**ხელშეკრულება**

**არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის შესახებ**

**ქ. თბილისი** **2020 წლის 13 აგვისტო**

**ერთი მხრივ, შპს „ვიზა კონკორდ ფროფერთი“ (ს/კ:404526795) წარმოდგენილი მისი დირექტორის - რობერტ სილაგაძის სახით (შემდგომში - მეიჯარე) და მეორე მხრივ, შპს “თორელი“ საიდენტიფიკაციო კოდი: 405211346 (შემდგომში - მოიჯარე), წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავით ალიმბარაშვილის სახით**

**დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:**

**1. ხელშეკრულების საგანი**

1.1 ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცეს მოიჯარეს ქალაქ თბილისში, რუსთაველის გამზ. №44/ გრიბოედოვი №35-ში მდებარე 48,5 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი (საკადასტრო კოდი:01.15.05.008.016.01.501) (შემდგომში – „იჯარის საგანი“ ).

1.2 „იჯარის საგნის“ ძირითადი დანიშნულებაა მასში სავაჭრო ობიექტის ან/და საწყობის განთავსება, თუმცა, მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს „იჯარის საგანი“ ნებისმიერი სამეწარმეო საქმიანობისათვის, რომელიც კანონით არ არის აკრძალული, გარდა სათამაშო ბიზნესისა.

**2. ქირა და ანგარიშსწორების პირობები**

2.1 მხარეთა შეთანხმებით:

2.1.1 წინამდებარე ხელშეკრულება საფუძველზე გასაფორმებელი მიღება-ჩაბარების ხელმოწერიდან და შესაბამისად წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან „იჯარის საგნით“ სარგებლობის პირველი წლის ყოველთვიური ქირა შეადგენს **1947 (ათას ცხრაას ორმოცდაშვიდი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში** საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა გადასახადის ჩათვლით, გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად,

2.1.2 მეორე წლის ყოველთვიური ქირა შეადგენს **3115,2 (სამიათას ასთხუთმეტი და ოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში** საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა გადასახადის ჩათვლით, გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალურ ი გაცვლითი კურსის შესაბამისად;

2.1.3 მესამე წლის ყოველთვიური ქირა შეადგენს **3540 (სამიათას ხუთას ორმოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში** საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა გადასახადის ჩათვლით, გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად;

2.2 მოიჯარე იღებს ვალდებულებას წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 5 სამუშაო დღეში მოახდინოს მეიჯარისათვის **2920.5 (ორიათას ცხრაას ოცი და ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარში** გადახდა გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, რომელიც წარმოადგენს პირველი თვის და პირველი წლის ბოლო (12-ე) თვის საიჯარო ქირის გადასახადის ნახევარს:

- 973.5 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში (დღგს ჩათვლით) - პირველი წლის ბოლო თვის ქირის თანხის ნახევარს
- 1947 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში (დღგს ჩათვლით) - პირველი თვის ქირის თანხა

2.3 მოიჯარის მიერ იჯარის გადასახადის გადახდის ვალდებულება შესრულებულად ითვლება მეიჯარის ანგარიშსწორების ანგარიშზე ფულადი სახსრების ჩარიცხვის მომენტიდან;

2.4 წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული ქირის გადახდა განხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით. ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს **ყოველი მომდევნო თვის არაუგვიანეს 5 რიცხვისა;**

2.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარის მიერ 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

2.6 მხარეები თანხმდებიან, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული პირობის შესაბამისად, მეიჯარე თავად უზრუნველყოფს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების გადახდას; მეიჯარე სუბიექტის სამართლებრივი ფორმის ცვლილების შემთხვევაში, გადასახადების გადახდა წარმოებს ცვლილების დროისათვის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად;

2.7 მეიჯარე ვალდებულია ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) დღისა აცნობოს მოიჯარეს ცვლილების შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მოიჯარეს ცვლილების შეუტყობინებლობის მიზეზით მოიჯარისათვის შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოდან დაკისრებული პასუხისმგებლობით გათვალისწინებული სრული ზიანი/ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

2.8 მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგანს (სავაჭრო ობიექტს) სრულად შეეზღუდება ტრაფიკი, რაც გულისხმობს იჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტში) მომხმარებელთა ნაკადის შეღწევის შეზღუდვას, რომელიც გამოწვეულია იჯარის საგნის მიმდებარე ტერიტორიაზე მშენებლობის წარმოებით, შენობის აღმართვით, ან ნებისმიერი იმ სამუშაოების წარმოებით (მათ შორის საკომუნიკაციო და სხვ. ინფრასტრუქტურული სამუშაოები), რომელიც ზღუდავს/აფერხებს მომხმარებლის შეღწევას იჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტზე), მოიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში შეაჩეროს სარგებლობის ქირის დარიცხვა იმ პერიოდით, რა პერიოდითაც იქნება ზემოაღნიშნული შეზღუდვა.

## 1. ხელშეკრულების მოქმედებისა და „იჯარის საგნით“ სარგებლობის ვადები

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ „იჯარის საგნის“ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 3 წლის განმავლობაში.

1.2 იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე სულ მცირე, 1 თვით ადრე მაინც, მოიჯარე წერილობითი შეტყობინების ფორმით (მათ შორის ელექტრონული ფოსტით) არ გამოხატავს ამ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, მაშინ იგი ჩაითვლება ერთი წლის ვადით ავტომატურად გაგრძელებულად. მეიჯარემ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე სულ ცოტა 3 თვით ადრე უნდა განახორციელოს ამგვარი შეტყობინება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მიიჩნევა, რომ იგი თანახმაა ამ ხელშეკრულების ამავე პირობებით ერთი წლით ვადით ავტომატურ გაგრძელებაზე. აღნიშნული ქმედება გრძელდება განუსაზღვრელად.

## 2. მიღება-ჩაბარების წესი

4.1. მეიჯარის მიერ მოიჯარისთვის „იჯარის საგნის“ გადაცემა დასტურდება მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით.

4.2. მიღება-ჩაბარების აქტში უნდა იქნეს აღწერილი „იჯარის საგნის“ მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის.

4.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარის მიერ გმეიჯარისათვის „იჯარის საგნის“ დაბრუნება ასევე დადასტურდება მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით, რომელშიც აღწერილი იქნება „იჯარის საგნის“ მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის.

## 3. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

3.1 **მეიჯარე ვალდებულია:**

6.1.1. უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ „იჯარის საგნის“ შეუფერხებელი და სრული გამოყენება მთელი იჯარის ვადის განმავლობაში, ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნით;

6.1.2. არ ჩაერიოს მოიჯარის საქმიანობაში. მხარები თანხმდებიან, რომ მოიჯარე დამოუკიდებელია „იჯარის საგნის“ ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე გამოყენებისას, კერძოდ მეიჯარეს არა აქვს მოიჯარის მიერ „იჯარის საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენებაში ჩარევის უფლება;

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

6.1.4. ელექტრო მრიცხველიდან საიჯარო ფართამდე გაყვანილობის არა მოიჯარის ბრალეულობით დაზიანების აღმოფხვრა წარმოებს მოიჯარის ძალებით და მეიჯარის ხარჯით (თუ მეიჯარე თავად არ გამოთქვავს სურვილს უხელმძღვანელოს აღდგენით სამუშაოებს). საიჯარო ფართიდან კოლექტორამდე (სერვისის მომწოდებელი კომპანიის პასუხისმგებლობის არეალს გარეთ) კანალიზაციის გამართულად ფუნქციონირების სამუშაოები (თუ დამტკიცდა რომ გაუმართაობა არ წარმოიშვა მოიჯარის ბრალეულობით) წარმოებს მოიჯარის ძალებით და მეიჯარის ხარჯით (თუ მეიჯარე თავად არ გამოთქვავს სურვილს

უხელმძღვანელოს აღდგენით სამუშაოებს). ამასთანავე მეიჯარის ხარჯი ამხანაგობაში წილის პროპორციულია (გაწმენდის შემთხვევაში)

6.1.5. იმ შემთხვევაში, თუ „იჯარის საგანს“ არ მიეწოდება კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისები (გაზი, ელექტროენერგია, წყალი, კანალიზაცია) და აღნიშნული პრობლემა გამოწვეულია ცენტრალური მაგისტრალების დაზიანებით, რომლის აღმოფხვრაც მოითხოვს ბიწათმესაკუთრეთა ამხანაგობისაგან დამატებით ხარჯებს, მეიჯარე ვალდებულია მონაწილეობა მიიღოს ხარვეზის აღმოფხვრაში და საკუთარი ხარჯით აღმოფხრას აღნიშნული დაზიანება. მოიჯარეს შეუძლია მეიჯარესთან შეთანხმებით თვითონ აღმოფხრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურებაც. იმ შემთხვევაში თუ ამ პუნქტით გათვალისწინებული პრობლემის აღმოფხვრას უზრუნველყოფს კომუნალური მომსახურების კომპანია/კომპანიები, მეიჯარეს არ წარმოეშვება დაზიანების აღმოფხვრის, ან მოიჯარისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება.

6.1.6. მოიჯარის მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 5 სამუშაო დღის ვადაში გასცეს ყველანაირი თანხმობა (მათ შორის წერილობითი) რათა მოიჯარე თავისივე ხარჯით დარეგისტრირდეს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების მიმღებად შესაბამის მომწოდებლებთან;

6.1.7. მოიჯარეს არ შეუშალოს ხელი, მისი შეხედულებისამებრ და სპეციფიკიდან გამომდინარე გააკეთოს „იჯარის 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;

6.1.8. მოიჯარის მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 5 სამუშაო დღის ვადაში გასცეს ყველა საჭირო თანხმობა (მათ შორის წერილობითი) რაც საჭიროა მოიჯარის მიერ „იჯარის საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის.

6.1.9. გადასცეს მოიჯარეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო „იჯარის საგანი“ (გარდა იმ ნაკლისა რაც ცნობილია მოიჯარისათვის).

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

6.1.11. კეთილსინდისიერად დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

**6.2. მეიჯარე უფლებამოსილია:**

6.2.1. მოსთხოვოს მოიჯარეს დროულად გადაიხადოს ქირა ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის შესაბამისად.

6.2.2. მოსთხოვოს მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა ზუსტი და დროული შესრულება;

6.2.3. პერიოდულად დაათვალიეროს „იჯარის საგნის“ მდგომარეობა იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარეს ხელი არ შეეშლება „იჯარის საგნით“ დანიშნულებისამებრ სარგებლობაში.

6.2.4. მხარეთა მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ (ნებიემიერი მიზეზით მათ შორის ცალმხრივი სურვილით) ცნობისთანავე ან საიჯარო ვადის გასვლამდე 2 თვის განმავლობაში, მეიჯარეს უფლებამოსილია ფასადის 10% გამოიყენოს თავისი შეხედულებისამებრ სარეკლამო მიზნებისთვის

**6.3. მოიჯარე ვალდებულია:**

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

6.3.2. უზრუნველყოს იჯარის საგნის მოვლა-პატრონობა;

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

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

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

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

6.3.7. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

6.3.8. უზრუნველყოს „იჯარის საგნის“ უკან დაბრუნების მომენტისთვის არსებული კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების საფასურის დაფარვა, ასეთი საჭიროების არსებობის შემთხვევაში.

6.3.9. უზრუნველყოს ობიექტში საინჟინრო ქსელების, კომუნიკაციების (ელ-გაყვანილობა, ელ-მიწოდება, წყალმომარაგება, კანალიზაცია, გაზმომარაგება და სხვა) და მოწყობილობების დაცვა და მიმდინარე რემონტი თავისი ხარჯებით.

**6.4. მოიჯარე უფლებამოსილია:**

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

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

6.4.3. წაიღოს „იჯარის საგნიდან“ მის მიერ დამონტაჟებული ნებისმიერი მოწყობილობა, დანადგარი, ან ნებისმიერი სხვა მისი კუთვნილი ნივთი, წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემთხვევაში.

6.4.4. **„იჯარის საგნის“ ტერიტორიაზე განათავსოს მის ან მასთან დაკავშირებული პირების საქმიანობის საგანთან დაკავშირებული რეკლამა, კონდიციონერი, აგრეგატი, სავენტილაციო მილი, სარეკლამო აბრა, განახორციელოს ფასადისა და სახურავის სარემონტო, მოსაპირკეთებელი სამუშაოები, ფასადის და მასალის ფერის ცვლილება, რაზეც მოიჯარეს არ ესაჭიროება** მეიჯარისაგან **დამატებითი თანხმობის მოპოვება;**

6.4.5. ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან მოშლის შემთხვევაში, ყველა სახის გაუმჯობესება, რემონტი (მათ შორის ნებისმიერი სარეკონსტრუქციო სახის შედეგად წარმოქმნილი გაუმჯობესება) საიჯარო ქონებაზე, ყოველგვარი ანაზღაურების ვალდებულების გარეშე ეკუთვნის მეიჯარეს. გარდა იმ გაუმჯობესებისა რომლის განცალკევებაც შესაძლებელია საიჯარო ქონებიდან მისი მთლიანობის დაურღვევლად და დაუზიანებლად და რომელიც არ წარმოადგენს უძრავი ქონების განუყოფელ ნაწილს, ეკუთვნის მოიჯარეს და შეუძლია მოიჯარეს მოხსნას და წაიღოს.

**7. ქვეიჯარა**

7.1. მოიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, თუ იგი ზიანს არ აყენებს მეიჯარის ინტერესებს, ქვექირავნობით გასცეს „იჯარის საგანი“ და აღნიშნულთან დაკავშირებით მას მეიჯარისგან დამატებითი თანხმობის მიღების შემთხვევაში.

7.2. ობიექტის ან მისი ნაწილის ქვეიჯარით გაცემა შესაძლებელია მხოლოდ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ფარგლებში. სრული პასუხისმგებლობა ძირითადი ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე მეიჯარის წინაშე ეკისრება მოიჯარეს და არა ქვემოიჯარეს. ამასთანავე (იმავდროულად), იმ შემთხვევაში, თუ ქვეიჯარით უძრავი ქონების გადაცემა ხდება სხვა პირობებით, რომლებიც ეწინააღმდეგება წინამდებარე ხელშეკრულებას, მეიჯარე იტოვებს უფლებას წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყვიტოს უპირობოდ ცალმხრივად, როგორც ძირითად მოიჯარესთან, ასევე ქვემოიჯარესთან, მეიჯარის მიერ ყოველგვარი ჯარიმის, საურავისა და პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულების გარეშე.

## 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.მეიჯარის მიერ შემდეგი პირობების არსებობისას :

ა) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, იჯარის თანხის სამჯერ, 5 ან მეტი დღით ვადაგადაცილების შემთხვევაში, ან ერთჯერადად 10 ან მეტი დღით ვადაგადაცილების შემთხვევაში. მეიჯარეს ეძლევა უფლება (იჯარის გადახდის ვადის 5 დღით გადაცელიების შემდეგ წერილობითი გაფრთხილებით) ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება მის მიერ საჯარიმო სანქციების გადახდის გარეშე. აღნიშნული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია წერილობითი გაფრთხილების საფუძველზე მოთხოვოს მოიჯარეს გაანთავისუფლოს ობიექტი 20 დღის ვადაში და ხელშეკრულება ცალმხრივად შეწყვიტოს 20 დღეში, ყოველგვარი ჯარიმის გადახდის გარეშე, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია შეასრულოს აღნიშნული მოთხოვნა; იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე ერთი კვირის ვადაში არ მიმართავს მოიჯარეს, მაშინ მას აღარ აქვს უფლება ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება მის მიერ საჯარიმო სანქციების გადახდის გარეშე

ბ) თუ მოიჯარე თავისი ქმედებით მნიშვნელოვნად აზიანებს „იჯარის საგანს“ და მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად მოიჯარეს გაფრთხილების მიღებიდან 30 დღის განმავლობაში არ მიუღია ზომები აღნიშნული დაზიანების შესაჩერებლად/აღმოსაფხვრელად.

გ) მეიჯარის მიერ, მოიჯარის მხრიდან 7.2 პუნქტის დარღვევის შემთხვევაში;

8.1.4. მოიჯარის მიერ, იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება მეიჯარის მიერ, მოიჯარის წერილობითი გაფრთხილების მიღებიდან 30 დღის განმავლობაში;

8.1.5. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე, ცალმხრივად შეწყვეტს ხელშეკრულებას, მიუხედავად იმისა, რომ მეიჯარე არ არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარე გააფრთხილოს ამის შესახებ მინიმუმ 2 თვით ადრე წერილობითი შეტყობინებით და ჯარიმის სახით გადაუხადოს მეიჯარის 1 თვის მიმდინარე საიჯარო ქირის ოდენობა. აღნიშნული ჯარიმის

გადახდის დაგვიანებისას ან მისი არასრული ოდენობით გადახდისას მოიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მეიჯარეს, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადასახდელად დარჩენილი თანხის 0,5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

8.2. მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 8.1.1; 8.1.2.; 8.1.3-ს „ა“, „ ბ“ და „გ“ პუნქტებით განსაზღვრული შემთხვევებისა) შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია, ასეთი შეწყვეტიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში მოიჯარეს გადაუხადოს ჯარიმა მიმდინარე ქირის 1 (ერთი) თვის ღირებულება. აღნიშნული ჯარიმის გადახდის დაგვიანებისას ან მისი არასრული ოდენობით გადახდისას მოიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მეიჯარეს, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადასახდელად დარჩენილი თანხის 0,5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

8.2.1. თუ 8.2. პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევა დაფიქსირდა ხელშეკრულების გაფორმებიდან პირველი 2 (ორი) წლის განმავლობაში, მეიჯარე ვალდებულია, ასეთი შეწყვეტიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში მოიჯარეს გადაუხადოს პირგასამტეხლო 15000 (თხუთმეტი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, რაც წარმოადგენს ასევე მოიჯარის სარემონტო ხარჯების სრულ ღირებულებას, აღნიშნული პირგასამტეხლოს გადახდის დაგვიანებისას ან მისი არასრული ოდენობით გადახდისას მოიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მეიჯარეს, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადასახდელად დარჩენილი თანხის 0,5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

8.3. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 8.1.1; 8.1.2;პუნქტებით განსაზღვრული შემთხვევისა) შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია ჯარიმის სახით გადაუხადოს მეიჯარეს 1 თვის მიმდინარე საიჯარო ქირის.

8.4 იჯარის ხელშეკრულების მეიჯარის ინიციატივით, ცალმხრივად 8.13 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია მიმართოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტრირებული იჯარის უფლების გაუქმების მოთხოვნით. ამ პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილება წარმოიშობა მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ „მოიჯარისთვის“ წერილობითი შეტყობინების გაგზავნისა, კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით ჩაბარების დასტურისა და საიჯარო ქირის დროულად გადაუხდელობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტის (საბანკო ამონაწერით წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ მეიჯარის საბანკო ანგარიშიდან ) საჯარო რეესტრისთვის წარდგენის შემთხვევაში.

**9. ფორს-მაჟორი**

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

9.1.2. ხანძარი და აფეთქება, სტიქიური უბედურება;

9.1.3. საკანონმდებლო აქტის გამოცემა, რომელიც კრძალავს იმ საქმიანობის განხორციელებას, რასაც ახორციელებს ხელშეკრულების რომელიმე მხარე;

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

9.1.5. 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.

9.2. 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.

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

**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) გათილად ან ძალადაკარგულად ცნობა არ იწვევს ხელშეკრულების სხვა ნაწილების გათილად ან ძალადაკარგულად ცნობას თუ ხელშეკრულება დაიდებოდა მისი გათილი ან ძალადაკარგული ნაწილის გარეშეც. მხარეები თანხმდებიან შეცვალონ გათილი დებულება ისეთი ნამდვილი დებულებით, რომელიც რაც შეიძლება ახლოს დგას გათილი 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

12.1 შპს „ვიზა კონკორდ ფროფერთი“ (ს/ნ 404526795),

დირექტორი აშოტ მკრტჩიანი (კვიპროსი, 72 3538695 75 1873698, K00386412 /რუსეთის ფედერაცია/ )

დირექტორის მინდობილი (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის# 190391291. გაფორმების თარიღი 10 აპრილი 2019წ.) პირი რობერტ სილაგაძე (დაბადებული 03.04.1984 წელს თბილისში, რეგ თბილისი, ივერიელის ქუჩა 2/5 პირადი #01011019198)

საბანკო რეკვიზიტები (იჯარის თანხის გადასახადისათვის:

ბანკის კოდი: TBCBGE22

მიმღები - შპს ვიზა კონკორდ ფროფერთი

მიმღების ანგარიში – GE71TB7754236080100003

ელექტრონული ფოსტა remsgllc@gmail.com

12.2. მოიჯარის რეკვიზიტები:

შპს თორელი 405211346

მისამართი იურიდიული: საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა, N 20, ბინა 54

დირექტორი: დავით ალიმბარაშვილი 01001062451

ბანკის კოდი: TBCBGE22

ანგარიში: GE07TB7976436020100007

ელ. ფოსტა: d.alimbarashvili@toreli.ge; iasafilo@gmail.com ; info@toreli.ge

**მხარეთა ხელმოწერები**

**მეიჯარე:**

**შპს ვიზა კონკორდ ფროფერთი**

**უფლებამოსილი პირი:**

**რობერტ სილაგაძე**

**მოიჯარე:**

**შპს თორელი**

**დირექტორი:**

**დავით ალიმბარაშვილი**

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №024
თარიღი 13 აგვისტო 2020