ხ ე ლ შ ე კ რ უ ლ ე ბ ა

ქ. თბილისი "14" ივნისი 2000წ.

ჩვენ, ქვემორე ხელმომწერნი, ერთის მხრივ სააქციო საზოგადოება "სინემა კლუბი" (შემდგომში – *"ს/ზ საზოგადოება"*), მისი გენერალური დირექტორის *მურმან თაბუკაშვილის* სახით, რომელიც მოქმედებს საზოგადოების წესდებით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, და მეორეს მხრივ "საქართველოს კინემატოგრაფისტთა საერთო - ეროვნული შემოქმედებითი კავშირი" (შემდგომში – *"კავშირი"*) მისი თავმჯდომარის *ელდარ შენგელაიას* სახით, რომელიც მოქმედებს კავშირის წესდებით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, ვმოქმედებთ რა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ნორმების შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. კავშირმა, თავის საწესდებო მიზნების განხორციელების და კავშირის წევრების სოციალური დაცვის ინტერესებიდან გამომდინარე, 1999 წ. 2 მარტის ხელშეკრულების, 2000 წ. 28 იანვარისა და 2000წ 14 ივნისის მიღება-ჩაბარების აქტების საფუძველზე, უცხოური ინვესტიციების მოზიდვის, ერთობლივი ბიზნეს-პროექტების განხორციელებისა და კავშირის შემოსავლების გაზრდის მიზნით, საზოგადოებას დროებით მფლობელობაში გადასცა მისი კუთვნილი ქონება (შემდგომში „ქონება"), ქ. თბილისში, ძმები კაკაბაძეების ქ. № 2-ში მდებარე შენობით, გარდა კავშირის გამგეობის აპარატის მიერ დაკავებული მე-4 სართულისა. ქონების ზუსტი დახასიათება მოცემულია დანართებში, რომლებიც წარმოადგენენ წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს;

1.2. კავშირი იძლევა გარანტიას, რომ მას აქვს წინამდებარე ხელშეკრულების დადების უფლება და ადასტურებს, რომ ის წარმოადგენს ქონების მესაკუთრეს.

2. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

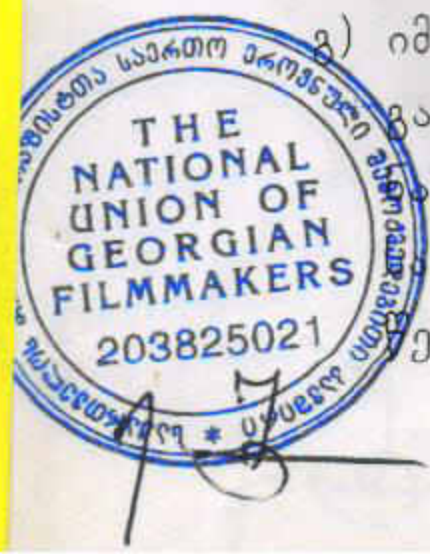
2.1. მოვალეობები:

2.1.1. საზოგადოება ვალდებულია:

ა) მოიზიდოს ინვესტორი;

ბ) განახორციელოს ყველა აუცილებელი მოქმედება შემოსავლის შესაბამისი გონივრული გაზრდის მიზნით;

გ) იმ შემთხვევაში, თუ ქონებას ალმოაჩნდება ნაკლი, ან გაუთვალისწინებელი საფრთხისაგან ქონების (შენობის ან მისი ნაწილის) დასაცავად საჭირო შეიქნება გარკვეული ზომების მიღება, საზოგადოებამ ამის შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს კავშირს წერილობით;





დ) ქონების შენახვის მიზნით საკუთარი ხარჯებით ჩაატაროს ფართის რემონტი, მხოლოდ სამეთვალყურეო საბჭოს დამტკიცებული პროექტისა და კავშირის სათანადო თანხმობის საფუძველზე განახორციელოს რეკონსტრუქცია და კაპიტალური რემონტი. კაპიტალური რემონტის ხარჯების გაღების და განაწილების შესახებ მხარეთა შორის გაფორმდება შეთანხმება, რომელიც ამ ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილია;

ე) საზოგადოება ვალდებულია გაუფრთხილდეს ამ ხელშეკრულების საფუძველზე დროებით მფლობელობაში გადაცემულ ქონებას;

ვ) მიანიჭოს კავშირის ღონისძიებებს პრიორიტეტული მნიშვნელობა წინასწარ შეთანხმებულ ვადებში;

ზ) უზრუნველყოს კავშირის დანახარჯების ყოველთვიური გადახდა არანაკლებ 4000 აშშ დოლარის ექვივალენტისა ლარებში, სანამ კავშირის მოგების წილი არ მიაღწევს 4000 აშშ დოლარის თანხას მაინც. თანხის გაცემა განხორციელდება თანაბარი ნაწილებით ყოველი თვის 1 და 15 რიცხვებში;

თ) გადაიხადოს კომუნალური გადასახადები;

ი) ამ ხელშეკრულების შეწყვეტისას საზოგადოება მოვალეა დაუბრუნოს კავშირს ქონება იმ სახით, რა მდგომარეობაშიც მისგან მიიღო, ნორმალური ცვეთის, განხორციელებული რეკონსტრუქციებისა და ცვლილებების გათვალისწინებით.

2.1.2. კავშირი ვალდებულია:

ა) განახორციელოს ყველა ის მოქმედება, რომელიც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისათვის;

ბ) არ დააგირაოს, სხვაგვარად არ დატვირთოს და არ გაასხვისოს ქონება.

2.2. **უფლებამოსილებანი:**

2.2.1. საზოგადოება უფლებამოსილია:

ა) ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ დაიტოვოს ის აღჭურვილობა, ავეჯი, კომუნიკაციის საშუალებები და სხვა მოძრავი ნივთები, რითაც მან აღჭურვა დროებით მფლობელობაში მიღებული ქონება;

ბ) სამეთვალყურეო საბჭოს დამტკიცებული პროექტებისა და კავშირის შესაბამისი თანხმობის თანახმად გადააკეთოს ქონება ან მოახდინოს მისი რეკონსტრუქცია;

გ) სამეთვალყურეო საბჭოს გადაწყვეტილებისა და ხელშეკრულების საფუძველზე გასცეს ფართი იჯარით და ქირით.

2.2.2. კავშირი უფლებამოსილია:

ა) მოითხოვოს საზოგადოებისგან წინამდებარე ხელშეკრულების შესრულება;

ბ) განახორციელოს თავისი უფლებამოსილება, როგორც სააქციო საზოგადოების „სინემა კლუბის“ აქციონერმა.

THE NATIONAL UNION OF GEORGIAN FILMMAKERS 203825021
CINEMA CLUB

3. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

3.1. ეს ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 49 (ორმოცდაცხრა) წლის განმავლობაში;

3.2. იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ, რომელიმე მხარე გამოთქვამს ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, იგი ვალდებულია ამის შესახებ არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვისა წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულების მოქმედება გაგრძელდება იგივე პირობებით.

3.3. საზოგადოების სამეთვალყურეო საბჭოსა და კავშირის გამგეობის შემადგენლობაში მომხდარი ცვლილებები არავითარ გავლენას არ მოახდენენ წინამდებარე ხელშეკრულებაზე.

4. პასუხისმგებლობა

4.1. მხარეები პასუხს აგებენ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში და ვალდებულნი არიან აანაზღაურონ მათი შეუსრულებლობით ან არაჯეროვნად შესრულებით მიყენებული ზარალი;

4.2. ხელშეკრულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში მხარეები იხდიან პირგასამტეხლოს ფულადი თანხის სახით, რომელიც შეესაბამება მიყენებული ზარალის ოდენობას.

5. ფორს - მაჟორი

5.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობისას, თუ ისინი გამოწვეულია გადაულახავი ძალის გარემოებათა შედეგად, კერძოდ: წყალდიდობით, მიწისძვრით, ხანძრით, გაფიცვით, სამხედრო მოქმედებით, ბლოკადით, სახელმწიფო ორგანოების აქციებით და ქმედებებით (ფორს-მაჟორული გარემოებები);

5.2. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომისას მხარე, რომელიც ამ გარემოებას იმოწმებს, ვალდებულია ამის შესახებ წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს 3 დღის ვადაში;

5.3. მხარეების მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორულ გარემოებათა ლიკვიდაციამდე;

5.4. შეუტყობინებლობა ან არათავისდროული შეტყობინება მხარეს უკარგავს უფლებას პასუხისმგებლობის მოსახსნელად გამოიყენოს ფორს-მაჟორული გარემოება, თუ შეტყობინებას შეუძლებელს არ ხდის თავად ასეთი გარემოება.

THE NATIONAL UNION OF GEORGIAN FILMMAKERS 203825021

CINEMA CLUB

6. კონფიდენციალობა

6.1. მხარეები ვალდებულნი არიან:

6.1.1. დაიცვან იმ ინფორმაციის საიდუმლოება, რომელიც მათთვის ცნობილი გახდა ერთმანეთთან საქმიანი ურთიერთობისას;

6.1.2. გაუფრთხილდნენ ერთმანეთის პრესტიჟს და რეპუტაციას, არ მიაყენონ მეორე მხარეს თავისი ქმედებით რაიმე ზიანი, წინააღმდეგ შემთხვევაში საქმე განიხილება სასამართლოში;

6.2. მხარეთა ეს მოვალეობა ძალაშია ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგაც.

7. სხვადასხვა

7.1 ამ ხელშეკრულების მოქმედების დროს მხარეთა შორის წარმოშობილი სადავო საკითხები გადაწყდება შეთანხმებით;

7.2 თუკი შეთანხმების მიღწევა 10 - დან 30 - მდე დღის ვადაში შეუძლებელია დავას განიხილავს ქ. თბილისის მთაწმინდა-კრწანისის რაიონული სასამართლო.

7.3 ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა ხდება წერილობით, ორივე მხარის ხელმოწერით;

7.4. ყველა სხვა შემთხვევაში, რაც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს კანონმდებლობით;

7.5. კანონმდებლობაში მომხდარი ცვლილებების შედეგად ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში ხელშეკრულების დანარჩენი პუნქტები რჩება ძალაში;

7.6 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, 3 იდენტურ ეგზემპლიარად, რომლებსაც თანაბარი იურიდიული ძალა აქვთ, ერთი ინახება კავშირში, მეორე საზოგადოებაში, ხოლო მესამე საჯარო რეესტრში;

7.7. წინამდებარე ხელშეკრულება ორივე მხარის მიერ ხელმოწერის შემდეგ ექვემდებარება რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.

8. მხარეთა რეკვიზიტები

საქართველოს კინემატოგრაფისტთა	სააქციო საზოგადოება
საერთო-ეროვნული შემოქმედებითი კავშირი	"სინემა კლუბი"
ქ. თბილისი, ძმები კაკაბაძეების ქ. №2	ქ. თბილისი, ძმები კაკაბაძეების ქ. №2
ანგ. № 000606597	ანგ. № _____
სააქციო-კომერციული ბანკი	_____
"საქართველოს ბანკი"	_____
დ. შენგელაია	მ. თაბუკაშვილი

THE NATIONAL UNION OF GEORGIAN FILMMAKERS 203825021

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

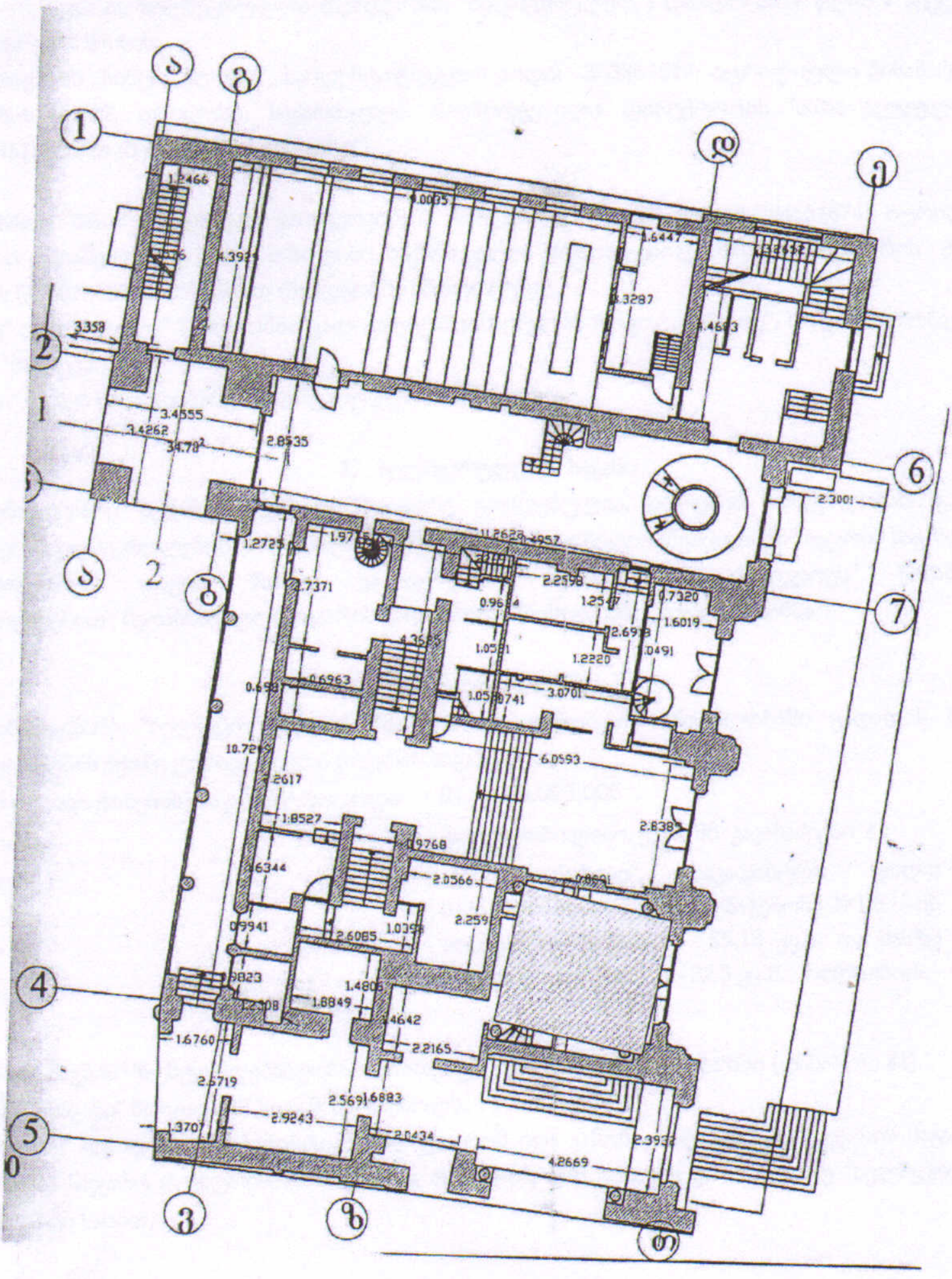
ზაზა ჯუღელი (პ/ნ 48001000352)
დირექტორი

“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
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
2.3001

სს „სინემა კლუბი“

ს/კ 203864014

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

დირექტორი ზაზა ჯუღელი

თანხმობის წერილი

მე, ზაზა ჯუღელი, ქ. თბილისში, მმ. 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 22 ივლისი 2020

ხელმოწერა ზაზა ჯუღელი ზაზა ჯუღელი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N200472467
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	22.07.2020 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ელენე ყიზილაშვილი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ.თბილისი, მ. კოსტავას ქ. 23**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	99590411423
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	93009887738920

ორი ათას ოცი წლის ოცდაორ ივლისს მე, ნოტარიუსმა ელენე ყიზილაშვილმა, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილსი, კოსტავას ქ. №23, დავამოწმე სანოტარო წესით სრულწლოვანი და ქმედუნარიანი პირის ზაზა ჯუღელის (დაბადების თარიღი: 04.12.1977 წ. დაბადების ადგილი: საქართველო, ჩხოროწყუ; მისამართი: თბილისი ვაშლიჯვარი ვ.გოძიაშვილის ქ. N 61 ბ. 9; პირადი ნომერი:48001000352) ხელმოწერა განცხადებაზე ერთ გვერდზე. ხელმომწერის პირადობა შევამოწმე მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით. ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. ხელმოწერა შესრულდა ჩემი თანდასწრებით პირადად პაატა სვანიძის მიერ.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური – 02.00 ლარი, თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების (29.12.2011წ.) 31-ე მუხლის; სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური – 02,00 ლარი (დღგ-ს ჩათვლით) თანახმად აღნიშნული დადგენილების (29.12.2011წ.) 39-ე მუხლის; სულ გადახდილია: 04.00 (ოთხი) ლარი.

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



სს „სინემა კლუბი“

ს/კ 203864014

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

დირექტორი ზაზა ჯუღელი

თანხმობის წერილი

მე, ზაზა ჯუღელი, ქ. თბილისში, მმ. 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 22 ივლისი 2020

ხელმოწერა ზაზა ჯუღელი ზაზა ჯუღელი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N200472467
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	22.07.2020 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ელენე ყიზილაშვილი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**ქ.თბილისი, მ. კოსტავას ქ. 23**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	99590411423
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	93009887738920

ორი ათას ოცი წლის ოცდაორ ივლისს მე, ნოტარიუსმა ელენე ყიზილაშვილმა, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილსი, კოსტავას ქ. №23, დავამოწმე სანოტარო წესით სრულწლოვანი და ქმედუნარიანი პირის ზაზა ჯუღელის (დაბადების თარიღი: 04.12.1977 წ. დაბადების ადგილი: საქართველო, ჩხოროწყუ; მისამართი: თბილისი ვაშლიჯვარი ვ.გოძიაშვილის ქ. N 61 ბ. 9; პირადი ნომერი:48001000352) ხელმოწერა განცხადებაზე ერთ გვერდზე. ხელმომწერის პირადობა შევამოწმე მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით. ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. ხელმოწერა შესრულდა ჩემი თანდასწრებით პირადად პაატა სვანიძის მიერ.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური – 02.00 ლარი, თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების (29.12.2011წ.) 31-ე მუხლის; სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური – 02,00 ლარი (დღგ-ს ჩათვლით) თანახმად აღნიშნული დადგენილების (29.12.2011წ.) 39-ე მუხლის; სულ გადახდილია: 04.00 (ოთხი) ლარი.

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



საქართველოს კინოაკადემია
GEORGIAN FILM ACADEMY

N 37/20

„ 04“ აგვისტო 2020 წ.

აიპ „საქართველოს კინოაკადემია“

ს/კ 203825021

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

პრეზიდენტი რამაზ ხოტივარი

თანხმობის წერილი

მე, რამაზ ხოტივარი, ქ. თბილისში, ძმ. კაკაბაძეების ქ. #2-ში, მდებარე „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. 203825021), თანახმა ვარ შპს „ჯი და ჯი ქოოფერეიშენმა“ (ს/კ 204554874), მის: ქ. თბილისი, ძმ. კაკაბაძეების ქ. #2, თავისი შეხედულებისამებრ განათავსოს კომპანიის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ფასადზე სარეკლამო აბრები.

აიპ „საქართველოს კინოაკადემიის“ პრეზიდენტი
რამაზ ხოტივარი

თბილისი, საქართველო, 0108
ძმები კაკაბაძეების ქ#2
(+995 32) 299-60-13, 299-60-19
geofilmacademy@gmail.com

Tbilisi, Georgia, 0108,
Brothers Kakabadze Str. #2
(+995 32) 299-60-13, 299-60-19
geofilmacademy@gmail.com

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N200512787
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	04.08.2020 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ელენე ყიზილაშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ.თბილისი, მ. კოსტავას ქ. 23
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	99590411423
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	73215819537620

ორი ათას ოცი წლის ოთხ აგვისტოს მე, ნოტარიუსმა ელენე ყიზილაშვილმა, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: თბილისი, მ. კოსტავას №23, დავამოწმე სანოტარო წესით სრულწლოვანი და ქმედუნარიანი პირის რამაზ ხოტივარის (დაბადების თარიღი: 23.06.1946წ. დაბადების ადგილი:საქართველო, თბილისი; მისამართი: თბილისი უ.ჩხეიძის ქ. N 33; პირადი ნომერი: 01030013650) ხელმოწერის ნამდვილობა წინამდებარე განცხადება/თანხმობაზე, რომელიც წარმომიდგინა თვითონ. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნი, რომ ნამდვილად ზემოთ აღნიშნულმა პირმა მომმართა. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. დოკუმენტზე ხელმოწერა შესრულდა ჩემი თანდასწრებით პირადად ხელმომწერის მიერ, მას შემდეგ, რაც მას ჩემს მიერ განემარტა, რომ მე, ნოტარიუსი პასუხს არ ვაგებ წარმოდგენილი დოკუმენტის შინაარსზე და ვამოწმებ მხოლოდ მასზე ხელმოწერის ნამდვილობას სანოტარო წესით. ხელმომწერმა განცხადა, რომ აღნიშნულის შესახებ მისთვის ცნობილია და სურს დოკუმენტზე მხოლოდ თავისი ხელმოწერის დამოწმება სანოტარო წესით.
გადახდილია: სანოტარო მომსახურების საზღაური – ორი ლარი, თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების (29.12.2011წ.) 31-ე მუხლის; სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური – ორი ლარი (დღგ-ს ჩათვლით) თანახმად აღნიშნული დადგენილების (29.12.2011წ.) 39-ე მუხლის; სულ გადახდილია: ოთხი ლარი.

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



იჯარის ხელშეკრულება

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება (შემდგომში „ხელშეკრულება“) დაიდო 2020 წლის 8 სექტემბერს შემდეგ მხარეებს შორის:
ერთი მხრივ, სს „სინემა კლუბი“, საიდენტიფიკაციო კოდი: 203864014, იურიდიული მისამართი: ძმ. კაკაბაძეების ქ. #2, თბილისი, საქართველო, 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 - თეა თაბაგარის (პ/ნ 01012012972) 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 2021 წლის 9 სექტემბრამდე, თუ „მხარეები“ უფრო ადრე არ შეწყვეტენ მას „ხელშეკრულების“ მე-12 მუხლისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

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 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 საქმიანობისთვის.

5. იჯარის თანხა; გადახდის წესი; კომუნალური გადასახადები;

5.1 მხარეთა შეთანხმებით, „იჯარის თანხის“ ოდენობა განისაზღვრება შემდეგი წესით: წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ყოველი წლის სექტემბრის თვიდან თებერვლის თვის ჩათვლით საიჯარო ქირა შეადგენს ყოველთვიურად 1,500 (ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ეროვნულ ვალუტაში, დღგ-ს ჩათვლით ხოლო მარტის თვიდან აგვისტოს თვის ჩათვლით - 2,000 (ორიათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტურ თანხას ლარში, დღგ-ს ჩათვლით.

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“,
ანგარიშის კოდი: TBCBGE22
ანგარიშის ნომერი: GE34 TB06 0000 0014 4678 84
მიმღები: სს „სინემა კლუბი“ , ს/კ 203864014

მეიჯარე---------

მოიჯარე---------

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

5.7 „მეიჯარე“ ვალდებულია სრულად დაფაროს „იჯარის საგანზე“ „მოიჯარისათვის“ გადაცემის მომენტამდე დარიცხული ყველა კომუნალური გადასახადი.

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

5.9 მეიჯარეს უფლება აქვს, ცალმხრივად განახორციელოს საიჯარო ქირის შეცვლა თუ სახელმწიფოს მიერ მიღებულ იქნება საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი, რომელიც განსხვავებულად დაარეგულირებს სიჯარო 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 „მხარეების“ გულისხმობენ, რომ გადაცემის მომენტისთის ის არ არის დატვირთული რაიმე სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებებით, 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 საგნთან“ დაკავშირებით.

6.3 „იჯარის საგნის“ ნივთორივად 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 საფრთხისაგან 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 საფრთხისაგან 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 საჭიროა კაპიტალური შეკეთება/სამუშაოები, ი პირობით, რომ „მეიჯარეს“ ამის შესახებ წერილობით ეცნობება შესაბამისი დეფექტის გამოვლენიდან 3 (სამი) კალენდარული დღის ვადაში,ამგავრი ფარული ნაკლის/დეფექტის არსებობის დასადგენად „მხრეებს“ უფლება აქვთ მოიწვიონ ექსპერტი. შესაბამისი ექსპერტის მოწვევა, მასთან შესაბაისი ხელშეკრულების გაფორმება და შერჩეული ექსპერტის მიერ დასკვნის მომზადება უნდა მოხდეს აღნიშნული ექსპერტის მოწვევიდან 10 დღის

მეიჯარე-----

მოიჯარე-----

განმავლობაში.ამგვარი დეფექტით/ნაკლით გამოწვეული შეკეთების ხარჯები ერთპიროვნულად დაეკისრება „მეიჯარეს“.

7. იჯარის საგნის გადაკეთების და შეცვლის უფლება

7.1 „მოიჯარეს“ უფლება აქვს, გადააკეთო „იჯარის საგანის“ ინტერიერი საჭიროებისამებრ, მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმებით, რავ 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“ შეძლებს მიმართოს ყველა ორგანოს, რათა მიიღოს „იჯარის საგნის“ მხარეთა შორის შეტანხმებულ გადაკეთებასთან ან სარემონტო საუშაოებთან დაკავშირებული საპროექტო ცვლილებების ნებართვა (ასეთის საჭიროების შემთხვევაში).

7.3 მოიჯარე ვალდებულია თვითონ, თავისი ხარჯით, უზრუნველყოს ყველა შესაბამისი უფლების 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 ბინებრივი აირის გაყვანილობის გამართულობის უზრუნველყოფა;

დ)ყველა ისეთი ქმედების განხორციელება რაც საჭიროა იჯარის საგნის სათანადოდ მოვლისათვის.

9. პასუხისმგებლობა

9.1 “მხარეები“ „ხელშეკრულებით“ გათვლისწინებული ვალდებულებები შეუსრულებობის 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 (ნული და ერთი) %-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის.

მეიჯარე---------- მოიჯარე----------

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 მომენტისათვის 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 (ასეთიზ წარმოშობის შემთხვევაში), რაც „მეიჯარეს“ მიადგა „იჯარის საგნის“ მდგომარეობის გაუარესებით, ექვემდებარება ანაზღაურებას, თუ „მოიჯარე“ არ დაამტკიცებს, რომ გაუარესება არ იყო მისი ბრალის გარეშე.

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“ გათვალისწინეული ვალდებულებების შესრულება.

11.2 დაუძლეველი ძალის დადგომის შემთხვევაში, შესაბამისი „მხარე“ ვალდებულია, დაუყოვნებლივ წერილობით შეატყობინოს მეორე „მხარეს“ ამის შეახებ და მიმართოს მისთვის ხელმისაწვდომ ყველა ზომას ასეთი გარემოებით გაომოწვეული 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 ცვლლილებები და სხვა.

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.

მეიჯარე----------

მოიჯარე----------

12.2 „ხელშეკრულება“ შეძლება ვადამდე შეწყდეს „მეიჯარის“ ინიციატივით, კონტრაგენტისთვის პირგასამტეხლოს/კომპენსაციის გადახდის გარეშე თუ:

ა) „მოიჯარე“ გადააცილებს ვადამოსული „იჯარის თანხის“ გადახდას და არ უზრუნველყოფს აღნიშნული დავალიანებების 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 აღნიშნული დარღვევას მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილებიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში.

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

12.4 თითოეულ მხარეს უფლება აქ ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს „ხელშეკრულება“ ცალმხრივი ნების გამოვლენის საფუძველზე, შეწყვეტის თარიღამდე კონტრაგენტისთვის 2 (ორი) თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების მიწოდებით.

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

12.6 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ათავისუფლებს „მოიჯარეს“ „მეიჯარისათვის“ „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 იმსი 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, აუნაზღაუროს „მოიჯარესა“ ეარმოდგენილი ხარჯთაღრიცხვისა და ხარჯვის დამადასტურებელი პირველადი დოკუმენტაციის შესაბამისად, შეწყვეტის თარიღისთვის არსებული ნარჩენი ღირებულებით, რაც მხარეთა შეთანხმებით გამოითვლება შემდეგი წესით: პირველი საიჯარი წლის ამოწურვამდე - ღირებულების 100%, ხოლო შემდგომ პერიოდში „იჯარის ვადის“ ამოწურვამდე (3წლამდე) დარჩენილ ყოველ თვეზე მეიჯარის მიერ საიჯარო ფართზე განხორციელებული სამუშაოების ღირებულების შეფარდებით 36-ზე.

მეიჯარე---

მოიჯარე---

13.მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

13.1 „მეიჯარე“ იღებს ვალდებულება 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) კლაენდარული დღით ადრე შეთანხმების შემთხვევაში, რათა არ მოხდეს „მოიჯარისთვის“ სამუშაო პროცესისი ხელშეშლა; მოცეული უხლი არ გულისხმობს სტუმრობას კლიენტის როლში.

13.2 „ მოიჯარე“ იღებს ვალდებულებას და იძლევა გარანტიას, რომ:

ა)შეინარჩუნებს „იჯარის საგანს“ კარგ მდგომარეობაში და „ხელშეკრულების“ შეწყვეტის შემდეგ დაუბრუნებს მას „მეიჯარეს“ მხარეთა შორის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

ბ) დაიცავს სახანძრო და ტექიკური უსაფრთხოების, აგრეთვე მოწყობილობებისა და ინვენტარის, კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლუატაციის წესს.

გ)წინამდებარე „ხელშეკრულების“ ხელმოწერითანავე მიმართავს ს.ს.ი.პ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს“, „მოიჯარისთვის“ „იჯარის საგნის“ სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ რეგისტრაციის მოთხოვნით და წარუდგენს წინამდებარე „ ხელშეკრულებას“. აღნიშნული რეგისტრაციისათვის გათვალისწინებული საფასურის გადახდა ეკისრება მოიჯარეს.

დ) გამოიყენებს იჯარის საგანს მხოლოდ კაფე-სანაყინს მოწყობისათვის. იჯარის საგანში სხვა საქმიაობის განხორციელებისათვის აუცილებელია მეიჯარეს წინასწარ წერილობით თანხმობა.

13.3 იჯარის საგნის ან მისი ნაწილის ქვეიჯარით გაცემა შესაძლებელია მხოლოდ მოიჯარის 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 წაროადგენს „მხარეთა“ სრულ შეთანხმებას და ურთიერთგაგებას „ხელშეკურლები“ საგანთან დაკავშირებით, და აუქმებს „მხარეთა“ შორის წინამდებარე „ხელშეკრულების“ საგანთან დაკავშირებით ადრე გაფორმებულ ნებისმიერ ზეპირ თუ წერილობით შეთანხმებას.

მეიჯარე----------

მოიჯარე----------

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

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მეიჯარე“

სს“სინემა კლუბი“

ს/კ 203864014

ზაზა ჯუღელი(პ/ნ 48001000352)

დირექტორი

„მოიჯარე“

შპს „ჯი და ჯი ქოოფერეიშენ“

ს/კ204554874

თეა თაბაგარი (პ/ნ 01012012972)

დირექტორი

მეიჯარე----------

მოიჯარე----------