ლუკა პოლარე
LUCA POLARE

შპს „ჯი და ჯი ქოოფერეიშენ"

28.05.2020
PA/013/20

ს/კ 204 554 874

მის: ონიაშვილის ქ 54

დირექტორის, თეა თაბაგარის

მ ი ნ დ ო ბ ი ლ ო ბ ა

წინამდებარე მინდობილობით შპს „ჯი და ჯი ქოოფერეიშენ"-ის ქსელის განვითარების მენეჯერს, მაია ძაძამიას (პ/ნ 65002006378) ენიჭება უფლებამოსილება, იყოს კომპანიის წარმომადგენელი და უფლებამოსილი პირი სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში.

მინდობილობა ძალაშია 2020 წლის 1 დეკემბრამდე.

შპს ,,ჯი და ჯი ქოოფერეიშენ"-ის
დირექტორი :

/თ.თაბაგარი/

შპს „ჯი და ჯი ქოოფერეიშენ"
ს/კ: 204 554 874
ონიაშვილის ქ. 54, 0160 თბილისი
ტელ: +995 (32) 238 08 02

სს „სინემა კლუბი“

ს/კ 203864014

მის: ქ.თბილისი, ძმ. კაკაბაძეების ქ. #2

დირექტორი ზაზა ჯუღელი

პრეზიდენტი რამაზ ხოტივარი

თანხმობის წერილი

მე, ზაზა ჯუღელი, ქ. თბილისში, ძმ. კაკაბაძეების ქ. #2-ში, მდებარე სს „კინო სახლის“ შენობა-ნაგებობა #1/3-ის პირველ სართულზე - 55,13 კვ.მ. და მასზე მდებარე ანტრესოლი - 32,5 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის მფლობელი (ს/კ. 203864014), თანახმა ვარ შპს „ჯი და ჯი ქოოფერეიშენმა“ (ს/კ 204554874), მის: ქ. თბილისი, ონიაშვილის ქ. #54, თავისი შეხედულებისამებრ განათავსოს კომპანიის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: 01.15.05.003.006) ფასადზე სარეკლამო აბრები.

თარიღი 04.06.2020

ხელმოწერა _____ ზაზა ჯუღელი

ხელმოწერა _____ რამაზ ხოტივარი

იჯარის ხელშეკრულება

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება (შემდგომში "ხელშეკრულება") დაიდო 2017 წლის 7 სექტემბერს შემდეგ მხარეებს შორის:

ერთი მხრივ, სს „სინემა კლუბი", საიდენტიფიკაციო კოდი: 203864014, იურიდიული მისამართი: ძმ. კაკაბაძეების ქ. #2, თბილისი, საქართველი, წარმოდგენილი დირექტორის ზაზა ჯუღელის (პ/ნ 48001000352) სახით (შემდგომში „მეიჯარე")

და

მეორე მხრივ, შპს "ჯი და ჯი ქოოფერეიშენ", საიდენტიფიკაციო კოდი: 204554874, იურიდიული მისამართი: ონიაშვილის ქ. #54, ქ. თბილისი, საქართველო, წარმოდგენილი მისი დირექტორის - ტარიელ მახარაძის (პ/ნ 01008015660) სახით (შემდგომში "მოიჯარე").

"მეიჯარე" და "მოიჯარე" შემდგომში ცალ-ცალკე მოიხსენებიან როგორც "მხარე", ხოლო ერთობლივად - როგორც "მხარეები".

"მხარეები" დებენ წინამდებარე "ხელშეკრულებას" შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 წინამდებარე "ხელშეკრულებით" "მეიჯარე" ვალდებულია, დროებით სარგებლობაში გადასცეს "მოიჯარეს" "ხელშეკრულების" 2.1 მუხლში აღწერილი უძრავი ნივთი (შემდგომში "იჯარის საგანი").

1.2 "მოიჯარე", თავის მხრივ, ვალდებულია, გადაუხადოს "მეიჯარეს" წინამდებარე "ხელშეკრულებით" შეთანხმებული იჯარის გადასახადი (შემდგომში "იჯარის თანხა").

2. იჯარის საგანი

2.1. წინამდებარე "ხელშეკრულებით" "მოიჯარის" დროებით სარგებლობაში გადადის შემდეგი მახასიათებლების მქონე უძრავი ნივთი (იჯარის საგანი):

მიწის (ან უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი:	01.15.05.003.006
მისამართი:	ქალაქი თბილისი, ქუჩა ძმ. კაკაბაძეები #2
ფართობი:	„კინოს სახლი", საკადასტრო კოდი: 01.15.05.003.006, შენობა-ნაგებობა №1/3 –ის პირველ სართულზე - 55,13 კვ.მ. და მასზე მდებარე ანტრესოლი - 32.5 კვ.მ. ოდენობით.

2.2. „იჯარის საგნის" ზუსტი მდებარეობა მითითებულია თანდართულ ნახაზში (დანართი #1).

2.3. „იჯარის საგანი" მოიცავს 32.5 კვ.მ. ანტრესოლს.

2.4. "მეიჯარე" აცხადებს და გარანტიას იძლევა, რომ იგი კანონიერად ფლობს "იჯარის საგანს", რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე "ხელშეკრულებას" დანართი #2-ის სახით.

მეიჯარე _____ მოიჯარე _____

3. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

3.1 წინამდებარე "ხელშეკრულება" ძალაში შედის ხელმოწერის თარიღიდან და მოქმედებს იჯარის ვადის ამოწურვამდე, თუ "მხარეები" უფრო ადრე არ შეწყვეტენ მას "ხელშეკრულების" მე-12 მუხლისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

3.2 იჯარის ვადა განსაზღვრულია 3 (სამი) წლით (შემდგომში „იჯარის ვადა") და აითვლება იჯარის საგნის გადაცემის თაობაზე მხარეთა შორის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღიდან.

4. იჯარის საგნის გადაცემა

4.1 "მეიჯარე" ვალდებულია, "ხელშეკრულების" ძალაში შესვლის თარიღიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში "იჯარის საგანი" გადასცეს "მოიჯარეს" მისთვის "იჯარის საგნის" გასაღების დროებით გადაცემითა და "იჯარის საგნის" ტერიტორიაზე ფიზიკური დაშვების გზით.

4.2 "იჯარის საგნის" გადაცემისთანავე "მხარეები" აფორმებენ შესაბამის მიღება-ჩაბარების აქტს, რომლითაც დასტურდება გადაცემის ფაქტი და აღიწერება "იჯარის საგნის" ფაქტობრივი მდგომარეობა.

4.3 „მოიჯარე" მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელის მოწერით ადასტურებს, რომ მის მიერ შემოწმებული იქნა იჯარის საგანში არსებული ელექტრო დენსადენები, ყველა სხვა სახის გაყვანილობა, თუ ინფრასტრუქტურა და ისინი იმყოფება გამართულ მდგომარეობაში და ვარგისია მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების შესაბამისად განსახორციელებელი საქმიანობისათვის.

5. იჯარის თანხა; გადახდის წესი; კომუნალური გადასახადები

5.1 მხარეთა შეთანხმებით, „იჯარის თანხის" ოდენობა განისაზღვრება შემდეგი წესით: წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ყოველი წლის მარტის თვიდან აგვისტოს თვის ჩათვლით საიჯარო ქირა შეადგენს ყოველთვიურად 2500 (ორი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ეროვნულ ვალუტაში, ხოლო სექტემბრის თვიდან თებერვლის თვის ჩათვლით - 2000 (ორი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ლარში.

5.2 "იჯარის თანხის" გადახდის ვალდებულება „მოიჯარეს" წარმოეშობა მხარეთა შორის იჯარის საგნის გადაცემის თაობაზე მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღიდან.

5.3 "იჯარის თანხის" გადახდა წარმოებს ლარებში, გადახდის დღისთვის არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი აშშ დოლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად

5.4 ხელშეკრულების 5.1. პუნქტით განსაზღვრული "იჯარის თანხა" შეზღუდვის გარეშე მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ, „იჯარის საგნის" სარგებლობის უფლებასთან დაკავშირებულ ყველა გადასახადს, მათ შორის დამატებითი ღირებულების გადასახადს (დღგ).

5.5 მიმდინარე თვის "იჯარის თანხა" გადახდილ უნდა იქნეს არაუგვიანეს მიმდინარე თვის 5 რიცხვისა. იჯარის თანხის გადახდა განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით თანხის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვით:

ბანკის სახელწოდება: სს „თი ბი სი ბანკი",

ბანკის კოდი: TBCBGE22

ანგარიშის ნომერი: GE34 TB06 0000 0014 4678 84

მიმღები: სს „სინემა კლუბი", ს/კ 203864014

5.6 "მოიჯარე" ვალდებულია, "ხელშეკრულების" მოქმედების ვადის განმავლობაში გადაიხადოს მის მიერ მოხმარებული კომუნალური გადასახადები (ელექტროენერგია, წყალი, გაზი და დასუფთავება).

5.6. "მეიჯარე" ვალდებულია სრულად დაფაროს "იჯარის საგანზე" "მოიჯარისათვის" გადაცემის მომენტამდე დარიცხული ყველა კომუნალური გადასახადი.

მეიჯარე ----------

მოიჯარე ----------

7. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობაში დაბრკოლება შეექმნა თავისივე ბრალით, იგი არ გათავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან.

5.8. მეიჯარეს უფლება აქვს, ცალმხრივად განახორციელოს საიჯარო ქირის შეცვლა თუ სახელმწიფოს მიერ მიღებულ იქნება საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი, რომელიც განსხვავებულად დაარეგულირებს საიჯარო ქირასთან დაკავშირებულ ან/და სხვა ფინანსურ საკითხებს, მათ შორის ქირის ან საბიუჯეტო მოსაკრებლის ოდენობას.

6. იჯარის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი მდგომარეობა

6.1 "მეიჯარე" აცხადებს, რომ "იჯარის საგანი" უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლოა და იძლევა გარანტიას, რომ "იჯარის საგანი" "მოიჯარეს" გადაეცემა უნაკლო მდგომარეობაში,

6.2 "იჯარის საგნის" უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში "მხარეები" გულისხმობენ, რომ გადაცემის მომენტისთვის ის არ არის დატვირთული რაიმე სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებით, მის მიმართ არ არის გამოყენებული რაიმე უზრუნველყოფის საშუალება, რაც შეზღუდვის გარეშე მოიცავს საგადასახადო გირავნობას/იპოთეკას, ყადაღას და ა.შ. და რომ მესამე პირებს არ შეუძლიათ, წაუყენონ მოთხოვნები "მოიჯარეს" "იჯარის საგანთან" დაკავშირებით.

6.3 "იჯარის საგნის" ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში იგულისხმება, რომ ის "ხელშეკრულების" დადების მომენტისათვის ვარგისია ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის, რაც დასტურდება იჯარის საგნის გადაცემის თაობაზე მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულების 4.2-4.3 პუნქტების შესაბამისად გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტით

6.4 თუ "იჯარის საგანს" აღმოაჩნდება ნაკლი, რომლის გამოსასწორებლად საჭიროა კაპიტალური სამუშაოები, რაიმე საფრთხისგან მის დასაცავად საჭირო იქნება შესაბამისი ზომების მიღება ან მესამე პირი განაცხადებს თავის უფლებებს მასზე, მაშინ "მოიჯარემ" ამის შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს "მეიჯარეს". წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში, "მეიჯარე" ვალდებულია, ყოველი ღონე იხმაროს "იჯარის საგნის" ნაკლის გამოსასწორებლად, მიიღოს შესაბამისი ზომები მისი ნებისმიერი საფრთხისგან დასაცავად და დაიცვას "მოიჯარე" ნებისმიერი მესამე პირის პრეტენზიებისაგან.

6.5 "მეიჯარე" ვალდებულია შეაკეთოს/აღმოფხვრას ნებისმიერი ფარული დეფექტი/ნაკლი, რომელსაც "იჯარის საგანზე" აღმოაჩენს "მოიჯარე", თუ აღნიშნული დეფექტი/ნაკლი ხელს უშლის მოიჯარის საქმიანობას საიჯარო ფართში და თუ მის გამოსასწორებლად აუცილებელია კაპიტალური შეკეთება/სამუშაოები, იმ პირობით, რომ "მეიჯარეს" ამის შესახებ წერილობით ეცნობება შესაბამისი დეფექტის გამოვლენიდან 3 (სამი) კალენდარული დღის ვადაში. ამგვარი ფარული ნაკლის/დეფექტის არსებობის დასადგენად "მხარეებს" უფლება აქვთ მოიწვიონ ექსპერტი. შესაბამისი ექსპერტის შერჩევა, მასთან შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმება და შერჩეული ექსპერტის მიერ დასკვნის მომზადება უნდა მოხდეს აღნიშნული ექსპერტის მოწვევიდან 10 დღის განმავლობაში. ამგვარი დეფექტით/ნაკლით გამოწვეული შეკეთების ხარჯები ერთპიროვნულად დაეკისრება "მეიჯარეს".

7. იჯარის საგნის გადაკეთების და შეცვლის უფლება

7.1 "მოიჯარეს უფლება აქვს, გადააკეთოს „იჯარის საგნის" ინტერიერი საჭიროებისამებრ, მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმებით, რაც შეზღუდვის გარეშე მოიცავს მიმდინარე რემონტს.

7.2 "ხელშეკრულების" მოქმედების განმავლობაში საიჯარო ფართის გადაკეთების თაობაზე მხარეთა შორის შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში "მეიჯარე" იღებს ვალდებულებას, "მოიჯარეს" მისცეს სანოტარო წესით დადასტურებული მინდობილობა და/ან თანხმობა, რის საფუძველზეც "მოიჯარე"

მეიჯარე ---------- მოიჯარე ----------

ებს მიმართოს ყველა ორგანოს, რათა მიიღოს "იჯარის საგნის" მხარეთა შორის შეთანხმებულ გადაკეთებასთან ან სარემონტო სამუშაოებთან დაკავშირებული საპროექტო ცვლილებების ნებართვა (ასეთის საჭიროების შემთხვევაში).

7.3 მოიჯარე ვალდებულია თვითონ, თავისი ხარჯით, უზრუნველყოს ყველა შესაბამისი უფლებისა და/ან ნებართვის მოპოვება, რაც საჭირო იქნება მოიჯარეს მიერ იჯარის საგნის გადაკეთებასთან, იჯარის საგნის ინტერიერის შეცვლასთან, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელებასთან დაკავშირებით.

8. იჯარის საგნის მოვლა

8.1. "მოიჯარე" ვალდებულია ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში საკუთარი ხარჯებით იზრუნოს "იჯარის საგნის" სათანადოდ მოვლისათვის, უზრუნველყოს საიჯარო ფართის მიმდინარე რემონტი. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს "იჯარის საგნის" ნორმალური ცვეთა და ფორსმაჟორული გარემოებებით მიყენებული ზიანი.

8.2. სათანადოდ მოვლაში იგულისხმება:

ა) "იჯარის საგნის" სისტემატური დასუფთავება;

ბ) სან-ტექნიკის გამართულობის უზრუნველყოფა;

გ) ელექტრო-სისტემის და ბუნებრივი აირის გაყვანილობის გამართულობის უზრუნველყოფა.

დ) ყველა ისეთი ქმედების განხორციელება რაც საჭიროა იჯარის საგნის სათანადო მოვლისთვის.

9. პასუხისმგებლობა

9.1. "მხარეები" "ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობის და ამ ხელშეკრულების შესაბამისად.

9.2. საიჯარო ქირის გადახდისთვის წინამდებარე ხელშეკრულების 5.5 პუნქტით განსაზღვრული ვადის დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0.1 (ნოლი და ერთი) %-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის.

10. იჯარის საგნის დაბრუნების ვალდებულება

10.1. "მოიჯარე" ვალდებულია, "იჯარის ვადის" გასვლის ან ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემდეგ 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში დაუბრუნოს "იჯარის საგანი" "მეიჯარეს". დაბრუნების მომენტისთვის ყველა კომუნალური გადასახადი უნდა იყოს გადახდილი და ყველა სახის კომუნიკაცია ან გაყვანილობა უნდა მუშაობდეს გამართულად. „მოიჯარეს" ეკისრება მიმდინარე საიჯარო ქირის გადახდა „იჯარის საგნის" ფაქტობრივად დაბრუნების თარიღამდე, რაც დასტურდება მხარეთა შორის გაფორმებული შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტით.

10.2. „იჯარის საგნის" 10.1 პუნქტით დადგენილ ვადაში დაუბრუნებლობის შემთხვევაში „მეიჯარე" უფლებამოსილია მოითხოვოს „მოიჯარისგან" საიჯარო ქირის გადახდა ვადაგადაცილებული პერიოდისათვის ამ ხელშეკრულებით დადგენილი მაქსიმალური საიჯარო ქირის გაორმაგებული ოდენობით, გადაცილებული დღეების პროპორციულად.

10.3. ზარალი (ასეთის წარმოშობის შემთხვევაში), რაც „მეიჯარეს" მიადგა „იჯარის საგნის მდგომარეობის გაუარესებით, ექვემდებარება ანაზღაურებას, თუ „მოიჯარე" არ დაამტკიცებს, რომ გაუარესება არ იყო მისი ბრალის შედეგი.

მეიჯარე ---------

მოიჯარე ---------

11. ფორს-მაჟორი

11.1. "ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა არ დგება დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში. "მხარეები" თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე "ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

11.2. დაუძლეველი ძალის დადგომის შემთხვევაში, შესაბამისი "მხარე" ვალდებულია, დაუყოვნებლივ წერილობით შეატყობინოს მეორე "მხარეს" ამის შესახებ და მიმართოს მისთვის ხელმისაწვდომ ყველა ზომას ასეთი გარემოებით გამოწვეული შედეგების თავიდან ასაცილებლად ან მაქსიმალურად შესამცირებლად.

11.3. დაუძლეველი ძალის ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდა "ხელშეკრულების" გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება "მხარეებს" არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ - კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, აფეთქებები, ხანძარი, ავარია, ომი და საომარი მოქმედებები, ბლოკადა, გაფიცვები, კანონმდებლობის ცვლილებები და სხვ.

11.4. ფორს-მაჟორული გარემოებების სამ (3) თვეზე მეტი ვადით გაგრძელების შემთხვევაში, თითოეული მხარე უფლებამოსილია ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, კონტრაგენტისთვის პირგასამტეხლოს/კომპენსაციის გადახდის გარეშე.

12. ხელშეკრულების შეწყვეტა

12.1. "ხელშეკრულება" შეწყვეტილად ითვლება "იჯარის ვადის" ამოწურვისთანავე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც "მხარეები" შეთანხმდებიან, განაახლონ იგი ახალი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე .

12.2. "ხელშეკრულება" შეიძლება ვადამდე შეწყდეს "მეიჯარის" ინიციატივით, კონტრაჰენტისთვის პირგასამტეხლოს/კომპენსაციის გადახდის გარეშე, თუ:

(ა) "მოიჯარე" გადააცილებს ვადამოსული "იჯარის თანხის" გადახდას და არ უზრუნველყოფს აღნიშნული დავალიანების და დაკისრებული პირგასამტეხლოს დაფარვას "მეიჯარის" მიერ შესაბამისი წერილობითი გაფრთხილების მიღებიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში. გაფრთხილება "მოიჯარეს" უნდა გაეგზავნოს იურიდიულ მისამართზე (ონიაშვილის ქუჩა # 54, ქ. თბილისი 0160, საქართველო) ან ელ.ფოსტის მეშვეობით info@lucapolare.com.

(ბ) „მოიჯარე" არღვევს ამ ხელშეკრულების 13.2 პუნქტის მე-2 ან მე-4 ნაწილით, ან 13.3 პუნქტით დადგენილ პირობებს ან მათგან ერთ-ერთს და არ გამოასწორებს აღნიშნულ დარღვევას მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილებიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში.

12.3. "ხელშეკრულება" შეიძლება შეწყდეს "მოიჯარის" ინიციატივით, „მეიჯარისთვის" პირგასამტეხლოს/კომპენსაციის გადახდის გარეშე, თუ "მეიჯარე" უხეშად დაარღვევს "ხელშეკრულებით" მასზე დაკისრებულ ვალდებულებებს და არ გამოასწორებს გამოვლენილ დარღვევებს მოიჯარის წერილობითი გაფრთხილებიდან გონივრულ ვადაში

12.4. თითოეულ მხარეს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს "ხელშეკრულება" ცალმხრივი ნების გამოვლენის საფუძველზე, შეწყვეტის თარიღამდე კონტრაჰენტისთვის" 2 (ორი) თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების მიწოდებით.

12.5. წინასწარი შეტყობინებისთვის ამ პუნქტით დადგენილი ვადის დარღვევის შემთხვევაში შეწყვეტის ინიციატორ მხარეს მეორე მხარის სასარგებლოდ დაეკირება პირგასამტეხლო ამ ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით დადგენილი მაქსიმალური საიჯარო ქირის ორმაგი ოდენობით.

მეიჯარე ---------

მოიჯარე ---------

12.6. ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ათავისუფლებს "მოიჯარეს" "მეიჯარისთვის" "იჯარის საგნის" რეალურად გამოყენებული დროისათვის გადასახდელი "იჯარის თანხის", დარიცხული კომუნალური გადასახადების და/ან დაკისრებული პირგასამტეხლოს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ანაზღაურების ვალდებულებისგან.

12.7. საიჯარო ქონების ნებისმიერი სახით გაუმჯობესება, რომელიც განხორციელდა მოიჯარის მიერ და რომელთა მოშორება შესაძლებელია საიჯარო ქონების დაზიანების გარეშე ხელშეკრულების მოქმედების გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემდეგ ეკუთვნის მოიჯარეს, ხოლო ნებისმიერი გაუმჯობესება, რომელთა მოშორება შეუძლებელია მისი დემონტაჟის დროს საიჯარო ქონების დაზიანების გარეშე (შემდგომში „განუყოფელი გაუმჯობესებები"), ხელშეკრულების მოქმედების გასვლის შემდეგ ეკუთვნის მეიჯარეს. გამონაკლისია „მეიჯარის" ინიციატივით ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა „მოიჯარის" ბრალეულობის გარეშე.

12.8. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება ვადამდე შეწყდება „მოიჯარის" ბრალეულობის გარეშე „მეიჯარის" ცალმხრივი ნების გამოვლენის საფუძველზე, „მეიჯარე" ვალდებულია საიჯარო ქონების განუყოფელი გაუმჯობესებები, რომლებიც განხორციელდა მხარეთა შეთანხმებით და „მოიჯარის" ხარჯით, უნაზღაუროს „მოიჯარეს" წარმოდგენილი ხარჯთაღრიცხვისა და ხარჯვის დამადასტურებელი პირველადი დოკუმენტაციის შესაბამისად, შეწყვეტის თარიღისთვის არსებული ნარჩენი ღირებულებით, რაც მხარეთა შეთანხმებით გამოითვლება შემდეგი წესით: პირველი საიჯარო წლის ამოწურვამდე - ღირებულების 100%, ხოლო შემდგომ პერიოდში „იჯარის ვადის" ამოწურვამდე (3 წლამდე) დარჩენილ ყოველ თვეზე მეიჯარის მიერ საიჯარო ფართზე განხორციელებული სამუშაოების ღირებულების შეფარდებით 36-ზე.

13. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

13.1. "მეიჯარე" იღებს ვალდებულებას და იძლევა გარანტიას, რომ:

(ა) არ ჩაერევა "მოიჯარის" მიერ "იჯარის საგნის" კანონიერ გამოყენებაში;

(ბ) „მეიჯარეს" ან მის წარმომადგენელს ოფიციალური და საქმიანი ვიზიტებით მისვლა "იჯარის საგანში", შეუძლიათ „მოიჯარესთან" ვიზიტის თარიღისა და დროის 1 (ერთი) კალენდარულ დღით ადრე შეთანხმების შემთხვევაში, რათა არ მოხდეს "მოიჯარისთვის" სამუშაო პროცესის ხელშეშლა; მოცემული მუხლი არ გულისხმობს სტუმრობას კლიენტის როლში.

13.2. "მოიჯარე" იღებს ვალდებულებას და იძლევა გარანტიას, რომ:

(1) შეინარჩუნებს "იჯარის საგანს" კარგ მდგომარეობაში და "ხელშეკრულების" შეწყვეტის შემდეგ დაუბრუნებს მას "მეიჯარეს" მხარეთა შორის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;

(2) დაიცავს სახანძრო და ტექნიკური უსაფრთხოების, აგრეთვე მოწყობილობებისა და ინვენტარის, კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლუატაციის წესებს.

(3) წინამდებარე "ხელშეკრულების" ხელმოწერისთანავე მიმართავს ს.ს.ი.პ. "საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს", "მოიჯარისთვის" "იჯარის საგნის" სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ რეგისტრაციის მოთხოვნით და წარუდგენს წინამდებარე "ხელშეკრულებას". აღნიშნული რეგისტრაციისათვის გათავალისწინებული საფასურის გადახდა ეკისრება მოიჯარეს.

(4) გამოიყენებს იჯარის საგანს მხოლოდ კაფე-სანაყინეს მოწყობისთვის. იჯარის საგანში სხვა საქმიანობის განხორციელებისთვის აუცილებელია მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობა.

მეიჯარე _____ მოიჯარე _____

13.3. იჯარის საგნის ან მისი ნაწილის ქვეიჯარით გადაცემა შესაძლებელია მხოლოდ მეიჯარის წერილობითი თანხმობით.

13.4. „მოიჯარე“ უფლებამოსილია ისარგებლოს „იჯარის საგნის“ წინ არსებული, „მეიჯარის“ კუთვნილი გარე პერიმეტრით დამატებითი საზღაურის გარეშე. აღნიშნული მიწის ფართობით სარგებლობის ღირებულებას მოიცავს 5.1 პუნქტით დადგენილი საიჯარო ქირა.

14. დავები და მარეგულირებელი კანონმდებლობა

14.1. წინამდებარე "ხელშეკრულება" რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

14.2. "მხარეთა" შორის არსებული ყველა დავა, რომელიც გამომდინარეობს ან უკავშირდება წინამდებარე "ხელშეკრულებას", რომელიც ვერ მოგვარდება "მხარეთა" შორის მოლაპარაკების გზით, განსახილველად გადაეცემა და საბოლოოდ გადაწყდება საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

15. დამატებითი დებულებები

15.1. წინამდებარე "ხელშეკრულება" წარმოადგენს "მხარეთა" სრულ შეთანხმებას და ურთიერთგაგებას "ხელშეკრულების" საგანთან დაკავშირებით, და აუქმებს "მხარეთა" შორის წინამდებარე "ხელშეკრულების" საგანთან დაკავშირებით ადრე გაფორმებულ ნებისმიერ ზეპირ თუ წერილობით შეთანხმებას.

15.2. "ხელშეკრულებაში" ნებისმიერი ცვლილების ან დამატების განხორციელება დასაშვებია "მხარეთა" წერილობითი თანხმობის საფუძველზე, რომელიც გაფორმდება ცალკე შეთანხმების სახით და დაერთვება წინამდებარე "ხელშეკრულებას", როგორც მისი განუყოფელი ნაწილი.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

"მეიჯარე"	"მოიჯარე"
სს „სინემა კლუბი“	შპს "ჯი და ჯი ქოოფერეიშენ"
ს/კ 203864014	ს/კ 204554874
ზაზა ჯულელი	
ზაზა ჯულელი (პ/ნ 48001000352)	ტარიელ მახარაძე (პ/ნ 01008015660)
დირექტორი	დირექტორი

მეიჯარე ---------- მოიჯარე ----------

მიღება-ჩაბარების აქტი

7 სექტემბერი 2017 წ.

ერთი მხრივ, სს „სინემა კლუბი“, საიდენტიფიკაციო კოდი: 203864014, იურიდიული მისამართი: ძმ. კაკაბაძეების ქ. #2, თბილისი, საქართველი, წარმოდგენილი დირექტორის ზაზა ჯუღელის სახით (შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორე მხრივ, შპს “ჯი და ჯი ქოოფერეიშენ”, საიდენტიფიკაციო კოდი: 204554874, იურიდიული მისამართი: ონიაშვილის ქ. #54, ქ. თბილისი, საქართველო, წარმოდგენილი მისი დირექტორის - ტარიელ მახარაძის სახით (შემდგომში “მოიჯარე”), აქტს ვადგენთ მასზედ, რომ თანახმად 2017 წლის --- სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულებისა, სს „სინემა კლუბმა“ გადასცა, ხოლო შპს “ჯი და ჯი ქოოფერეიშენ”-მა ჩაიბარა ქ.თბილისში, ძმები კაკაბაძეების ქ.№2, „კინოს სახლში“ მდებარე ფართი (საკადასტრო კოდი: 01.15.05.003.006, შენობა-ნაგებობა №1/3 –ის პირველ სართულზე - 55,13 კვ.მ. და მასზე მდებარე ანტრესოლი - 32.5 კვ.მ. ოდენობით). იჯარის საგანში არსებული ელექტრო დენსადენები, ყველა სხვა სახის გაყვანილობა, თუ ინფრასტრუქტურა და ისინი იმყოფება გამართულ მდგომარეობაშია და ვარგისია მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების შესაბამისად განსახორციელებელი საქმიანობისათვის.

ელექტრო მრიცხველის ჩვენება - 9805

წყლის მრიცხველის ჩვენება - 1313

რაზეც ხელს ვაწერთ:

“მეიჯარე”
სს „სინემა კლუბი“
ს/კ 203864014

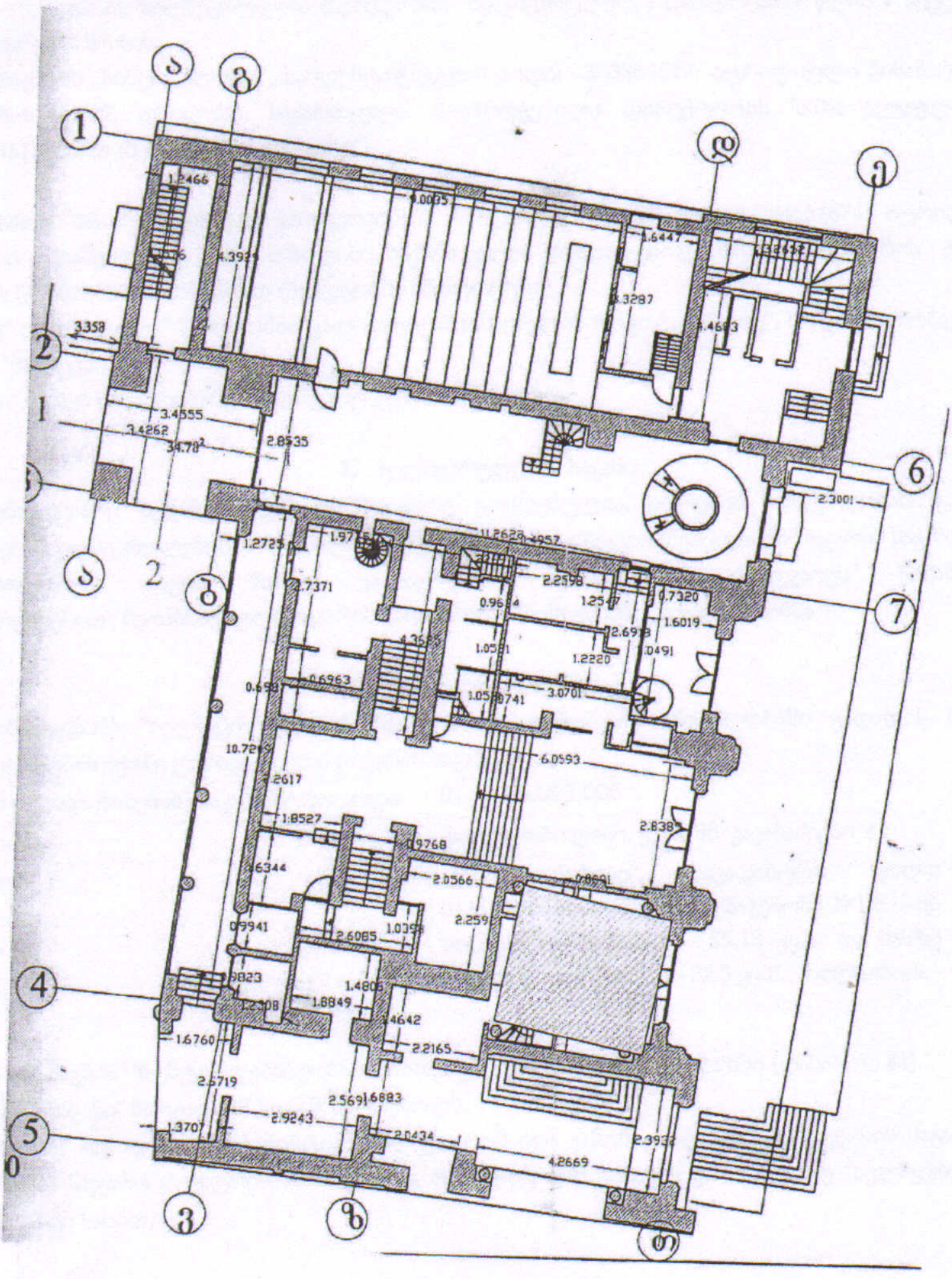
ზაზა ჯუღელი (პ/ნ 48001000352)
დირექტორი

“მოიჯარე“
შპს “ჯი და ჯი ქოოფერეიშენ”
ს/კ 204554874

ტარიელ მახარაძე (პ/ნ 01008015660)
დირექტორი

CINEMA CLUB

დანართი 1



1
2
3
4
5
6
7
1.2466
3.358
3.4555
3.4262
2.8535
2.3001
1.2725
2.7371
2.2598
0.7320
1.6019
1.2220
0.6963
3.0701
6.0593
1.8527
2.0566
2.6085
1.8849
1.6760
2.2165
2.9243
2.0434
4.2669