტენას, ინვენტარს, ავეჯს. აქვე იგულისხმება, რომ მხარეები სპეციალურად თანხმდებიან, რომ მეიჯარე არ აუნაზღაურებს მოიჯარეს საიჯარო ფართში დატოვებული ნივთების ღირებულებას. თუკი მოიჯარე არ შეასრულებს თავის ვალდებულებებს და არ გაიტანს საიჯარო ფართიდან შესაბამის ნივთებს, მეიჯარეს შეუძლია მათი გატანის და განადგურების ორგანიზება მოიჯარის ხარჯზე მოიჯარისათვის 10 კალენდარული დღით ადრე გაგზვნილი შეტყობინებით. მოიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერით უპირობოდ თანხმდება, რომ ნებისმიერი გაუმჯობესება, რომელიც განხორციელდა მის მიერ და საიჯარო ქონების განუყოფელ ნაწილად იქცა ისე, რომ მისი მოცილება შეუძლებელია საიჯარო ქონების დაზიანების გარეშე, ხელშეკრულების შეწყვეტისას ან ვადის ამოწურვის შემთხვევაში ავტომატურად ხდება მეიჯარის საკუთრება, მეიჯარის მიერ ყოველგვარი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულების გარეშე.
6.2. ქონების დაბრუნება უნდა მოხდეს იჯარის ვადის ამოწურვიდან ან ხელშეკრულების სხვაგვარად შეწყვეტიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში.
6.3. საიჯრო ქონების გადაცემის შემდგომ მხარეები აფორმებენ საბოლოო მიღება-ჩაბარების აქტს.
6.4. მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის მომენტში მოიჯარე მეიჯარეს გადასცემს ფართის გასაღებების ყველა ეგზემპლარს.

8. სხვა პირობები

8.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა შეიძლება მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.
8.2. მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები სრულად გადადის მხარეთა სამართალმემკვიდრეებზე, უფლებამონაცვლეებზე და იმ პირებზე, რომლებიც შეიძენენ საიჯარო ქონებას.
8.3. ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ართმევს მხარეებს უფლებას მოითხოვონ განუხორციელებელი ვალდებულების შესრულება, თუკი ამგვარი ვალდებულებები წარმოიშვა და არსებობდა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.
8.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე პუნქტის შეცვლა, გაუქმება ან შეწყვეტა გავლენას არ იქონიებს მხარეების მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შესრულებაზე. ყველა ის საკითხი, რომელიც არ არის დარეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
8.5. წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული პუნქტი, ქვეპუნქტი, მათ შორის თითოეული დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.
8.6. მხარეები თანხმდებიან რომ ნებისმიერი სახის კორესპონდენცია (წერილი/ ფაქსი/ სატელეფონო შეტყობინება/ელ. ფოსტა და სხვა) ერთმანეთს უნდა გაუგზავნონ მე-9 მუხლში მოცემულ მისამართებზე. ამ ხელშეკრულების მე-9 მუხლში მოცემული ნებისმიერი რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში (მათ შორის საბანკო ანგარიში, მისამართი) აგრეთვე საგადასახადო რეჟიმის/სტატუსის, დღგ-ს გადამხდელად რეგისტრაციის ან რეგისტრაციიდან მოხსნის შესახებ მხარეებმა დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობონ ერთმანეთს.
8.7. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად და ხელმოწერის შემდეგ ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა მოიჯარეს, მეორე გადაეცემა მეიჯარეს ხოლო მესამე რეგისტრაციისათვის წარედგინება საჯარო რეესტრს.

9. მხარე რეკვიზიტები და ხელმოწერები

მოიჯარე
შპს "ევროპროდუქტი"
ს/კ: 202227134;
იურ.მის: ქ. თბილისი, აკ.წერეთლის გამზირი N77, ბ.31;

9. მხარე რეკვიზიტები და ხელმოწერები

მოიჯარე
შპს "ევროპროდუქტი"
ს/კ: 202227134;
იურ.მის: ქ. თბილისი, აკ.წერეთლის გამზირი N77, ბ.31;
ფაქტობ.მის: ქ. თბილისი, გაგრის ქ. N2
დირექტორი გიორგი ოსეფაშვილი



დირექტორი გიორგი თავდიშვილი

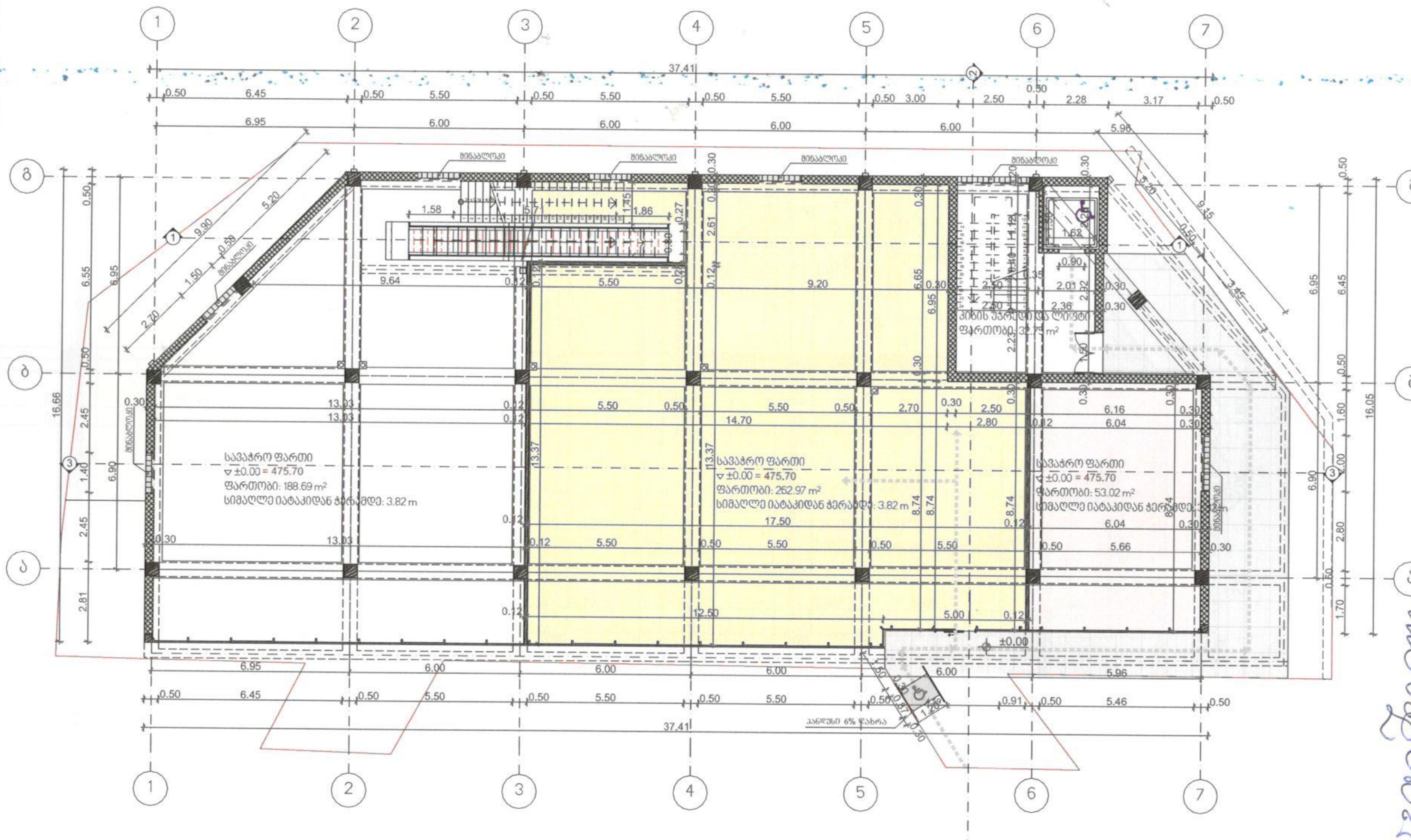
მეიჯარე
შპს „უნითი დეველოპმენტი"
ს/კ 405264495
იურიდ.მის: ქ.თბილისი, ფალიაშვილის ქ. #65; ბინა #42

დირექტორი: არჩილ გიორგაძე

დირექტორი: ლევანი ყაჯრიშვილი

დანართი 1

საინჟარო ფართის ნახაზები



პირობითი აღნიშვნები:
განაშენიანების რეგულირ
განაშენიანების სავალდე
საკადასტრო საზღვარი
ნიშნული გეგმაზე/ჭრილში
ღერძის ხაზი
ჭრილის ხაზი

შენიშვნა:
ნახაზზე ზომები მოცემული
ნახაზზე ნიშნულები მოცემ
სანტიმეტრებში

სიტუაციური სქემა

კომპანიის სახელწოდება

შპს "არკო
სულხან ცინცაძის №11
თბილისი
საქართველო
ARCONSI.LLC@GMAIL.COM

სავაჭრო-საცხო ობიექტის კორექ პროექტ

მისამართი:
გლდანის საცხოვრებელი რ
მ/რაიონებს შორის
ქ.თბილისი
საქართველო
ს/კ: 01.11.12.016.126

ნახაზის დასახელება
გეგმა ნიშნულ

დამკვეთი:
შპს უნითი დეველ

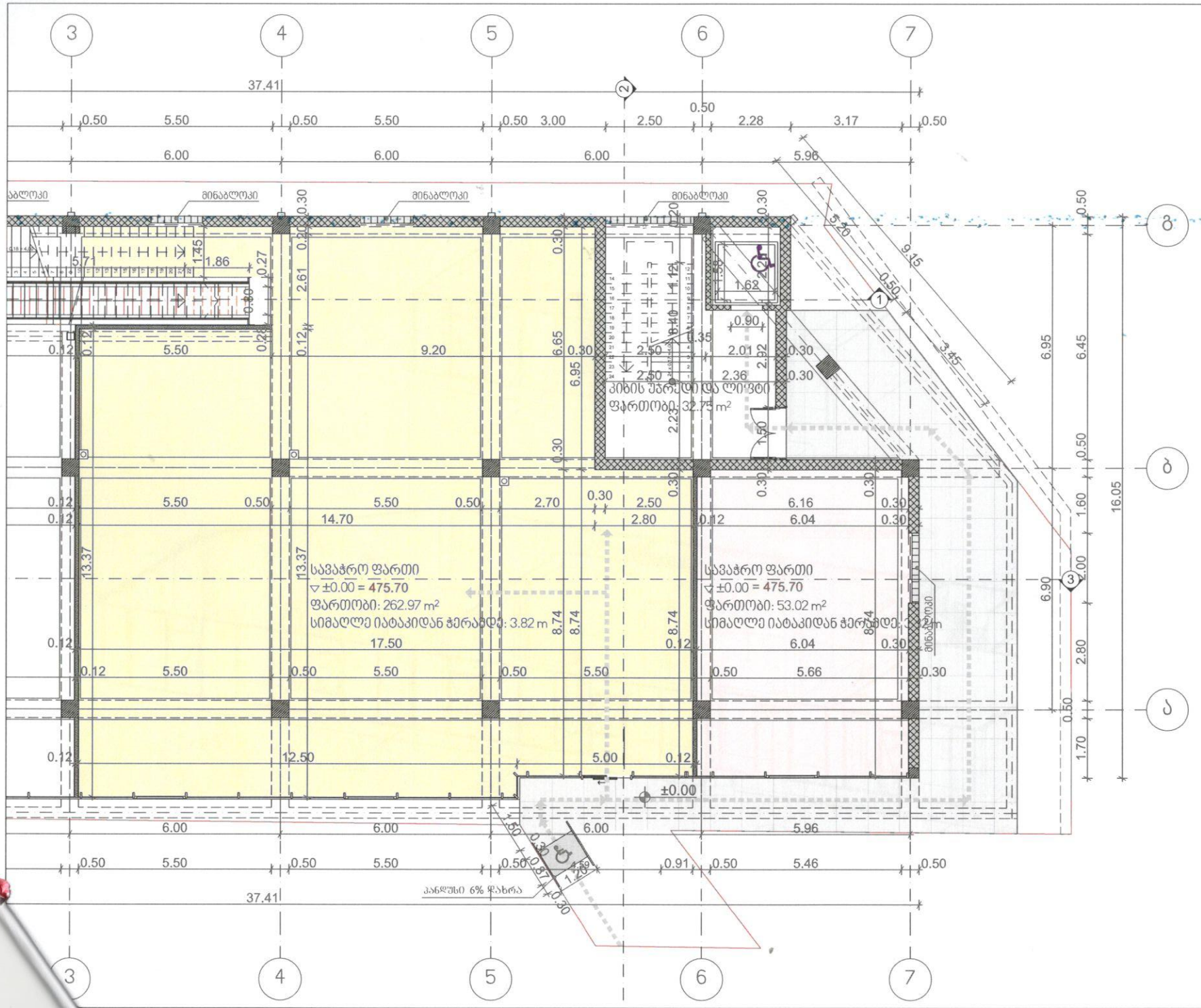
დირექტორი:
ლევანი კურტანიძე

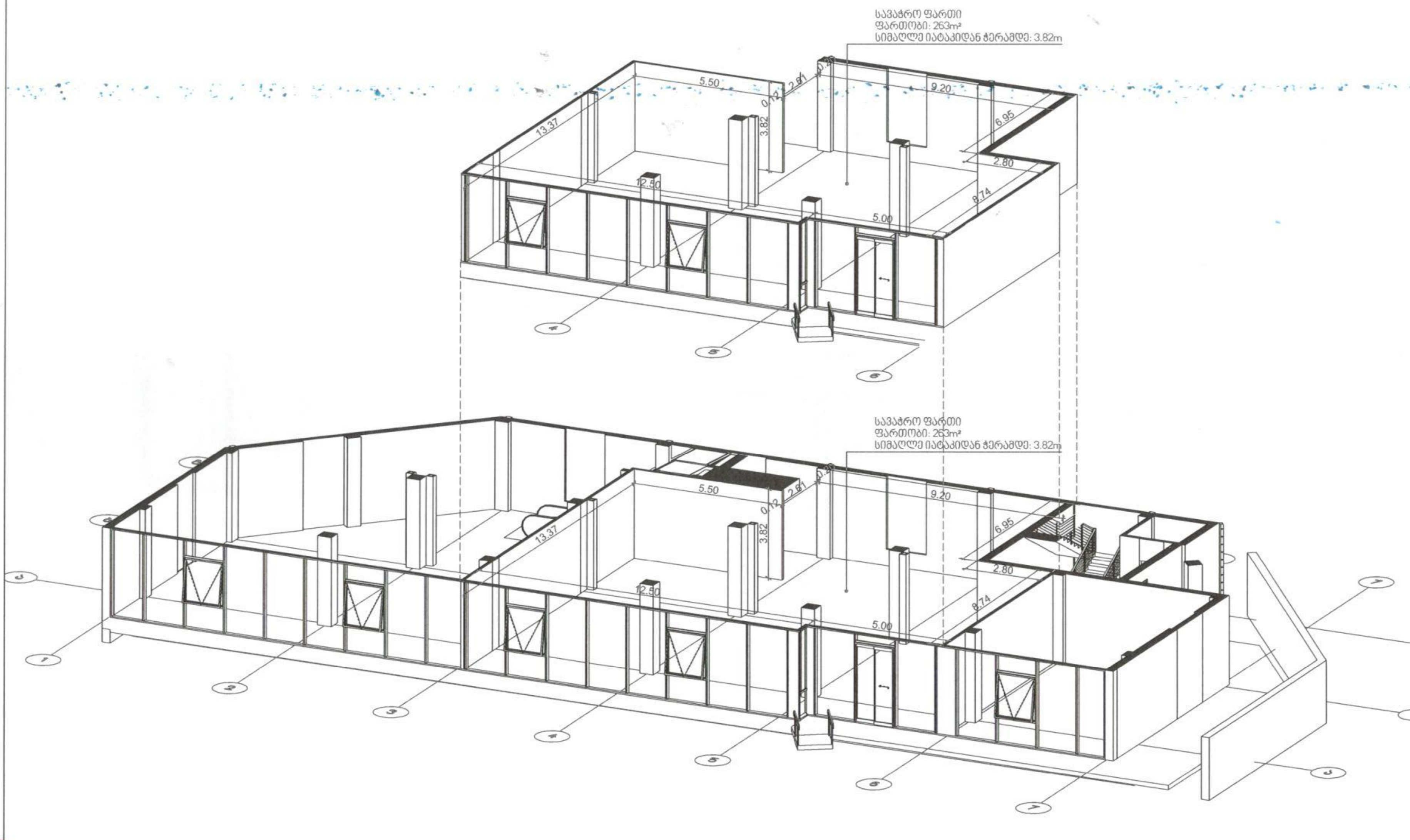
მთავარი არქიტექტორი:
გიორგი კურტანიძე

დაამუშავა:
გიორგი კურტანიძე

მასშტაბი
1:100

ფურცლის №	ფორმატი
A.01.1	A2


3
4
5
6
7
37.41
0.50
5.50
0.50
5.50
0.50
3.00
2.50
2.28
3.17
0.50
6.00
6.00
6.00
5.96
მინაბლოკი
მინაბლოკი
მინაბლოკი
0.30
0.20
0.30
0.30
0.30



პირობითი აღნიშვნები:
განაშენიანების რეგული
განაშენიანების სავალდე
საკადასტრო საზღვარი
ნიშნული გეგმაზე/ჭრილ
ღერძის ხაზი
ჭრილის ხაზი



შენიშვნა:
ნახაზზე ზომები მოცემულ
ნახაზზე ნიშნულები მოც
სანტიმეტრებში

სიტუაციური სქემა

კომპანიის სახელწოდება

შპს "არკ
სულხან ცინცაძის №11
თბილისი
საქართველო
ARCONSI.LLC@GMAIL.COM

სავაჭრო-საცხ
ობიექტის კორე
პროექ

მისამართი:
გლდანის საცხოვრებელი
მ/რაიონების შორის
ქ.თბილისი
საქართველო
ს/კ: 01.11.12.016.126

ნახაზის დასახელება

დამკვეთი:
შპს უნითი დევე

დირექტორი:
ლევანი კურტანიძე

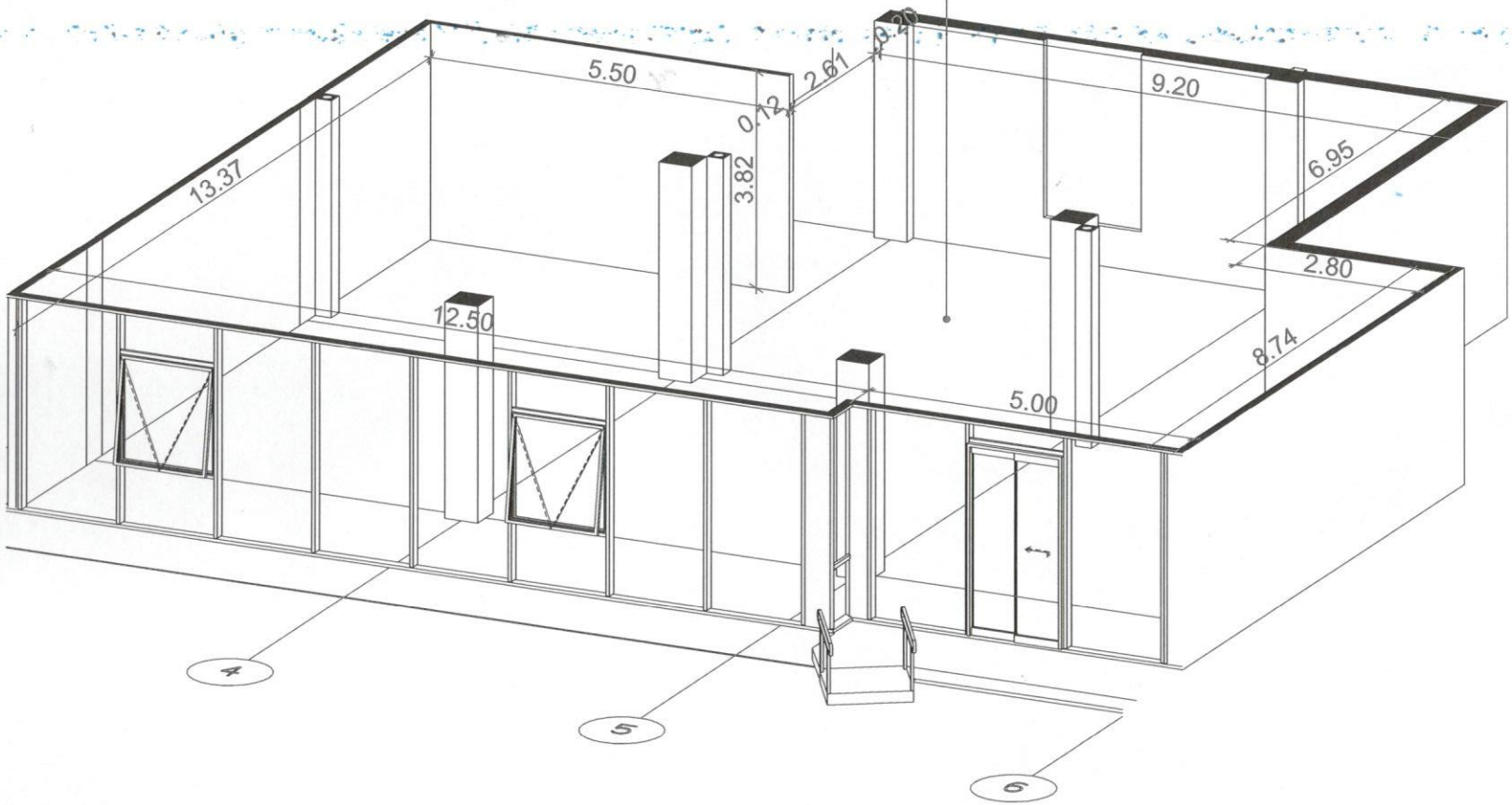
მთავარი არქიტექტორი:
ბიორგი კურტანიძე

დაამუშავა:
ბიორგი კურტანიძე

მასშტაბი
1:100

ფურცლის №	ფორმა
A.05.2	A2

სავაჭრო ფართი
ფართობი: 263m²
სიმაღლე იატაკიდან ჭერამდე: 3.82m



პირობითი აღნიშვნები:
განამშენიანების რეგული
განამშენიანების სავალდ
საკადასტრო საზღვარი
ნიშნული მეზობელ ჭრილ
ღერძის ხაზი
ჭრილის ხაზი

შენიშვნა:
ნახაზზე ზომები მოცემულ
ნახაზზე ნიშნულები მოც
სანტიმეტრებში

სინქრონიზაციის სქემა

კომპანიის სახელწოდება

შპს "არკ
სულხან ცინცაძის №11
თბილისი
საქართველო
ARCONSI.LLC@GMAIL.COM

სავაჭრო-სასტ
ობიექტის კორე
პროექ

მისამართი:
გლდანის სასტუმროებელი
გ/რაიონის შორის
ქ.თბილისი
საქართველო
ს/კ: 01.11.12.016.126

ნახაზის დასახელება

დამკვეთი:
შპს უნითი დევ

დირექტორი:
დევანი ჯურტანიძე

მთავარი არქიტექტორი:
გიორგი ჯურტანიძე

დაამზადა:
გიორგი ჯურტანიძე

მასშტაბი
1:50

ფურცლის №	ფორმა
A.05.3	A2



პირობითი აღნიშვნები:

განაშენიანების რეგული

განაშენიანების სავალდ

საკადასტრო საზღვარი

ნიშნული გეგმაზე/ჭრილზ

ღერძის ხაზი

ჭრილის ხაზი



შენიშვნა:

ნახაზზე ზომები მოცემულ

ნახაზზე ნიშნულები მოცე
სანტიმეტრებში

სიტუაციური სქემა

კომპანიის სახელწოდება

შპს "არკ

სულხან ცინცაძის №11
თბილისი
საქართველო
ARCONSI.LLC@GMAIL.COM

სავაჭრო-საცხ
ობიექტის კორე
პროექ

მისამართი:
გლდანის საცხოვრებელი
მ/რაიონებს შორის
ქ.თბილისი
საქართველო
ს/კ: 01.11.12.016.126

ნახაზის დასახელება

დამკვეთი:
შპს უნითი დევე

დირექტორი:
ლევანი კურტანიძე

მთავარი არქიტექტორი:
გიორგი კურტანიძე

დამუშავა:
გიორგი კურტანიძე

მასშტაბი

ფურცლის №	ფორმა
A.06	A2

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N190447181
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	23.04.2019 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	თამილა გოგატიშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, პეკინის გამზირი 8, II სართული
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	599 33 55 77, 032 233 55 77
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	86818030267619

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

სანოტარო აქტი

ორიათას ცხრამეტი წლის ოცდასამ აპრილს მე, საქართველოს ნოტარიუსს თამილა გოგატიშვილს ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: პეკინის 8, მეორე სართულზე, მომმართა მოქ. **გიორგი თავდიშვილმა, არჩილ გიორგაძემ, ლევანი ყაჯრიშვილმა და გიორგი ოსეფაშვილმა,** მათ მოითხოვეს მათ მიერ წარმოდგენილ **იჯარის ხელშეკრულებაზე** თავიანთი ხელმოწერების სანოტარო წესით დამოწმება.

მე შევამოწმე მათი პირადობა და ქმედუნარიანობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის მოწმობებით და სრს ვებ-გვერდზე გადამოწმებული ინფორმაციით და დავრწმუნდი **რომ მოქ. არჩილ გიორგაძემ (დაბადებული 01.05.1982 წელს, პირადი # 01003009664) მოქ. ლევანი ყაჯრიშვილმა (დაბადებული 30.01.1982 წელს, პირადი # 01019013210) მოქ. გიორგი ოსეფაშვილმა (დაბადებული 27.11.1987 წელს, პირადი # 01026015414) და მოქ. გიორგი თავდიშვილმა (დაბადებული 20.02.1964 წელს, პირადი # 61001002615) მომმართა.**

მე დავადგინე მათი ნების გამოხატვის ნამდვილობა, განვუმარტე **იჯარის ხელშეკრულებაზე** ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები. მე, ნოტარიუსი ვამოწმებ მხოლოდ **გიორგი თავდიშვილის, არჩილ გიორგაძის, ლევანი ყაჯრიშვილის და გიორგი ოსეფაშვილის** ხელმოწერების ნამდვილობას და პასუხს არ ვაგებ ტექსტის სისწორესა და შინაარსზე. შემდეგ მხარეებმა ჩემი თანდასწრებით მოაწერეს ხელი მათ მიერ წარმოდგენილ **იჯარის ხელშეკრულებას. ხელშეკრულება დამოწმებულია სამ ეგზემპლარად, ხელმოწერები შესრულებულია ყველა გვერდზე და სულ დამოწმებულია 156 (ას ორმოცდათექვსმეტი) ხელმოწერა.**

გადახდილია ნოტარიუსის საზღაური: თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა №507 2011 წლის 29 დეკემბერი ქ. თბილისი სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ 31-ე მუხლის თანახმად: 368.16 ლარი, დღგ-ს ჩათვლით; და 2 ლარი სარეგისტრაციო მოსაკრებელი 39-ე მუხლის თანახმად. სულ 370.16 ლარი;

ნოტარიუსი: /თამილა გოგატიშვილი/