უძრავი ქონების მესაკუთრეთა ამხანაგობის

სხდომის ოქმი

21 ოქტომბერი 2020 წელი

სხდომის დაწყების დრო: 11:00 სთ

სხდომის ჩატარების ადგილი: ქ. თბილისი, ანტონ ფურცელაძის N20

სხდომას ესწრებოდნენ ამხანაგობის წევრები:

1) შპს „მელანჟის“ დირექტორი სერგო შენგელია - პ/ნ 01007004619;
2) თეიმურაზ კუტალაძის წარმომადგენელი ირაკლი კუტალაძე - პ/ნ 01009006403.

სხდომას თავმჯდომარეობდა: სერგო შენგელია

დღის წესრიგი:

1) ანტონ ფურცელაძის N20-ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ: 01.15.04.020.016.01.002) ფასადზე შპს “იმუნოფაქტორი“ (ს/კ: 404590091) მიერ სარეკლამო აბრის დაყენებასთან დაკავშირებით.

სხდომის თავმჯდომარემ დამსწრე საზოგადოებას მოუწოდა კენჭი ეყარათ წარდგენილი საკითხისათვის.

კენჭისყრის შედეგები:
მომხრე - 2 წინააღმდეგი - 0

კენჭისყრის შედეგად დადგინეს:
მიეცეს თანხმობა შპს „იმუნოფაქტორს“ სარეკლამო აბრის დაყენებასთან დაკავშირებით.
დღის წესრიგით გათვალისწინებული საკითხების ამოწურვასთან დაკავშირებით სხდომა დახურულად გამოცხადდა.

სხდომის დასრულების დრო: 13:00 სთ

ოქმს ხელს აწერენ:

სერგო შენგელია .....

ირაკლი კუტალაძე .....

ორიათას ოცი წლის ოცდაერთი ოქტომბერი. მე, ზაალ ბათუაშვილს ნოტარიუსს, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: თბილისი დ/მ გრ. რობაქიძის გამზ. №7 მომმართეს სერგო შენგელიამ და ირაკლი კუტალაძემ რომლებმაც წარმოადგინეს ერთ ეგზემპლიარად შედგენილი უძრავი ქონების მესაკუთრეთა ამხანაგობის სხდომის ოქმი და მოითხოვეს მასზე თავიანთი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე მათ განვუმარტე რომ, უძრავი ქონების მესაკუთრეთა ამხანაგობის სხდომის ოქმის შინაარსზე და სამართლებრივ შედეგებზე მე, ნოტარიუსი ზაალ ბათუაშვილი არ ვიღებ პასუხისმგებლობას. მე, შევამოწმე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად სერგო შენგელიამ (დაბადებული 07.01.1963წ. მცხ: ქალაქი თბილისი, რაჟდენ გვეტაძის ქუჩა, N 10, ბინა 8 პირადი № 01007004619) და ირაკლი კუტალაძემ (დაბადებული 23.06.1954წ. რეგ. მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის IV კვარტალი, კორპუსი 12, ბინა 40 პირადი № 01009006403) მომმართეს, მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. ვადასტურებ მათი ხელმოწერის სინამდვილეს რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია სახელმწიფო თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილება №507 29.12.2011წ. "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის სახელმწიფოსა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მოსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" მუხლი 31, 4 ლარი +ერს 2(ორი) ლარი (სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის სახელმწიფოსა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მოსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ მუხლი 39 პ.1) სულ 6 ლარი

ნოტარიუსი *ზაალ ბათუაშვილი*

ДОГОВОР АРЕНДЫ

г.Тбилиси 7.02 2020

С одной стороны ООО «Меланж» (в даль нейшем "Арендодатель"), И/Н 202187837, юридический адрес: г.Тбилиси, Грузия, ул. А.Пурцеладзе, №20, представленное именем его директора Серго Шенгелия (л/н: 01007004619) и с другой стороны, ООО "ИммуноФактор" (в дальнейшем "Арендатор") И/Н 404590091, юридический адрес г.Тбилиси, Грузия, Мтацминдский район, ул. А. Пурцеладзе, №20, 2-ой этаж, представленное именем его ди ректора, Ларисы Исаковой (номер паспорт № 4518586697,международный №754658937,Рос сийская Федерация),в дальнейшем именуемые как "Стороны", а каждая отдельно - "Сто рона",заключают данный Договор аренды о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. В порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, Арендодатель передает Арендатору во временное пользование поме щение со следующими регистрационными дан ными:*кадастровый код недвижимого имущества* 01.15.04.020. 016.01/002, *адрес*: Грузия, г.Тбилиси, Мтацминдский район, ул. А. Пурцеладзе №20, нежилое помещение на 2-ом этаже, площадь помещения 83,72 кв.м.(в даль нейшем именуется "Помещение").Помещение является собственностью Арендодателя, что под тверждается выпиской из регистрационной пала ты Национального Агентства государственного Реестра города Тбилиси.

1.2.Арендодатель подтверждает и несет ответст венность за то, что состояние Помещения явля ется пригодным для использования, он имеет право распоряжаться им. И что Помещение не используется третьими лицами(приложение3).

იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი 11.02 2020

ერთის მხრივ, შპს „მელანჟი" (შემდგომში „მეიჯარე"),ს/კ: 202187837, იურიდიული მისა მართი: ქ.თბილისი, საქართველო, მთაწმინდის რაიონი, ა.ფურცელაძის ქ. N20, წარმოდგენილი მისი დირექტორის სერგო შენგელიას (პ/ნ: 01007004619) სახით,და მეორეს მხრივ,შპს „იმუნო ფაქტორი",შემდგომში „მოიჯარე" ს/კ:404590091, იურიდიული მისამართი: ქ.თბილისი, საქართვე ლო,მთაწმინდის რაიონი,ა. ფურცელაძის ქ.,N20, მე-2 სართული, წარმოდგენილი მისი დირექ ტორის,ლარისა ისაკოვას (პასპორტის ნომერი: №4518586697, №754658937,რუსეთის ფედერა ცია) სახით, შემდგომში წოდებული როგორც „მხა რეები",ხოლო ცალ-ცალკე როგორც „მხარე",დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1.ხელშეკრულების საგანი

1.1. ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესით და პირობებით, მეიჯარე მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადასცემს უძრავ ქონებას შემდეგი სარეგისტრაციო მონაცემებით: უძრავი *ქონების საკადასტრო კოდი:* 01.15.04.020. 016.01/002, *მისამართი*:საქართველო, ქ. თბილისი, მთაწ მინდის რაიონი,ა.ფურცელაძის ქ. N20, არა საცხოვრებელი ფართი მე-2 სართულზე, ფართობი 83.72 კვ.მ (შემდგომში „იჯარის ობიექტი"). იჯარის ობიექტი წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას, რაც დასტურდება თბილისის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსა ხურიდან ამონაწერით.

1.2.მეიჯარე ადასტურებს და პასუხისმგებელია იმა ზე,რომ იჯარის ობიექტი ნივთობრივად უნაკლოა, ის უფლებამოსილია განკარგოს იგი და იჯარის ობიექტი არ არის [illegible] გადაცემული მესამე პირთა [illegible]

1.3.Сдача Помещения в аренду подтверждается подписью обеих сторон на данном Договоре аренды, а также на акте приема-сдачи, который составляет неотъемлемую часть данного Дого вора (приложение 1) и в котором детально описанно состояние Помещения.Договор подле жит дальнейшей регистрации в регистра ционной палате Национального Агентства госу дарственного Реестра,в соответствии с норма ми действующего законодательства.

2. Размер арендной платы и порядок оплаты

2.1.Размер месячной арендной платы составляет эквивалент 1 350 (тысяча триста пятьдесят) долларов США в государственной валюте лари по курсу,установленному Центральным Наци ональным Банком на момент оплаты.
В случае регистрации в качестве плательщи ка НДС, Арендодатель обязуется информиро вать об этом Арендатора и выписать соответствующую счет-фактуру,после чего обязанности выплаты НДС лежит на Аренда торе, независимо от выплаты арендной платы (сумма оплаты - 1350$ + НДС).
Арендные платежи будут осуществляться безналичным расчетом по следующим бан ковским реквизитам:
Банк: АО «Ти-Би-Си»
Номер счета: GE18TB7914836080100008
2.2.Выплата арендной платы начинается с пери ода от 07 февраля 2020 года.В течение 5 после дующих дней Арендатор обязуется выплатить арендную плату в размере 1070 (тысяча семьде сят) долларов США в государственной валюте лари по курсу,установленному Центральным Национальным Банком на момент оплаты.

1.3. იჯარის ობიექტის გადაცემა დასტურდება ხელმოწერით მხარეთა მხრიდან წინამდებარე ხელშეკრულებასა და მიღება-ჩაბარების აქტზე, რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკ რულების შემადგენელ და განუყოფელ ნაწილს (დანართი 1) და რომელშიც დეტალურად არის აღწერილი იჯარის ობიექტის მდგომარეობა. ხელშეკრულება ექვემდებარება შემდგომ რეგისტ რაციას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

2. საიჯარო ქირა და გადახდის წესი

2.1.საიჯარო ქირა თვიურად შეადგენს 1 350 (ათას სამას ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად.

დღგ-ს გადამხდელად დარეგისტრირების შემ თხვევაში,მეიჯარე ვალდებულია მოახდინოს მეორე მხარის ინფორმირება.მეიჯარე ვალდე ბულია თანხის გადახდის შემდეგ გამოუწეროს შესაბამისი ანგარიშ-ფაქტურა,რის შემდეგაც დღგ-ს გადახდის ვალდებულება გადადის მოიჯარე ზე, საიჯარო ქირის თანხისგან დამოუ კიდებლად(გადასახდელი თანხა - 1350$ + დღგ).

საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, შემდეგ საბანკო რეკვიზიტებზე:

ბანკი: სს „თიბისი ბანკი“

ანგარიშის ნომერი: GE18TB7914836080100008

2.2.საიჯარო ქირის გადახდა იწყება 2020 წლის 07 თებერვალიდან. მომდევნო 5 დღის განმავლობაში მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს გადაუხადოს თე ბერვლის თვის საიჯარო ქირა 1070 (ათას სამოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დღის თვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად.

2.3.За исключением периода,указанного в пункте 2.2, арендная плата в полном размере будет производиться с периода марта 2020 года, ежемесячно,заранее, путем безналичного расчета, не позднее 1-4 дня каждого месяца, в размере, указанном в пункте 2.1. Договора.

2.4. По истечении 3(трех) лет после подписания данного Договора,стороны имеют право пересмотреть сумму арендной платы и изменить ее по договоренности.

2.5.В случае задержки арендной платы,Арендодатель имеет право потребовать у Арендатора сумму неустойки в размере 0,5% от суммы ежемесячной арендной платы за каждый просроченный день.

2.6. Оплата неустойки не освобождает стороны от исполнения их обязательств в полной мере или/и от полной оплаты причинённого ущерба.

3.Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1.Арендодатель должен сдать Помещение Арендатору во временное пользование на период, указанный в Договоре, в соответствии с условиями Договора и акта приема-сдачи.

3.1.2. После окончания срока Договора, принять Помещение от Арендатора на основании формы акта приема-сдачи, который составляется в результате проверки Помещения Арендодателем до передачи Помещения в аренду.

3.1.3.Не вмешиваться в использование арендного помещения со стороны Арендатора.

2.3.გარდა 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული პერიოდისა,სრული საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება 2020 წლის მარტიდან ყოველთვიურად,უნაღდო ანგარიშსწორების გზით,წინასწარ, არაუგვიანეს ყოველი თვის 1-4 რიცხვისა, ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული ოდენობით.

2.4.მხარეები უფლებამოსილნი არიან წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან 3 (სამი) წლის გასვლის შემდეგ,გადახედონ საიჯარო ქირის ოდენობას და დააკორექტირონ შეთანხმებისამებრ.

2.5.იჯარის ქირის გადახდის ვადის ყოველი დღით გადაცილებისთვის მეიჯარე უფლება მოსილია დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო გადასახადი თანხის 0,5%-ის ოდენობით თითოეული ვადაგადაცილებული დღისთვის.

2.6. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეებს ვალდებულებების სრული მოცულობით შესრულებისგან ან/და მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურებისგან.

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1. მეიჯარე ვალდებულია:

3.1.1. გადასცეს მოიჯარეს იჯარის ობიექტი დროებით სარგებლობაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით, წინამდებარე ხელშეკრულებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე;

3.1.2. ხელშეკრულების დასრულების შემდეგ ჩაიბაროს მოიჯარისათვის გადაცემული ქონება, მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების საფუძველზე, რომელიც ფორმდება მეიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის გადაცემის წინ განხორციელებული ინსპექტირების შედეგად;

3.1.3.არ ჩაერიოს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობის პროცესში

3.1.4.В случае необходимости, предварительно по согласованию с Арендатором, проводить необходимые капитальные ремонтные работы на объект аренды за свой счет, за исключением тех случаев, когда в ущербе имущества виноват Арендатор.

3.1.5.Не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться арен дованным Помещением, сохранять конфи денциальность относительно коммерческой деятельности Арендатора, содействовать нор мальному функционированию коммерческой деятельности Арендатора.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1.Осуществлять контроль за состоянием Помещения и Имущества путем осмотра, но с обязательным предупреждением Арендатора не позднее чем за 2 (два) рабочих дня до проведения осмотра и в присутствии Арен датора или же его уполномоченного пред ставителя.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1.Своевременно и в полном объеме пла тить арендную плату, в соответствии с условиями, описанными в Договоре,также своевременно оплачивать квитанции за элект ричество, водоснабжение,центральное отопле ние,уборку, интернет, коммуникационную связь и услуги охраны, стоимость которых не входит в арендную плату.

3.3.2.За исключением естественной амор тизации, не ухудшать состояние арендуемого Помещения.В случае повреждения, за свой счет обеспечить его своевременный ремонт или возместить убытки Арендодателю, с учетом капитального ремонта, выполненного арендатором.

3.3.3.Соблюдать противопожарные правила, а также правила гигиены.

3.1.4. საჭიროების შემთხვევაში, ჩაატაროს იჯარის ობიექტის საჭირო კაპიტალური რემონტი საკუთარი ხარჯებით მოიჯარესთან წინასწარ შეთანხმებით, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც იჯარის ობიექტის დაზიანებები გამოწვეულია მოიჯარის ბრალეული ქმედებებით;

3.1.5.არ შეაფერხოს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობა, დაიცვას მოიჯარის კომერციული საქმიანობის კონფიდენციალურობა და ხელი შეუწყოს მოიჯარის საქმიანობის ნორმალურ ფუნქციონირებას.

3.2. მეიჯარე უფლებამოსილია:

3.2.1.შეამოწმოს იჯარის ობიექტის მდგომარეობა, მოიჯარის წინასწარი შეტყობინების საფუძველზე, არ უგვიანეს 2 (ორი) სამუშაო დღისა შემოწმების ჩატარებამდე და მოიჯარის ან მისი უფლება მოსილი პირის თანდასწრებით;

3.3. მოიჯარე ვალდებულია:

3.3.1.დროულად გადაიხადოს წინამდებარე იჯა რის ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირა;ასევე, დროულად გადაიხადოს ელექტრო ენერგიის,წყლის, ცენტრალური გათბობის, დასუფ თავების,დაცვის, ინტერნეტისა და საკომუნიკა ციო გადასახადები,რომელიც არ შედის წინამ დებარე იჯარის ხელშეკრულების ღირებულებაში;

3.3.2. გარდა ბუნებრივი ცვეთისა, არ გააუარესოს იჯარის საფუძველზე მიღებული უძრავი ქონება და, დაზიანების შემთხვევაში, თავისი ხარჯებით უზრუნველჰყოს მისი დროული შეკეთება ან „მეიჯარისთვის" მიყენებული ზიანის ანაზღა ურება, მოიჯარეს მიერ განხორციელებული კაპიტალური რემონტის გათვალისწინებით;

3.3.3.უზრუნველყოს [illegible] და ხანძარსა წინააღმდეგო [illegible] ნორმების დაცვა;





3.3.4.Не производить реконструктивных или капитальных ремонтных работ без предва рительного письменного согласования с Арен додателем.Помещение сдается Арендодателем Арендатору с разрешением производства ре монта и изменения интерьера (согласно Приложению 2), также с правом на установку кондиционера или сплит системы.В случае необходимости, Арендодатель обязан содей ствовать (выдать разрешение) в выдаче разрешений от Мерии Муниципалитета г.Тби лиси и за предоставление соответ ствующих разрешений/согласий от объекта арендуемой площади,расположенного на нижнем этаже.

3.3.5.По окончании срока аренды,передать Арендодателю Помещение в обговоренном сос тоянии, что включает право на демонтаж установленного кондиционера и/или сплит системы,а также на вывоз приобретенных Арендатором мебели, предметов декора интерь ера,без повреждения Помещения.Арендатор также обязан оплатить все задолженности, которые появились во время использования им Помещения.

3.3.6.Оформить абонентскую плату на свое имя за все коммунальные услуги, перечисленные в пункте 3.3.1.По истечению срока аренды или при расторжении контракта,снова переофор мить абонентскую плату на имя Арендодателя.

3.3.7.По истечении срока аренды, предус мотренного в Договоре,или при его преждевременном расторжении,передать По мещение Арендодателю в течении 10 (десяти) дней.Передача Помещения должна происходить на основании акта приема-сдачи.

3.3.8.Во время употребления помещений

3.3.4.მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხ მობის გარეშე არ აწარმოოს სარეკონსტრუქციო ან კაპიტალური სარემონტო სამუშაოები. მეიჯარის მხრიდან მოიჯარეს ეძლევა უფლება იჯარის ობიექტზე განახორციელოს კაპიტალური რემონ ტი(დანართი 2 შესაბამისად),რაც ასევე ითვა ლისწინებს კონდენციონერის ან/და სპლიტ სისტემის დამონტაჟებას;საჭიროების შემთხვევა ში,მეიჯარემ ხელი უნდა შეუწყოს (თანხმობა გასცეს) მოიჯარეს ქალაქ თბილისის მუნიცი პალიტეტის მერიისგან და საიჯარო ფართის ქვედა სართულზე არსებული ობიექტისგან შესაბამისი ნებართვის/თანხმობის მიღების პროცესში.

3.3.5.ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულების შემდეგ, გადასცეს მეიჯარეს ქონება პირვანდელ მდგომარეობაში, რაც ითვალისწინებს მოიჯარის უფლებას განახორციელოს მის მიერ დამონტაჟებული კონდენციონერის ან/ და სპლიტ სისტემის დემონტაჟი და გაიტანოს მის მიერ შეძენილი ავეჯი და დეკორის ნაწილები საიჯარო ქონების დაზიანების გარეშე;მოიჯარე ასევე ვალდებულია გადაიხადოს და დაფაროს ყველა სახის გადასახადი და დავალიანება, რაც წარმო იშვა მისი იჯარის ობიექტით სარგებლობის განმავლობაში;

3.3.6.წინამდებარე ხელშეკრულების 3.3.1. მუხლით გათვალისწინებული კომუნალური გადასახა დების გადახდის მიზნით,დაარეგისტრიროს აბო ნენტი თავის სახელზე,ხოლო ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის ან ვადამდე გაუქმების შემთ ხვევაში გადაუფორმოს მეიჯარეს აბონენტის საკუთრების უფლება;

3.3.7.წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის ამო წურვის ან ვადამდე გაუქმების შემთხვევაში, გადასცეს მეიჯარეს იჯარის ობიექტი ხელშეკ რულების ვადის ამოწურვიდან ან მისი ვადამდე გაუქმებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში. იჯარის გადაცემა უნდა გაფორმდეს მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

3.3.8. იჯარის ობიექტით სარგებლობის პერიოდში

обязуется возместить ущерб,если тот был вызван по вине Арендатора.При возмещении ущерба принимается во внимание факт проведения Арендатором капитального ремонта помещения.

3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1.Использовать арендуемое Помещение как коммерческий объект;

3.4.2.В случае истечения срока договора аренды или его досрочного расторжения, воспользоваться правом собственника и по собственному усмотрению, без причинения ущерба объекту,вынести личное имущество и инвентарь из помещения.Список вещей Арендодателя определяется актом приема- сдачи в момент подписания договора.

4. Право передачи и субаренды

4.1.Ни Арендодатель,ни Арендатор, во время действия Договора аренды Помещения, не имеют права передавать Помещение третьим лицам без письменного соглашения второй стороны.

5. Срок аренды и причины его расторжения

5.1.Срок действия Договора начинается в момент подписи Договора и акта приема-сдачи обеими сторонами и длится 3 года, до 07 февраля 2023 года включительно.

5.2.За 2 месяца до истечения срока аренды, Арендатор должен сообщить Арендодателю о желании продлить срок аренды.В случае соглашения обеих сторон, заключается новый Договор об аренде Помещения. Если не одна из

ააწაზღაუროს მისი ბრალეულობით გამოწვეული ნებისმიერი ზიანი, რომელიც მიადგა იჯარის ობიექტს ან მეიჯარის საკუთრებაში არსებული შენობის ნებისმიერ სართულს, მოიჯარეს მიერ განხორციელებული კაპიტალური რემონტის გათვალისწინებით;

3.4. მოიჯარე უფლებამოსილია:

3.4.1. გამოიყენოს იჯარის ობიექტი სამეწარმეო საქმიანობისთვის;

3.4.2. ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის ან მისი ვადამდე გაუქმების შემთხვევაში, ისარგებლოს საკუთრების უფლებით და საკუთარი შეხედულებისამებრ,იჯარის ობიექტისთვის ზიანის მიუყენებლად, წაიღოს მის მიერ განთავსებული/დამონტაჟებული ინვენტარი. მეიჯარის პირადი ნივთების ჩამონათვალი ასახულია მიღება-ჩაბარების ოქმით.

4. გადაცემის უფლება და ქვეიჯარა

4.1.არც მეიჯარე და არც მოიჯარე არ არის უფლებამოსილი გადასცენ წინამდებარე ,,იჯარა" ან მასში გათვალისწინებული რომელიმე უფლება ან მოვალეობა,მესამე პირებს,მეორე მხარის წინას წარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

5. ხელშეკრულების ვადა და შეწყვეტის საფუძვლები

5.1.წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს 3 (სამი) წლის ვადით, 2023 წლის 7თებერვლამდე ჩათვლით.

5.2. ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე 2 (ორი) თვით ადრე,მოიჯარეს უფლებამოსილია წერილობით აცნობოს მეიჯარეს ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების სურვილის შესახებ.თუ არცერთმა მხარემ არ ამოთქვა ხელშეკრულების

сторон не изъявила желание расторгнуть договор, известив об этом письменно другую сторону, договор автоматически продолжается.

შეწყვეტის სურვილი,მეორე მხარისთვის წერი ლობითი შეტყობინების გაგზავნის საფუძველზე, ხელშეკრულება ავტომატურად გაგრძე ლდება.

5.3. Обе стороны имеют право расторгнуть Договор до срока истечения аренды, на основе взаимного соглашения.

5.3. მხარეები უფლებამოსილნი არიან ნებისმიერ დროს ვადამდე გააუქმონ წინამდებარე ხელშეკ რულება ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე.

5.4.Арендодатель может потребовать растор жения Договора раньше обговоренного срока при условии, если Арендатор:

5.4.მეიჯარე უპირობოდ უფლებამოსილია მოით ხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმება, თუ მოიჯარე:

5.4.1.Умышленно не использует помещение по назначению.

5.4.1. განზრახ არ იყენებს იჯარის ობიექტს დანიშულებისამებრ;

5.4.2.Умышленно или по небрежности приносит вред имуществу или создает неблагополучные условия для сохранения имущества.

5.4.2. განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს ქონების მდგომარეობას ან ქმნის გაუარესების რეალურ საშიშროებას;

5.4.3. 2 (два) месяца вовремя не оплачивает прописанную в Договоре арендную плату.

5.4.3. 2 (ორი) თვე ზედიზედ აგვიანებს წინამ დებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდას;

5.4.4.Не соблюдает какой-либо пункт из раздела 3.3. данного Договора

5.4.4. არ იცავს წინამდებარე ხელშეკრულების 3.3. მუხლით გათვალისწინებულ პირობებს.

5.5. В случаях, описанных в разделе 5.4. Арендодатель в праве потребовать от Арен датора, а также Арендатор обязан оплатить неустойку в размере 6 (шести) арендных плат, так как досрочное расторжение контракта произошло по вине Арендатора.

5.5.წინამდებარე ხელშეკრულების 5.4. მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში,მეიჯარე უფლე ბამოსილია დააკისროს მოიჯარეს, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო ექვსი საიჯარო ქირის ოდენობით,ვინაიდან ხელ შეკრულების ვადამდე გაუქმება გამოწვეულია მოიჯარის ბრალეული მოქმედებით;

5.6. Арендатор может потребовать расторжения Договора раньше обговоренного срока при условии, если Арендодатель:

5.6.მოიჯარე უპირობოდ უფლებამოსილია მოით ხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა, თუ მეიჯარე:

5.6.1.Умышленно или по небрежности мешает использованию арендованного Помещения и имущества в соответствии с его назначением и условиями настоящего Договора.

5.6.1.განზრახ ან დაუდევრობით აფერხებს იჯარის ობიექტით სწორად სარგებლობას აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დაცვით;

5.6.2.Не принимает меры по устранению капи тальных повреждений в здании,которые мешают нормальному функционированию ком

5.6.2.არ იღებს შესაბამის ზომებს შენობაში კაპიტალური დაზიანებების აღმოსაფხვრელად, რომელიც აფერხებს იჯარის ობიექტით დანიშ

мерческой деятельности.

5.7.Арендатор имеет право кроме на 5.6. пунктом настоящего Соглашения предусмотрен ных обстоятельств,в одностороннем порядке расторгнуть договор на основании письменного уведомления за 3 месяца до расторжения договора аренды.

5.8. В случаях, упомянутых в параграфе 5.6. данного соглашения, Арендатор имеет право взимать плату, а Арендодатель обязан уплатить штраф в размере шести арендных плат, поскольку досрочное расторжение договора происходит по вине Арендодателя.

5.9.В случае факта, указанного в пункте 5.6 настоящего Соглашения, Арендодатель возме щает Арендатору капитальные затраты, поне сенные им для улучшения состояния арендуемого имущества в соответствии с договором аренды,на основании предъяв ленных документов понесённых им расходов,с учетом естественного износа арендуемой площади.

5.10. В случае не соблюдения пунктов, предусмотренных в данном Договоре, одной из сторон, вторая сторона обязуется информиро вать виновную сторону о сути проблемы в пись менном виде, и дать 14 (четырнадцать) дней на решение проблемы.Если виновной стороной не будут приняты меры по решению проблемы в течении 14 дней,вторая сторона имеет право расторгнуть Договор,о чем обязана известить также в письменном виде.Коммуникация допустима путем обмена письмами, в том числе по электронной почте.В случае устной ком муникации подтверждение в письменном виде необходимо.

ნულებისამებრ სარგებლობას.

5.7.მოიჯარე უფლებამოსილია წინამდებარე ხელშეკრულების 5.6. პუნქტით გათვა ლისწინებული გარემოებების გარდა, ვადამდე ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, მეიჯარისთვის 3 თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

5.8.წინამდებარე ხელშეკრულების 5.6. პუნქტში აღნიშნულ შემთხვევებში მოიჯარე უფლე ბამოსი ლია დააკისროს,ხოლო მეიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო ექვსი საიჯარო ქი რის ოდენობით, ვინაიდან ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმება გამოწვეულია მეიჯარის ბრალე ული მოქმედებით.

5.9.წინამდებარე ხელშეკრულების 5.6 პუნქტით გათვალისწინებული ფაქტის არსებობისას, მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს აუნაზღაუროს საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონების მდგომარეობის გაუმჯობე სებისათვის გაწეული კაპიტალური ხარჯები შესაბამისი ხარჯთაღრიცხვისა და საიჯარო ფართის ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით.

5.10.ერთ-ერთი მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში, მეორე მხარე ვალდებულია წერილობით გააფრთხილოს ის აღნიშნულის შესახებ და განსაზღვროს 14 (თოთხმეტი) დღის ვადა დარღვევის აღმოსაფხ ვრელად. აღნიშნული ვადის უშედეგოდ დასრულების შემდეგ, მხარე უფლება მოსილია გააუქმოს ხელშეკრულება მეორე მხარისთვის შესაბამისი წერილობითი გაფრთხილების გაგზავ ნის გზით, წერილთა გაცვლის მეშვეობით მათ შორის ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით. ზეპირი კომუნიკაციის შემთხვევაში წერი ლობითი ფორმა სავალდებულოა.





6. Форс-мажорные обстоятельства

6.1.В данном договоре термин «форс-мажорное состояние» относится к таким обстоятельствам, как: пожар, взрыв, стихийное бедствие,военные действия, вызванные объявленным или необъявленным военным положением,также протесты, митинги, забастовки гражданские войны,эпидемия/пандемия, карантинный период,акты органов государственной или муниципальной власти и управления, волнения,преступные действия или любые другие действия, которые не поддаются контролю и не зависят от сторон, участвующих в данном Договоре, а также все те форс-мажорные ситуации, которые длятся больше 4(четырех) недель и мешают деятельности Арендатора и которые не вызваны его виной.

6.2.Если форс-мажорные обстоятельства продлятся больше,чем 4 недели, любая из сторон может расторгнуть Договор раньше срока окончания аренды, о чем обязана известить в письменном виде.Допустимой коммуникацией признаются виды коммуникации, указанные в пункте 5.10.

6.3.Согласно данному договору, форс –мажорным состоянием также признается в течение 1(одного) календарного месяца скачок курса валюты лара к доллару США на 30%(тридцать) процентов.В таком случае размер арендной платы будет оплачен согласно курсу Национального Банка Грузии лара к доллару США предыдущего месяца. По данному договору, со следующего месяца арендная плата будет оплачена уже по существующему на тот момент курсу Нацио онального Банка Грузии лара к доллару США.

6.4.В том случае, если резкий скачок курса лара к доллару США составляет /превышает 100% (сто процентов) по сравнению с валютным курсом лара к доллару США предыдущего месяца, арендная плата в течении периода последующих 3(трех) месяцев (в случае сохранения аналогичного курса в период до 3 месяцев и больше) будет подлежать оплате по установленному на день выплаты курсу

6. ფორს-მაჟორული გარემოებები

6.1.ამ ხელშეკრულებაში ტერმინი "ფორს მაჟორული" ეხება ისეთ გარემოებებს, როგორიცაა: ხანძარი, აფეთქება, სტიქიური უბედურება, სამხედრო მოქმედებებით გამოწვეული გამოცხადებული ან არგამოცხადებული საომარი მოქმედებები, ასევე საპროტესტო აქციები, მიტინგები, გაფიცვები,სამოქალაქო ომები, ეპიდემიები/ პან დემია, საკარანტინო პერიოდი, სახელმწიფო ან მუნიციპალური ხელისუფლების და მმართველობის მოქმედებები,არეულობა,დანაშაული ან სხვა ქმედებები,რომლებიც არ ექვემდებარება კონტ როლს და არ არის დამოკიდებული ამ შეთან ხმების მხარეებზე. ასევე ყველა ფორს-მაჟორული სიტუაცია, რომელიც გრძელდება 4(ოთხ) კვირაზე მეტ ხანს და ხელს უშლის მოიჯარის საქმიანობას და არ იწვევა მოიჯარის მიზეზით გამოწვეული.

6.2. თუ ზემოთ მითითებული ფორს-მაჟორული მდგომარეობა გაგრძელდება ოთხ კვირაზე მეტ ხანს,მაშინ ხელშეკრულების მონაწილე თითოეული მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულების მოქმედება. დასაშვებ კომუნიკაციად მიიჩნევა 5.10 პუნქტის დაცვით გაკეთებული კომუნიკაცია.

6.3.ამ შეთანხმების თანახმად, ფორს-მაჟორულ გარემოებად ასევე მიიჩნევა 1 (ერთი) კალენ დარული თვის განმავლობაში ლარის აშშ დოლარ თან მიმართებაში 30%-ით (ოცდაათი) პროცენტით ზრდა(ნახტომი).ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, საოჯახო ქირის გადახდა მოხდება საქართველოს ეროვნული ბანკის აშშ დოლარის ლართან წინა თვის არსებული კურსით.ამ ხელშეკრულების თანახმად,მომავალი მეორე თვიდან საოჯახო ქირა გადა სახდელი იქნება იმ მომენტისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის ლარის აშშ დოლართან არსებული კურსის მიხედვით.

6.4.იმ შემთხვევაში,თუ ლარის კურსის მკვეთრი ზრდა (ნახტომი) აშშ დოლართან მიმართებაში არის/აღემატება 100% (ასი პროცენტი/ას პრო ცენტს) წინა თვის კურსს აშშ დოლართან გაცვლით კურსთან შედარებით, საოჯახო ქირა მომდევნო 3 თვის განმავლობაში თუ იგივე კურსი შენარჩუნებულია პერიოდით 3(სამ) თვემდე ან

Национального Банка Грузии с учетом вычета суммы в размере 50%(пятьдесят) из возросшей в результате скачка на 100 (сто) % и больше суммы.(по следующей схеме-например, 1000 долларов–3000 лар, после 100% скачка- сумма после скачка (6000 лар) – увеличенная сумма)3000: 2(деленная на 2(50 %)= 4500лар). В случае сохранения подобного курса, на 4-ый (четвертый)месяц арендная плата будет выплачиваться по уже существующему на день выплаты курсу Национального Банка Грузии лара к доллару США.

7. Разрешение споров

7.1.Все споры, возникающие из настоящего Договора или связанные с ним, решаются путем переговоров между Сторонами.Если данный спор невозможно решить путем переговоров, он решается в судебном порядке по установленной в соответствии с действующим в Грузии законодательством подведомственности и под судностью такого спора.

8. Другие условия

8.1.Ни одно изменение условий данного Договора не будет считаться действительным, законным и обязательным к исполнению, если не будет в письменном виде и не будет подписано уполномоченными представителями обеих сторон.

8.2. Данный Договор составлен на грузинском и русском языках в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую силу.Один из экземпляров передается Арендодателю,второй Арендатору, третий необходимо предоставить в Национальное Агентство государственного Реестра для регистрации.

8.3. Все затраты, связанные с оформлением и регистрацией, по данному Договору,стороны делят между собой пополам.

მეტი) გადახდილი იქნება გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით,გაზრდილი თანხის ოდენობიდან 50% (ორმოცდაათი) გამოქვითვის გათვალისწინებით (მაგალითად, 1000 დოლარი- 3000 ლარი, 100% ნახტომის შემდეგ - თანხა 6000 ლარი, გაზრდილი თანხა 3000: 2 (იყოფა 2 (50%) = 4500ლარი).ხოლო შემდეგი თვიდან,ანუ მე-4 თვიდან, საიჯარო თანხის გადახდა განხორციელდება საქართველოს ეროვნული ბანკის იმ დროისთვის ლარის აშშ დოლართან მიმართებაში არსებული კურსის მიხედვით.

7. დავების გადაწყვეტა

7.1.წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი დავა უნდა მოგვარდეს მხარეებს შორის მოლაპარაკების გზით.თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას მოლაპარაკების გზით მაშინ დავა გადაეცემა საქართველოს შესაბამისი იურისდიქციის სასამართლოს.

8. სხვა პირობები

8.1.წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების არც ერთი ცვლილება ან შესწორება არ იქნება ძალაში, კანონიერი და სავალდებულო, თუ ის არ იქნება წერილობითი და ხელმოწერილი ორივე მხარის სათანადო უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირების მიერ.

8.2.წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება შესრულებულია ქართულ და რუსულ ენებზე, თანაბარი ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად.ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა მეიჯარეს, მეორე - მოიჯარეს, ხოლო მესამე წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

8.3.წინამდებარე ხელშეკრულების დადგენილი წესით დამოწმებასთან და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ხარჯებს მხარეები თანაბრად იხდიან.

IF Immuno Factor IMMUNO FACTOR LLC 404590091

9.Реквизиты сторон и подписи „ Арендодатель“ **ООО «Меланж»** И/к: 202187837 Адрес:г.Тбилиси, Грузия, ул. А. Пурцеладзе, №20, Банк: **АО** «Ти-Би-Си» Счет: GE18TB7914836080100008 Банковский код: TBCBGE22 Тел.: +995551500001 **Директор Серго Шенгелия** --- Подпись директора	9.მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები „მეიჯარე“ შპს „მელანჟი“ ს/კ: 202187837 მის:ქ.თბილისი,საქართველო, მთაწმინდის რაიონი, ა. ფურცელაძის ქ. N20 ბანკი: სს“თი-ბი-სი“ ა/ა GE18TB7914836080100008 საბანკო კოდი: TBCBGE22 ტელ: +995551500001 დირექტორი სერგო შენგელია --- დირექტორის ხელმოწერა
„ Арендатор ” **ООО ”ИммуноФактор ”** И/Н: 404590091 Адрес:г.Тбилиси, Грузия, Мтацминдский район, ул. А. Пурцеладзе №20, 2 этаж Банк: **АО** «Ти-Би-Си» Счет: GE26TB7587936080100010 Банковский код:TBCBGE22 Тел.: +79250888845, +995 551831122 **Директор Лариса Исакова** **Подпись директора**	„მოიჯარე” შპს „იმუნოფაქტორი“ ს/კ: 404590091 მის:ქ.თბილისი, საქართველო, მთაწმინდის რაიონი, ა. ფურცელაძის ქ. N20, ბანკი: სს“თი-ბი-სი“ ა/ა GE26TB7587936080100010 საბანკო კოდი: TBCBGE22 ტელ: +79250888845, +995 551831122 დირექტორი ლარისა ისაკოვა დირექტორის ხელმოწერა

Приложение 1: Акт приема-сдачи / **დანართი 1.** მიღება-ჩაბარების აქტი

Приложение 2: План капитального ремонта/**დანართი 2:** კაპიტალური რემონტის გეგმა

Приложение3:Выписка с государственного реестра собственности/**დანართი 3:** ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

მინდობილობა

ეძლევა ელენა ფილეევას (პირადი # 01011001262,დაბ. 18.06.1978,დაბ. ადგილი: უკრაინა, მცხოვრები მის.: ქ.თბილისი, ნავთლუღის ქ.3, ბ.4) შემდეგი უფლებამოსილებით:

შპს „იმუნოფაქტორის“ სახელით განახორციელოს ყველა საჭირო მოქმედება ნემისმიერი ტვირტის/ამანათის გაგზავნასთან და მიღებასთან/ჩაბარებასთან დაკავშირებით ნებისმიერი სატვირტო /გადამზიდველ კომპანიასთან(მათ შორის გადამზიდველი კომპანია „ კამექსი“(Camex);

განახორციელოს ყველა სხვა საჭირო მოქმედება,რომელიც დაკავშირებულია აღნიშნული დავალების შესრულებასთან შემოსავლების სამსახურის, ფინანსთა სამინისტროს და მათი ქვედანაყოფების წინაშე, საბაჟო გამშვები პუნქტების და/ან სხვა სახელმწიფო და კერძო სტრუქტურების წინაშე;

ამ მიზნით გადაიხადოს ყველა საჭირო გადასახადი,მოსაკრებელი ან/და სხვა სახის თანხები,მოაწეროს ხელი ნებისმიერ დოკუმენტს,რომელიც დაკავშირებულია ტვირტის/ამანათის გაგზავნასთან,მიღებასთან/ჩაბარებასთან;ტვირტის/ამანათის გაგზავნასთან და ხელზე მიღებასთან/ჩაბარებასთან დაკავშირებით განახორციელოს ნებისმიერი სხვა საჭირო პროცედურა;

განახორციელოს ყველა საჭირო მოქმედება სარეკლამო აბრის განთავსების ნებართვის მოპოვებასთან დაკავშირებით (მისამართზე ქ.თბილისი, ა.ფურცელაძის ქ., 20) და ამ საკითხთან დაკავშირებით იყოს შპს“იმუნოფაქტორის“ წარმომადგენელი სახელმწიფო, ადგილობრივი და მუნიციპალური ორგანოების წინაშე, მათ შორის ქ.თბილისის მერიაში და მის სტრუქტურულ ქვედანაყოფებში,კერძო პირებთან და სახელმწიფო ორგანოების მიმართებაში;

განახორციელოს ყველა საჭირო მოქმედება შპს „იმუნოფაქტორის“ თბილისის იუსტიციის სახლის ეკონომიკური საქმიანობის რეესტრში დასარეგისტრირებლად;

ყველა ზემოთმითითებული დავალებების შესასრულებლად შეიტანოს განცხადება, მოაწეროს ხელი შესაბამის საბუთს, ცნობას, განცხადებას და სხვა;გამოითხოვოს სხვა საჭირო დოკუმენტაცია თუ ნახაზი;ასევე განახორციელოს სხვა საჭირო მოქმედება, რომელიც არ არის უშუალოდ მოხსენიებული, მაგრამ გამომდინარეობს დავალების შინაარსიდან.

შპს „იმუნოფაქტორის“ სახელით გადაიხადოს ნებისმიერი გადასახადი, მოსაკრებელი, ბაჟი და /ან სხვა საჭირო თანხები;

პატივისცემით, დირექტორი ლარისა ისაკოვა:



შპს"იმუნოფაქტორი"
ს/ნ:404590091
მის.: საქართველო,თბილისი,ა.ფურცელაძის
ქ., #20, 2 სართ., 0105
ტელ: +995 511168877
+995 511149377

"ImmunoFactor" LTD
I/N:404590091
Adress: A.Purtseladze str.,
#20, 2nd floor, Tbilisi, Georgia, 0105
Tel: +995 511 168877
+995 511149377

TRANSFERFACTORS IN GEORGIA