მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.10.17.004.011.01.502**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882019995868 - 29/11/2019 09:37:56

მომზადების თარიღი
04/12/2019 16:42:02

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	კოდი
თბილისი	საბურთალო			
01	**10**	**17**	**004/011**	**01/502**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბახტრიონის , N 8

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **თანასაკუთრება**
ნაკვეთის ფუნქცია: **არასასოფლო სამეურნეო**
დაზუსტებული ფართობი:2094.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **4;**
შენობა-ნაგებობები: **N1-დან N11-ის ჩათვლით**

მესაკუთრეები

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882011288107 , თარიღი 17/06/2011 10:10:40
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 17/06/2011

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N110611137 , დამოწმების თარიღი:16/06/2011 ,ნოტარიუსი კ. ჯაფარიძე

მესაკუთრეები:
შპს ლუბა , ID ნომერი:404900112

მესაკუთრე:	საკუთრების ტიპი:	საკუთრება:		ფართი:	წილი:
შპს ლუბა	საკუთრება	**ფართი**	**სართული1,**	146.00 კვ.მ.	

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882019990364 თარიღი 27/11/2019 16:11:19	**მოიჯარე: შპს "იმპექსფარმი"**204927909; საგანი:ფართი სართული1, 146.00 კვ.მ. ; საბოლოო თარიღი:31/12/2025; **იჯარის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:27/11/2019 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,**
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 02/12/2019	
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882019995868 თარიღი 29/11/2019 09:37:56	**ქვემოიჯარე: სააქციო საზოგადოება "ფუდმარტი"**404460187; **ქვემეიჯარე: შპს "იმპექსფარმი"**204927909; საგანი:ფართი სართული1, 146.00 კვ.მ. ; საბოლოო თარიღი:31/12/2025; **ხელშეკრულება არასაცხოვრებელი ფართის ქვეიჯარის შესახებ, დამოწმების თარიღი29/11/2019, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 04/12/2019	

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

ხელშეკრულება

არასაცხოვრებელი ფართის ქვეიჯარის შესახებ

ქ. თბილისი 29 ნოემბერი, 2019 წ.

ერთი მხრივ, შპს „იმპექსფარმი", საიდენტიფიკაციო კოდი: 204927909 (შემდგომში - **ქვემეიჯარე**), წარმოდგენილი მისი დირექტორის მოადგილე მიხეილ ლომჯარიას სახით (პ/ნ: 01009007813) და

მეორე მხრივ, სს „ფუდმარტი" საიდენტიფიკაციო კოდი: 404460187, (შემდგომში - **ქვემოიჯარე**), წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის ოთარ მახარაძის სახით

დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ამ ხელშეკრულების საფუძველზე **ქვემეიჯარე** კისრულობს ვალდებულებას, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცეს **ქვემოიჯარეს ქ. თბილისი, ქუჩა ბახტრიონი #8-ში მდებარე 146 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან 70 (სამოცდაათი) კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.004.011.01.502)** (შემდგომში – **„ქვეიჯარის საგანი"**).

1.2 „ქვეიჯარის საგნის" ძირითადი დანიშნულებაა მასში სავაჭრო ობიექტის ან/და საწყობის განთავსება, თუმცა, **ქვემოიჯარე** უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს „ქვეიჯარის საგანი" ნებისმიერი სამეწარმეო საქმიანობისათვის, რომელიც კანონით არ არის აკრძალული.

1.3 „ქვეიჯარის საგანზე" **ქვემეიჯარის სარგებლობის უფლება** დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (დანართი #1), რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.004.011.01.502).

2. იჯარა და ანგარიშსწორების პირობები

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საიჯარო ქირის ყოველთვიური საფასური განისაზღვრება:

- წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღიდან სამი თვის განმავლობაში ყოველთვიურად - 1.000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით, გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად;
- წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღიდან სამი თვის გასვლის შემდეგ პერიოდზე ყოველთვიურად 2.000 (ორი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით, გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

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

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

2.4. ქვემეიჯარე ვალდებულია ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) დღისა აცნობოს ქვემოიჯარეს ცვლილების შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში ქვემეიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს ქვემოიჯარეს ცვლილების შეუტყობინებლობის მიზეზით ქვემოიჯარისათვის შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოდან დაკისრებული პასუხისმგებლობით გათვალისწინებული სრული ზიანი/ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

3. ხელშეკრულების მოქმედებისა და „ქვეიჯარის საგნით" სარგებლობის ვადები

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ „ქვეიჯარის საგნის" ხელმოწერიდან ან/და საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების რეგისტრაციისთანავე და **მოქმედებს 2025 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით.**

3.2 იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლის დროისათვის ძირითად მეიჯარესა და ქვემეიჯარეს შორის გაგრძელდება ძირითადი იჯარის ხელშეკრულება, წინამდებარე ხელშეკრულება ჩაითვლება ავტომატურად გაგრძელებულად ძირითადი ხელშეკრულების მოქმედების ვადით; ქვემეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს ქვემოიჯარისათვის ძირითადი ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებისა ან შეწყვეტის შესახებ შეთანხმების წარდგენა.

4. იჯარის გადახედვა

4.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ქვეიჯარის საგანს (სავაჭრო ობიექტს) შეეზღუდება ტრაფიკი, რაც გულისხმობს ქვეიჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტში) მომხმარებელთა ნაკადის შეღწევის შეზღუდვას, რომელიც გამოწვეულია ქვეიჯარის საგნის მიმდებარე ტერიტორიაზე მშენებლობის წარმოებით, შენობის აღმართვით, ან ნებისმიერი იმ სამუშაოების წარმოებით (მათ შორის საკომუნიკაციო და სხვ. ინფრასტრუქტურული სამუშაოები), რომელიც ზღუდავს/აფერხებს მომხმარებლის შეღწევას ქვეიჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტზე), ქვემოიჯარე უფლებამოსილია, ხოლო ქვემეიჯარე ვალდებულია ქვემოიჯარის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში შეამციროს სარგებლობის იჯარა იმდენივე პროცენტით, რა პროცენტითაც შემცირდება ძირითად საიჯარო ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული იჯარის თანხა.

5. მიღება-ჩაბარების წესი

5.1. ქვემეიჯარის მიერ ქვემოიჯარისათვის „ქვეიჯარის საგნის" გადაცემა დასტურდება მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით **არაუგვიანეს ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში. იმ შემთხვევაში, თუ „ქვეიჯარის საგნის" გადაცემა არ მოხდება აღნიშნულ ვადაში, მიღება-ჩაბარების გაფორმებაზე უარის განმცხადებელი მხარე ვალდებულია მეორე მხარეს ჯარიმის სახით გადაუხადოს „ქვეიჯარის საგნით" სარგებლობის 6 (ექვსი) თვის იჯარა.**

5.2. მიღება-ჩაბარების აქტში უნდა იქნეს აღწერილი „ქვეიჯარის საგნის" მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში ქვემოიჯარის მიერ ქვემეიჯარისათვის „ქვეიჯარის საგნის“ დაბრუნება ასევე დადასტურდება მხარეთა მიერ დაბრუნების მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით, რომელშიც აღწერილი იქნება „ქვეიჯარის საგნის“ მდგომარეობა დაბრუნების მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის, ნორმალური ცვეთა-ამორტიზაციის გათვალისწინებით.

6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1 ქვემეიჯარე ვალდებულია:

6.1.1. ხელი არ შეუშალოს ქვემოიჯარეს „ქვეიჯარის საგნის“ შეუფერხებელ და სრულ გამოყენებაში მთელი ქვეიჯარის ვადის განმავლობაში, ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნით;

6.1.2. არ ჩაერიოს ქვემოიჯარის საქმიანობაში. მხარები თანხმდებიან, რომ ქვემოიჯარე დამოუკიდებელია „ქვეიჯარის საგნის“ ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე გამოყენებისას, კერძოდ ქვემეიჯარეს არ აქვს ქვემოიჯარის მიერ „ქვეიჯარის საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენებაში ჩარევის უფლება;

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

6.1.5. აცნობოს ქვემოიჯარეს „ქვეიჯარის საგნის“ ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება „ქვეიჯარის საგნის“ უკეთ გამოყენების მიზნით. „ქვეიჯარის საგნის“ ნაკლი, რომელიც ქვემეიჯარემ არ აცნობა ქვემოიჯარეს ან ქვემოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი სხვა გარემოებები რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის „ქვეიჯარის საგნის“ გამოყენებას, აღკვეთოს იმდენად სწრაფად (საკუთარი ხარჯით), რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ფაქტობრივი გარემოებები, ან აუნაზღაუროს ქვემოიჯარეს ამ ნაკლის (დაზიანების) გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები და ხელი შეუწყოს ქვემოიჯარეს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რის საჭიროებაც ქვემოიჯარეს წარმოეშობა „ქვეიჯარის საგნით“ სარგებლობისას. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ქვეიჯარის საგნის“ ნაკლში ამასთანავე მოიაზრება, მაგრამ არ შემოიფარგლება „ქვეიჯარის საგნის“ ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო კომუნალური საჭიროებები: ელექტროენერგიის წყარო, შესაბამისი სიმძლავრით, არანაკლებ 15 კილოვატის ოდენობით, წყალგაყვანილობა, კავშირგაბმულობა, გაზი (საჭიროებიდან გამომდინარე) და სხვ.

6.1.6. იმ შემთხვევაში, თუ „ქვეიჯარის საგანს“ არ მიეწოდება კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისები (გაზი, ელექტროენერგია, წყალი, კანალიზაცია) და აღნიშნული პრობლემა გამოწვეულია ცენტრალური მაგისტრალების დაზიანებით, რომლის აღმოფხვრაც მოითხოვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისაგან დამატებით ხარჯებს, ქვემეიჯარე უფლებამოსილია მონაწილეობა მიიღოს ხარვეზის აღმოფხვაში და საკუთარი ხარჯით აღმოფხრას აღნიშნული დაზიანება. ქვემოიჯარეს შეუძლია ქვემეიჯარესთან შეთანხმებით თვითონ აღმოფხრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების 50%-ის ანაზღაურებაც. იმ შემთხვევაში თუ ამ პუნქტით გათვალისწინებული პრობლების აღმოფხვრას უზრუნველყოფს კომუნალური მომსახურების კომპანია/კომპანიები, ქვემეიჯარეს არ წარმოეშობა დაზიანების აღმოფხვრის, ან ქვემოიჯარისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება. სარემონტო სამუშაოების

ღირებულება დადასტურებული იქნება შესაბამისი ხარჯთარიცხვისა თუ მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის საფუძველზე.

6.1.7. ქვემოიჯარის მოთხოვნისთანავე გასცეს ყველანაირი თანხმობა (მათ შორის წერილობითი) და საჭირო დოკუმენტაცია რათა ქვემოიჯარე თავისივე ხარჯით დარეგისტრირდეს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების მიმღებად შესაბამის მომწოდებლებთან;

6.1.8. ქვემოიჯარეს არ შეუშალოს ხელი, მისი შეხედულებისამებრ და სპეციფიკიდან გამომდინარე გააკეთოს „ქვეიჯარის საგნის" შიდა რემონტი, გამართოს/დაამონტაჟოს ყველანაირი სახის გაყვანილობა (წყალი, კანალიზაცია, ყველანაირი ელექტროობა, მაცივრების გაყვანილობა, ინტერნეტი და ნებისმიერი სხვა გაყვანილობა), კედლების და შიდა ტიხრების დაგეგმარება, გარდა მნიშვნელოვანი კონსტრუქციული ცვლილებებისა რაზეც საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა;

6.1.9. ქვემოიჯარის მოთხოვნისთანავე გასცეს ყველა საჭირო თანხმობა (მათ შორის წერილობითი) და ყველა საჭირო დოკუმენტაცია რაც საჭიროა ქვემოიჯარის მიერ „ქვეიჯარის საგნის" დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის ან მოიპოვოს მსგავსი თანხმობა ქვეიჯარის საგნის მესაკუთრისგან, ***მისი კომპეტენციის ფარგლებში.***

6.1.10. გადასცეს ქვემოიჯარეს ქვემეიჯარისგან უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო „ქვეიჯარის საგანი" (გარდა იმ ნაკლისა რაც ცნობილია ქვემოიჯარისათვის). ქვემოიჯარე აცნობიერებს, რომ ქვემოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების დადება ხდება იმ გარემოებაზე დაყრდნობით და გამო, რომ „ქვეიჯარის საგანი" არის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო.

6.1.11. მხარეები ადასტურებენ - მათთვის ცნობილია იმ გარემოების შესახებ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „ქვეიჯარის საგანი" დატვირთული არ არის იპოთეკით.

6.1.12. კეთილსინდისიერად დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

6.1.13. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში ქვემოიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე არ მოახდინოს „ქვეიჯარის საგნის" მიმდებარე ფართების გადაცემა ისეთ პირებზე, რომლებიც ამ ფართებში მოახდენენ „ქვემოიჯარის" მსგავს და კონკურენტულ სასურსათო საქმიანობას, მათ შორის წინასწარ აცნობოს ქვემოიჯარეს იმ ფართის იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ უპირატესად, რომელ ფართშიც წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის ფუნქციონირებს თავად ქვემეიჯარე, წინააღმდეგ შემთხვევაში იმოქმედებს ხელშეკრულების 8.1.7 პუნქტით გათვალისწინებული სანქცია.

6.2. ქვემეიჯარე უფლებამოსილია:

6.2.1. მოსთხოვოს ქვემოიჯარეს დროულად გადაიხადოს იჯარა ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის შესაბამისად.

6.2.2. პერიოდულად დაათვალიეროს „ქვეიჯარის საგნის" მდგომარეობა იმ შემთხვევაში თუ ქვემოიჯარეს ხელი არ შეეშლება „ქვეიჯარის საგნით" დანიშნულებისამებრ სარგებლობაში.

6.3. ქვემოიჯარე ვალდებულია:

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

6.3.2. უზრუნველყოს ქვეიჯარის საგნის მოვლა-პატრონობა;

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

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

6.3.5. გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას „ქვეიჯარის საგანში“ მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანებები;

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

6.3.7. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

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

6.4. ქვემოიჯარე უფლებამოსილია:

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

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

6.4.3. წაიღოს „ქვეიჯარის საგანში“ მის მიერ დამონტაჟებული ნებისმიერი მოწყობილობა, დანადგარი, ან ნებისმიერი სხვა მისი კუთვნილი ნივთი, რომლის წაღების სურვილი ექნება წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემთხვევაში.

6.4.4. „ქვეიჯარის საგანზე“ განახორციელოს ფასადის, სახურავის სარემონტო, მოსაპირკეტებელი სამუშაოები, როცა ხდება ფერისა და მასალის ცვლილება, აბრების და რეკლამის განთავსება, კონდიციონერისა და სავენტილაციო მილის მოწყობა, ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის ფანჯრისა და სხვა ღიობის მოწყობა ან დემონტაჟი, აგრეთვე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთა პანდუსის მოწყობა, ქვემოიჯარის მიერ წარდგენილი ფოტომონტაჟის საფუძველზე, აგრეთვე მცირე კონსტრუქციული ცვლილებები, ქვემოიჯარისათვის ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელების საჭიროებისას, რაზეც ქვემოიჯარეს არ ესაჭიროება ქვემეიჯარისა და ქვეიჯარის საგნის მესაკუთრისგან დამატებითი თანხმობის მოპოვება,

7. ქვეიჯარა

7.1. ქვემეიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით ადასტურებს, რომ ქვეიჯარის საგნის მესაკუთრისაგან მოპოვებული აქვს სრული უფლება ქვეიჯარით გასცეს ქვეიჯარის საგანი, ამდენად ქვემოიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, თუ იგი ზიანს არ აყენებს ქვემეიჯარის და მესაკუთრის ინტერესებს, ქვექვეიჯარით გასცეს „ქვეიჯარის საგანი“ და აღნიშნულთან დაკავშირებით მას ქვეიჯარის საგნის მესაკუთრისა და ქვემეიჯარისაგან დამატებითი თანხმობის მოპოვება არ ესაჭიროება.

8. ხელშეკრულების შეწყვეტა

8.1. ეს ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

8.1.1. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის გამო;

8.1.2. მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში;

8.1.3. ძირითადი საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში

8.1.4. ქვემეიჯარის მიერ შემდეგი პირობების არსებობისას :

ა) თუ ქვემოიჯარე ზედიზედ 2 (ორი) თვის განმავლობაში არ იხდის იჯარას.

ბ) თუ ქვემოიჯარე თავისი ქმედებით მნიშვნელოვნად აზიანებს „ქვეიჯარის საგანს“ და ქვემეიჯრის წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად ქვემოიჯარეს გაფრთხილების მიღებიდან 30 დღის განმავლობაში არ მიუღია ზომები აღნიშნული დაზიანების შესაჩერებლად/აღმოსაფხვრელად.

8.1.5. ქვემოიჯარის მიერ, იმ შემთხვევაში, თუ ქვემეიჯარე არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება ქვემეიჯარის მიერ, ქვემოიჯარის წერილობითი გაფრთხილების მიღებიდან 30 დღის განმავლობაში;

8.1.6. ქვემოიჯარის მიერ ქვემაიჯარისათვის ორი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ყოველგვარი კომპანსაციის გარეშე; ქვემოიჯარის მიერ ქვემეიჯარისათვის ერთი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, რა შემთხვევაშიც ქვემოიჯარე გადაუხდის ქვემეიჯარეს კომპენსაციას, ერთი თვის საიჯარო იჯარის ოდენობით;

8.1.7. ქვემეიჯარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, ნებისმიერი მიზეზით (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 8.1.1; 8.1.2; 8.1.3 და 8.1.4-ის „ა“ და „ბ“ პუნქტებით განსაზღვრული შემთხვევებისა) შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია, ასეთი შეწყვეტიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში ქვემოიჯარეს გადაუხადოს ჯარიმა იჯარის 1 (ერთი) წლის ღირებულება. აღნიშნული ჯარიმის გადახდის დაგვიანებისას ან მისი არასრული ოდენობით გადახდისას ქვემოიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს ქვემეიჯარეს, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადასახდელად დარჩენილი თანხის 0,1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

8.1.8. ქვემოიჯარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 8.1.1; 8.1.2; 8.1.5, 8.1.6 და 8.1.9 პუნქტებით განსაზღვრული შემთხვევისა) შეწყვეტის შემთხვევაში, ქვემეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო ქვემოიჯარე ვალდებულია 1 თვის ვადაში ქვემეიჯარეს გადაუხადოს იჯარის 3 (სამი) თვის ღირებულება.

8.1.9. ქვემოიჯარის მიერ დაუყოვნებლივ, ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, იმ შემთხვევაში, თუ ქვეიჯარის საგანი შეფერხებული ან/და არასრულყოფილი სარგებლობა გამოწვეულია ქვეიჯარის საგნის ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო აგრეგატ(ებ)ის განუთავსებლობით ან/და განთავსებული აგრეგატის მოხმარების შეუძლებლობის მიზეზით, ***ქვემეიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზით.***

8.1.10. იმ შემთხვევაში, 8.1.9 პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა (აგრეგატის განუთავსებლობა ან განთავსებულის დემონტაჟი) გამოწვეულია ქვემეიჯარის მიზეზით, ვინაიდან წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის ქვემეიჯარეს მიცემული აქვს ნებართვა და შესაბამისი ფართი ქვემოიჯარისათვის; ამ მიზეზით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ქვემოიჯარე უფლებამოსილია

ქვემეიჯარეს მოთხოვოს სარემონტო ხარჯის ანაზღაურება, რომელიც უნდა ანაზღაურდეს მოთხოვნიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში და რომელიც დადასტურებული იქნება შესაბამისი დოკუმენტაციით;

9. ფორს-მაჟორი

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

9.1.1. ხანძარი და აფეთქება, სტიქიური უბედურება;

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

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

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

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

9.1.6. ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობის გამო „ქვეიჯარის საგნის“ გამოყენების შეუძლებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში იჯარა არ გადაიხდება. იჯარის გადახდა უნდა აღდგეს „ქვეიჯარის საგნის“ (ან მისი ნაწილის) მიმართ მოქმედი ფორს-მაჟორული გარემოების შეწყვეტის თარიღიდან.

9.1.7. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გრძელდება 3 (სამ) თვეზე მეტ ხანს, ქვემოიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

10. დავების გადაწყვეტა

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

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

11. დასკვნითი დებულებები

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

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

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

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

12. მხარეთა რეკვიზიტები

12.1ქვემეიჯარის რეკვიზიტები: **შპს „იმპექსფარმი“,** საიდენტიფიკაციო კოდი; 204927909, იურიდიული მისამართი; საქართველო, ქ. თბილისი, მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე, ბაქტერიოფაგისაკენ ჩასასვლელი გზის მიმდებარედ. **ბანკის ანგარიში:** სს "საქართველოს ბანკი"; ბანკის კოდი BAGAGE22; ა/ა GE42BG0000000893607801.

12.2. ქვემოიჯარის რეკვიზიტები: **სს „ფუდმარტი”**; ქ. თბილისი, ქინძმარაულის ქ. №5; საიდენტ. კოდი 404460187 ; ბანკის რეკვიზიტები: - TBCBGE22; ა/ა GE06TB7064936020100010 ელ-ფოსტა: **office@spa-georgia.com.com**

მხარეთა ხელმოწერები

ქვემეიჯარე:

შპს „იმპექსფარმი“

ქვემოიჯარე:

სს „ფუდმარტი“

უფლებამოსილი პირი: ოთარ მახარაძე

ქვეიჯარის საგანი მიღება-ჩაბარების აქტი

ქ.თბილისი **01 დეკემბერი, 2019 წ.**

ერთი მხრივ, **სს „ფუდმარტი"** (საიდენტიფიკაციო კოდი: 404460187, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი ქინძმარაულის ქუჩა №5) (შემდგომში "ქვემოიჯარე") წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ოთარ მახარაძის სახით და

მეორე მხრივ, **შპს „იმპექსფარმი"** (საიდენტიფიკაციო კოდი: 204927909, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე, ბაქტერიოფაგისაკენ ჩასასვლელი გზის მიმდებარედ) (შემდგომში - ქვემეიჯარე) წარმოდგენილი მისი დირექტორის მოადგილე მიხეილ ლომჯარიას სახით

ვინაიდან, მხარეთა შორის 2019 წლის 29 ნოემბერს გაფორმდა მის.: **ქ. თბილისი, ქუჩა ბახტრიონი #8-ში მდებარე 146 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართიდან 70 (სამოცდაათი) კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართის (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.004.011.01.502)** (შემდგომში „ქვეიჯარის ობიექტი") ქვეიჯარის ხელშეკრულება (შემდგომში „ქვეიჯარის ხელშეკრულება")

ვინაიდან, ქვეიჯარის ობიექტის გადაცემის დასტურად მხარეები აფორმებენ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტს

ამდენად, მხარეთა შეთანხმებით, ქვემეიჯარისაგან ქვემოიჯარისათვის ქვეიჯარის საგანი გადაცემის მომენტისათვის ქვეიჯარის საგანი არის შემდგომ მდგომარეობაში;

დასახელება	კომენტარი
ფართში შეყვანილია და გამართულად მოეწოდება კომუნიკაციები: დენი, წყალი, გაზი	
ფართში დამონტაჟებულია დენის, წყლის და გაზის მრიცხველები	დენის მრიცხველის #---------- ჩვენება---------- წყლის მრიცხველის#---------- ჩვენება---------- გაზის მრიცხველის #---------- ჩვენება----------
ფართი უზრუნველყოფილია შესაბამისი ელექტროენერგიის სიმძლავრით	**15 (თხუთმეტი) კილოვატის ოდენობით**
ვიტრაჟები არ არის დაზიანებული	დადასტურებულია
ფართში ჭერი არ არის სველი/წესტიანი (არ ჩამოდის წყალი)	დადასტურებულია
ფართში კედლები არ არის სველი/წესტიანი (არ შემოდის წყალი)	დადასტურებულია
მზიდი კონსტრუქცია არ არის დაზიანებული	დადასტურებულია
ფართი არ არის დარჩენილი მეპატრონის ნივთები	დადასტურებულია
ფართი არ არის დარჩენილი სამშენებლო ან სხვა რაიმე სახის ნაგავი	დადასტურებულია

1. ქვემეიჯარე წინამდებარე მიღება-ჩაბარებაზე ხელმოწერით ადასტურებს, **რომ თანახმაა** ქვემოიჯარე **დარეგისტრირდეს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისის მომწოდებელ კომპანიებთან აბონენტად;** ამასთანავე, ქვემეიჯარე თანხმობას აცხადებს ქვეიჯარის საგანი **გასცეს ქვეიჯარით** და ქვემეიჯარემ ქვეიჯარის ობიექტზე განათავსოს შესაბამისი სარეკლამო აბრები და სარეკლამო მასალები;

2. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერის თარიღად ითვლება ზედა მარჯვენა კუთხეში არსებული თარიღი.

3. მხარეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტის შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას.

4. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტი შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, რომელიც გადაეცემა მხარეებს; მიღება-ჩაბარებას თანერთვის ქვეიჯარის ობიექტის მდგომარეობის ამსახველი ფოტომასალა.

მხარეთა ხელმოწერები:

ჩავაბარე ქვემეიჯარემ

ჩავიბარე ქვემოიჯარემ
