იჯარის ხელშეკრულება

№-BC - 2021 - 26/02

ქ. თბილისი 5/მარტი/ 2021წელი

შპს „ბიზნეს ცენტრი“ ს/ნ 205296115, იურიდიული მისამართი: ქ.თბილისი, ოთარ ჩხეიძის 10, ნაკვეთის ნომერი:40/234, წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავით კაჭკაჭიშვილის- ID 01027013488 სახით (შემდგომში *მეიჯარე და/ან მესაკუთრე*) და

შპს „ევროპროდუქტი“ (ს/კ: 202227134) წარმოდგენილი მისი დირექტორის **გიორგი ოსეფაშვილისა** (პ/ნ: 01026015414) და **გიორგი თავდიშვილის** (პ/ნ61001002615) სახით (შემდგომში *მოიჯარე*)

<u>მუხლი 1: ხელშეკრულების მოქმედების სფერო</u>

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მხარეთა მიერ, ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე, მიღწეულ შეთანხმებას (გარიგებას), რომელიც არეგულირებს მხარეთა კერძო ხასიათის ქონებრივ ურთიერთობებს.

1.2. მოცემული ხელშეკრულების შესაბამისად მხარეები განსაზღვრავენ ურთიერთობის ძირითად პირობებსა და სტანდარტებს, ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში;

1.3. ხელშეკრულების მუხლებით გათვალისწინებულ თითოეული მხარის უფლებას შეესაბამება მეორე მხარის ვალდებულება და პირიქით.

1.4. ხელშეკრულების მუხლებს გააჩნიათ უპირატესი იურიდიული ძალა კანონმდებლობის დისპოზიციურ ნორმებთან მიმართებაში;

1.5. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის რეგულირებისას კანონმდებლობის დისპოზიციური ნორმების გამოყენება ხდება იმ შემთხვევაში თუ ეს ნორმები ავსებენ ხელშეკრულებას, და/ან მათი გამოყენება აუცილებელია ხელშეკრულების მუხლების განმარტებისთვის.

1.6. თუ ხელშკრულების მუხლები იძლევიან მათი ურთიერთსაწინააღმდეგო შინაარსით განმარტების შესაძლებლობას, ურთიერთობის რეგულირებისას გამოიყენება ის მუხლი, რომელიც მისი სათაურიდან გამომდინარე განკუთვნილია სპეციალურად მოსაწესრიგებელი ურთიერთობისთვის, ხოლო ასეთის არ არსებობის შემთხვევაში მუხლი რომელიც ყველაზე მეტად შეესატყვისება დასარეგულირებელი ურთიერთობის შინაარსს.

<u>მუხლი 2: ხელშეკრულების საგანი</u>

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად მესაკუთრე/მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს "იჯარის საგანს", ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით, სარგებლობის უფლებით.

2.2. "იჯარის საგნის"-ის დეტალური მახასიათებლები მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების III მუხლში.

2.3. "იჯარის საგან"-თან დაკავშირებით სარგებლობის უფლების გადაცემის სანაცვლოდ მოიჯარე მესაკუთრის სასარგებლოდ იხდის საიჯარო ქირას ხელშეკრულების VII მუხლით გათვალისწინებული წესისა და პირობების შესაბამისად;

<u>მუხლი 3: იჯარის საგნის მახასიათებლები</u>

3.1. იჯარის საგანს წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებაში არსებული, ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო უძრავი ქონებიდან მდებარე :

- ზონა - თბილისი
- სექტორი - 14
- კვარტალი - 03
- ნაკვეთი -040/234

» მისამართი - ქ.თბილისი, ოთარ ჩხეიძის 10
» საკადასტრო კოდო - 01.14.03.040.234

a. შენობა-ნაგებობა N1-დან პირველ სართულზე არსებული სავაჭრო-კომერციული ფართი საერთო ფართით 206.20 m^2 (პირობითი აღნიშვნით ბლოკი „B“)
b. ცენტრალური კიბის (ო.ჩხეიძის ქუჩა) პარამეტრში არსებული 31 m^2ფართი;
c. „ბიზნეს ცენტრი“-ის უკან (გ.გეგეჭკორის ქუჩის მიმდებარედ) არსებული ცხაურის ტიპის კარების პარამეტრში არსებული 14.5m^2ფართი(ხელშემკვრელ მხარეთა მიერ განსაზღვრული ე.წ. „სადისტრიბუციო ზონა“), რომელიც გამოიყენება საერთო მოხმარებისთვის (მეიჯარესა და მოიჯარისთვის)

მუხლი 4: ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, ხელშეკრულების შეწყვეტა

4.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერის დღიდან (*ეს თარიღი არ გულისხმობს საიჯარო ვადის ათვლის დაწყებას; საიჯარო ვადის ათვლა იწყება 4.2 პუნქტის შესაბამისად*) და მოქმედებს 10 წლისა და 2 თვის ვადით;
4.2. საიჯარო ფართის მოიჯარისთვის გადაცემა, შესაბამისად საიჯარო ვადის ათვლა და საიჯარო გადასახადის გადახდა ხორციელდება მხარეებს შორის იჯარის საგნის გადაცემაზე მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებისთანავე;
4.3. მხარეებს შეუძლიათ გააგრძელონ ხელშეკრულება თუ მოხდება გაგრძელების პირობებზე ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე **120** დღით ადრე, წინასწარი, წერილობითი შეთანხმება, ამასთან სხვა ალტერნატიული, მაგრამ თანაბარი შემოთავაზების არსებობის შემთხვევაში პრიორიტეტი ენიჭება მოიჯარეს.
4.4. ხელშეკრულება წყდება :
» ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლით;
» მხარეთა შეთანხმებით;
4.5. მოიჯარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება მეიჯარის **180 დღით ადრე** გაფრთხილების ვადის დაცვის გათვალისწინებით. ამ შემთხვევაში მოიჯარეს არ ეკისრება კომპენსაციის (ზიანის ანაზღაურების) გადახდის ვალდებულება ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის გამო, ხოლო ამ პუნქტის (4.5) პირობების დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარეს ეკისრება ვალდებულება მეიჯარეს გადაუხადოს საკომპენსაციო თანხა 2 (ორი თვის) საიჯარო ქირის ოდენობით.
4.6. მეიჯარის მიერ, ხელშეკრულების ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე მოიჯარეს უხდის პირგასამტეხლოს 30 000 (ოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.
4.7. მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელსეკრულება თუ:
- მოიჯარე უხეშად არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით დაკისრებულ ვალდებულებებს;
- მოიჯარე საიჯარო ქონებაში განახორციელებს საქართველოს კანონმდებლობით აკრძალულ საქმიანობას;
- წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით არ გადაიხდის საიჯარო ქირას მიყოლებით 3 (სამი) თვის განმავლობაში;

4.8 მოიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება თუ:

- მეიჯარე უხეშად არღვევს ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით დაკისრებულ ვალდებულებებს.

მუხლი 5: იჯარის წინარე გაუმჯობესებები

5.1. მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქონება გამოიყენოს, მისი კომერციული საქმიანობის შესაბამისად, სავაჭრო ობიექტის მოსაწყობად. მოიჯარეს უფლება აქვს აღჭურვოს საიჯარო ქონება საჭირო ინვენტარით, მოწყობილობით ან/და დანადგარებით, რომელიც უპირობოდ წარმოადგენს

მოიჯარის საკუთრებას და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ექვემდებარება დემონტაჟს და უკან წაღებას.;

5.2. მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარესთან შეთანხმებით, საიჯარო ფართის შიგნით შეასრულოს მიმდინარე და კაპიტალური რემონტი, ასევე განახორციელოს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, და სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას ან/და მესამე პირების ქონებას და კანონიერ ინტერესს;
მოიჯარე უფლება აქვს მეიჯარესთან დამატებითი შეთანხმების გარეშე საიჯარო ქონებაზე განათავსოს შპს ,,ევროპროდუქტის" სარეკლამო აბრა, მიუთითოს თავისი მდებარეობა შესაბამისი ფირნიშებისა თუ სარეკლამო სტენდების მეშვეობით, გარდა შენობის მარჯვენა ფასადისა (ეკლესიის მხარე) და შენობის სახურავისა, რომლებიც ფასიანია. (შენობაზე არსებულ აგურის ფრაგმენტებზე მთლიანად აკრძალულია სარეკლამო თუ სხვა სახის იდენტობის გამომხატველი ბანერის/ების განთავსება).ასევე შემდგომი საჭიროებისამებრ შეაკეთოს და მოახდინოს მისი დემონტაჟი; აღნიშნულთან დაკავშირებით მეიჯარე ვალდებულია ყოველმხრივ ხელი შეუწყოს მოიჯარეს და მისცეს შესაბამისი თანხმობის წერილები.

5.3. მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონების მესაკუთრისთვის დაბრუნებამდე მოახდინოს შენობის ფასადიდან (როგორც ფასიანი ასევე უფასო ნაწილიდან) მის საკუთრებაში არსებული აბრა/ლოგოტიპი/ბანერი-ის დემონტაჟი.

5.4. მოაწყოს და გააფორმოს საიჯარო ფართი საკუთარი მოთხოვნების შესაბამისად.

5.5. შეუფერხებლად ისარგებლოს შენობაში არსებული კომუნიკაციებით.

5.6. დააყენოს სიგნალიზაცია და დაცვის სხვა საშუალებები.

5.7. გამოცვალოს საიჯარო ფართში შესასვლელი კარის გასაღები.

5.8. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში შეინახოს "საიჯარო ფართი" ნორმალურ და გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს შენობის ნორმალური ცვეთა და ბუნების დაუძლეველი ძალით ზიანის მიყენება.

5.9. მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯით მეიჯარის თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, ინტერნეტით ან/და სხვა [არა კომუნალური] სახის მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება.

<u>მუხლი 6: ავტოსადგომები და იჯარის ვადის შემადგენელი პერიოდები</u>

6.1. მესაკუთრე ვალდებულია მოიჯარეს გამოუყოს შენობის გარე პერიმეტრზე, ავტოპარკირების ზონაში, სამი ღია ავტოსადგომი, რომელიც განსაზღვრულია წინამდებარე ხელშეკრულების მუხლი 3; 3.1 პუნქტის b, c ქვე პუნქტებით.

6.2. მოიჯარეს უფლება აქვს ავტოსადგომები გამოყენოს 24 საათის განმავლობაში, იჯარის ამოქმედებიდან (იჯარის ამოქმედების თარიღიდან) იჯარის ვადის დასრულებამდე.

<u>მუხლი 7: საიჯარო გადასახადის განსაზღვრა და გადახდის წესი</u>

7.1. საიჯარო ვადის განმავლობაში მოიჯარე ვალდებულია მესაკუთრეს გადაუხადოს ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი წინამდებარე ხელშკრულებით დადგენილი წესით;

7.2. საჯარო რეესტრში იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციის მომენტიდან პირველი 3 (სამი) თვის მანძილზე საიჯარო ქირის ყოველთვიური ღირებულებაა 1 000 (ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად;

7.3. საჯარო რეესტრში იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციის მომეტიდან პირველი 3 (სამი) თვის გასვლის შემდეგ მომდევნო 4 წელი და 11 თვე საიჯარო ქირის ყოველთვიური გადასახადი შეადგენს 3 000 (სამი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად;

7.4. საჯარო რეესტრში იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაციის მომეტიდან 5 წლისა და 2 თვის გასვლის შემდეგ საიჯარო ქირის ყოველთვიური ღირებულება შეადგენს 3 450 (სამი ათას ოთხას ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად;

7.5. მხარეთა შეთანხმებით საიჯარო გადასახადი მოიცავს 18%-იან დღგ-ს ;
7.6. საიჯარო გადასახადის გადახდა ხდება ყოველთვიურად, ყოველი კალენდარული თვის 1 დან 5 რიცხვამდე პერიოდში,(გადახდის თარიღი);
7.7. თუ მოიჯარე, საიჯარო წლის განმავლობაში 5 (ხუთი) სამუშაო დღის პერიოდით დააგვიანებს საიჯარო ქირის გადახდას და მეიჯარის მიერ მისი გაფრთხილების მიუხედავად არ მოხდება ქირის გადახდა, მეიჯარე უფლებამოსილია მეოიჯარეს მოსთხოვოს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ყოველთვიორი საიჯარო ქირის 0.5 პროცენტის (%) დამატებით გადახდა.
7.8. მოიჯარე ვალდებულია სრულად გადაიხადოს საიჯარო გადასახადის გადახდის დაგვიანებით წარმოქმნილი საჯარიმო/საკომპენსაციო საურავი, რაც არ ანთავისუფლებს გადასახდელი (დაგვიანებული) ყოველთვიური საიჯარო გადასახადის გადახდის ვალდებულებისაგან;
7.9. საიჯარო გადასახადის გადახდა ხორციელდება უნაღდო ანგარიშწორების ფორმით შემდეგ რეკვიზიტებზე:

- გადასახადის მიმღები – შპს „ბიზნესცენტრი"
- ს/ნ 205296115
- ანგარიშის № GE39PC0133600100063935
- ბანკი: სს „პროკრედიტ ბანკი"

მუხლი 8: საიჯარო ქონებით სარგებლობა

8.1. მოიჯარის მიერ შენობა გამოიყენება მხოლოდ იმ საქმიანობისთვის რაც პროფილურია მოიჯარისთვის, კერძოდ: სავაჭრო ობიექტის მოწყობის/ფუნქციონიერების მიზნით. მათ შორის საიჯარო ქონებაში არსებული ინვენტარით მოიჯარე უფლებამოსილია ისარგებლოს შეუზღუდავად დღე-ღამეში 24 საათის განმავლობაში კვირაში 7 დღე;
8.2. მოიჯარეს, (ან ქვეიჯარით გაცემისას ქვემოიჯარეს, იჯარის უფლების გადაცემისას უფლების მიმღებს) არ აქვს უფლება გამოიყენოს საიჯარო ქონება ნებისმიერი სხვა მიზნით;
8.3. აკრძალულია მოიჯარის მიერ ფეთქებადი, აალებადი და სხვა ნიშანდობლივად საშიში მასალების შენახვა, წარმოება და რეალიზაცია საიჯარო ქონებაში; ისევე როგორც ნებისმიერ იმ სახის საქმიანობის წარმოება, ქონების განთავსება რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონს, და რაც აგრეთვე იწვევს ქონების დაზიანების შესაძლებლობას;
8.4. მოიჯარემ არ უნდა გამოიყენოს საიჯარო ქონება ნებისმიერი იმ სახით, რაც გაზრდის საიჯარო ქონების დაზიანების რისკს. მოიჯარემ არ უნდა შეინახოს, გამოიყენოს და გაყიდოს ნებისმიერი ნივთი და პროდუქტი რაც აკრძალულია საქართველოს კანონმდებლობით;

მუხლი 9: საიჯარო ქონების მდგომარეობა და სარგებლობაში გადაცემა

9.1 მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს საიჯარო ქონება კომუნალური მომსახურებით, მათ შორის მიწოდებული ელექტროენერგიის სიმძლავრე უნდა იყოს 50 კვ.ტ (სამი ფაზა.), ხოლო მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს კომუნალური მომსახურების საფასური წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით შენობის საერთო ფართთან მიმართებაში იჯარის საგნის ფართის კვადრატულობის მიხედვით (206.20 კვ.მ)
9.2 საიჯარო ქონების მოიჯარისათვის სარგებლობაში გადაცემა ხორციელდება მხარეებს შორის იჯარის საგნის გადაცემაზე მიღება-ჩაბარებისაქტის გაფორმებისთანავე;
9.3 სარგებლობაში გადაცემასთან ერთად მესაკუთრე გადასცემს მოიჯარეს საიჯარო ქონების ყველა გასაღებს და მოიჯარის მიერ მოთხოვნილ ინფორმაციას საიჯარო ქონების შესახებ.
9.4 თუ იჯარის საგნის ნაკლის გამო მოიჯარე დაკარგავს ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობას, იგი გათავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან იმპერიოდის განმავლობაში, როცა მას არა აქვს იჯარის საგნით სარგებლობის საშუალება (გარდა იმ შემთხვევისა თუ აღნიშნული გამოწვეულია მოიჯარის ქმედებით/ბრალით).

მუხლი 10: კომუნალური და სხვა მომსახურება

10.1. საიჯარო ვადის განმავლობაში მოიჯარე ვალდებულია დაფაროს კომუნალური და სხვა სახის (ასეთის არსებობის შემთვევაში)ხარჯები:
- » წყალ-კანალის;
- » ელექტრო ენერგიის;
- » ვენტილაცია-კონდიცირების;
- » ნაგვის გატანის/დასუფთავების;
- » ინტერნეტის;
- » დაცვის;
- » ტელეფონის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); და სხვა კომუნალური თუ სხვა ნებისმიერი მომსახურების, რომელსაც მოიჯარე იყენებს საიჯარო ქონებით სარგებლობისას, შენობის საერთო ფართთან მიმართებაში მის მიერ დაკავებული ფართის კვადრატულობის მიხედვით;

10.2. კომუნალური მომსახურების საფასურის სახით მესაკუთრე/მეიჯარე წარუდგენს მოიჯარეს საგადასახადო ანგარიშფაქტურას, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია აღნიშნული დავალიანება დაფაროს საგადასახადო ანგარიშფაქტურის წარდგენიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) კალენდარული დღის ვადაში; ამ თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში და მოიჯარის მესაკუთრეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0.2%-ის ოდენობით ყოველი გადაცილებული დღისათვის;

10.3. მოიჯარე აცნობიერებს, რომ შენობა განკუთვნილია სტანდარტული საოფისე ექსპლუატაციის უზრუნველსაყოფად შესაბამისი ელ. გაყვანილობითა და განათებით; მოიჯარეს არ აქვს უფლება გამოიყენოს ნებისმიერი ისეთი აღჭურვილობა და მოწყობილობა, რომელიც მესაკუთრის შეხედულებით დააზიანებს და/ან გადატვირთავს შენობაში არსებულ სავენტილაციო, კონდიცირების, გათბობის სისტემას, ელ. გაყვანილობასა და ელექტრო მოწყობილობას(ებს);

10.4. საიჯარო ქონების სარგებლობაში გადაცემის თანავე მხარეები ერთობლივად დააფიქსირებენ და დაამოწმებენ საიჯარო ქონებაში არსებულ ყველა კომუნალური მრიცხველის მონაცემს;მიღება-ჩაბარების აქტი)

10.5. მესაკუთრე ვალდებულია თვითონ დაფაროს საიჯარო ქონების გადაცემამდე არსებული ყველა სახის კომუნალური დავალიანება(ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

10.6. მოიჯარე ვალდებულია საკუთარი ხარჯებით, მოახდინოს მის მიერ დაკავებული საიჯარო ქონების გარეპერიმეტრზე არსებული მინების დასუფთავება/გაწმენდის ორგანიზება;

10.7. მოიჯარე ვალდებულია საკუთარი ხარჯებით, მოახდინოს მის მიერ დაკავებული საიჯარო ქონების გარეპერიმეტრზე (იხ. მუხლი 3; პუნქტი "ხ" და პუნქტი "c") დასუფთავება/გაწმენდის ორგანიზება;

უხლი 11: მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების გაუმჯობესება

11.1. არ არის ნებადართული საიჯარო ქონების იატაკის გაუმჯობესება მოიჯარის მიერ, მესაკუთრის წერილობითი თანხმობის გარეშე,

11.2. მხარეთა შეთანხმებით გაუმჯობესებად განიხილება და მოიცავს შენობის ფასადის, კონსტრუქციის, გაყვანილობების, მილების და სხვა სტრუქტურული ცვლილება, დამატებითი ნაგებობების აგება და საიჯარო ქონების სხვა ნებისმიერი კაპიტალური სახეცვლილება.

მუხლი 12: მიმდინარე რემონტი

12.1 მოიჯარის გადაკეთებები: მოიჯარეს საკუთარი ხარჯებით აქვს უფლება მოახდინოს ინტერიერის რემოდელირება, რედეკორაცია, ისე, რომ არ გამოიწვიოს შენობის სტრუქტურული, კონსტრუქციული ცვლილებები და არ მოახდინოს საიჯარო ქონების ღირებულების შემცირება,

მუხლი 13: ინსპექტირება

13.1. მოიჯარე ვალდებულია შენობაში დაუშვას მესაკუთრე და/ან მისი წარმომადგენელი მესაკუთრის მოთხოვნისამებრ, გონივრულ საათებსა და პერიოდში წინასწარი შეთანხმებით, ისე რომ ამით ხელი არ შეუშალოს მოიჯარის საქმიანობას:

- » შენობის ზოგადი ინსპექტირებისთვის;
- » შეკეთების, გადაკეთება/ების მიმდინარეობათა შესამოწმებლად;
- » საიჯარო ქონების ზოგადი მდგომარეობის შესამოწმებლად;
- » საჭირო სამუშაოების ჩასატარებლად (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

შენობაში დაშვება, შესვლა ითვალისწინებს, რომ მესაკუთრეს (მხოლოდ შპს „ბიზნესცენტრი"-ის დირექტორს და მის მოადგილეს) შეუძლია თავისუფალი შესვლა შენობის ყველა სათავსოში,

მუხლი 14: საიჯარო ქონების მესაკუთრის მფლობელობაში დაბრუნება

14.1. მოიჯარე გადასცემს ყველა გასაღებს და საკეტს მესაკუთრეს;

14.2. საიჯარო ქონების დაბრუნებისას ხდება საიჯარო ქონების დათვალიერება და დგება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი;

14.3. მოიჯარე ვალდებულია ხელი მოაწეროს მიღება-ჩაბარების აქტს და საიჯარო ქონება დაუბრუნოს მესაკუთრეს საიჯარო ვადის დასრულების დღეს;

14.4. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში (გარდა ვადის გასვლისა), ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეწყვეტის პირობების შესრულების შემდგომ, თითოეული მხარე ვალდებულია შეწყვეტიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში გამოცხადდეს საჯარო რეესტრში და წერილობით დაადასტუროს ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტი, უზრუნველყოს რეგისტრირებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა/რეგისტრაციიდან მოხსნა. წინააღმდეგ შემთხვევაში იჯარის უფლების გაუქმებაზე - შეწყვეტაზე თანხმობა გაცემულად ჩაითვლება და მხარე უფლებამოსილი იქნება, მეორე მხარის დამატებითი თანხმობისა და აქცეპტის გარეშე მოითხოვოს რეგისტრირებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაცია. მეიჯარის მიერ ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობამდე, მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის მოვალეობისგან. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარის მიერ დაცულია ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები და მიუხედავად ამისა, მეიჯარის ბრალით ვერ ხერხდება საჯარო რეესრტში იჯარის რეგისტრაციიდან მოხსნა, მოიჯარე არ იქნება ვალდებული მეიჯარეს გადაუხადოს რაიმე სახის ანაზღაურება (ქირა, განაცდური, მიუღებელი შემოსავალი ან სხვა).

მუხლი 15: უსაფრთხოება

15.1 მოიჯარე ვალდებულია იჯარის ქონების ტერიტორიაზე დაიცვას სანიტარულ-ჰიგიენური, ხანძარსაწინააღმდეგო, შრომის უსაფრთხოების ნორმები , უზრუნველყოს თანამშრომელების და/ან მომუშავე პერსონალის, ასევე ვიზიტორთა უსაფრთხოების წესების დაცვა;

მუხლი 16: ქვეიჯარა და უფლების გადაცემა/დათმობა

16.1 ხელშეკრულების პირობებით, მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე, მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონებიდან არაუმეტეს **10 კვ.მ ფართი;**

16.2 გარდა 16.1 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა უფლების გადაცემა/ქვეიჯარა/დათმობა საჭიროებს მესაკუთრის წინასწარ თანხმობას;

მუხლი 17: მხარეთა გარანტიები, ვალდებულებები და განცხადებები

17.1. მესაკუთრე/მეიჯარე იძლევა გარანტიას, რომ:

- » საიჯარო ქონება არის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო;
- » გააჩნია ყველა უფლება, რომ გააფორმოს წინამდებარე ხელშეკრულება აღნიშნული ვადით და პირობებით;

- » არ არსებობს არანაირი დამაბრკოლებელი გარემოება საიჯარო ქონებით ხელშეკრულების მიხედვით განსაზღვრული დანიშნულებით სარგებლობისა;
- » მოიჯარის მოთხოვნისამებრ დაუყოვნებლივ წარუდგენს კომპეტენტური მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გაცემულ საბუთს (ამონაწერს) საიჯარო ქონებაზე საკუთრების უფლების დასადასტურებლად.

17.2. მესაკუთრე/მეიჯარე იძლევა გარანტიას , რომ მოიჯარის მიერ მისი ვალდებულებების სრულად შესრულების შემთხვევაში არანაირად არ შეაწუხებს, შეაფერხებს მის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას, საიჯარო ვადის განმავლობაში.

17.3. მოიჯარე იძლევა გარანტიას, რომ საჭიროების შემთხვევაში თავად მოიპოვებს ლიცენზიას და ნებართვას იმ საქმიანობისთვის რომელსაც ეწევა საიჯარო ქონებაში, **ამასთანავე მეიჯარე** საჭიროების შემთხვევაში უზრუნველყოფს აღნიშნულისათვის სათანადო თანხმობის/ნებართვის მოიჯარისათვის მიცემას;

17.4. მოიჯარე აცნობიერებს, რომ ის დაცვითი საშუალებები, რითაც აღჭურვილია საიჯარო ქონება არ და ვერ იქნება გარანტია კრიმინალური ქმედებებისგან დასაცავად, თუ კრიმინალური ქმედებების რისკის შესამცირებლად;

17.5. მესაკუთრე არ არის პასუხისმგებელი მოიჯარის, მისი ვიზიტორების, თანამშრომლების, საიჯარო ქონებაში მყოფი ნებისმიერი პირის მიმართ მათი სიცოცხლის და მათი ქონების, დაზიანების, ზიანის და ზარალისთვის რომელიც შესაძლოა მოყვეს:

- » კრიმინალურ ქმედებებს (ძარცვა, ქურდობა, თავდასხმა, ვანდალიზმი და სხვ.:);
- » ბუნებრივ კატაკლიზმებს(ხანძარი, წყალდიდობა, დატბორვა, წყლის და გ.აირის გაჟონვას, წვიმა,სეტყვა,თოვლი,ლიპყინული, მეხისდაცემა, ქარიშხალი დასხვ.:);
- » აფეთქებებს, არეულობებს;
- » კომუნალური მომსახურების შეწყვეტას (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კომუნალური მომსახურების შეწყვეტა გამოწვეულია მეიჯარის ბრალით) და სხვა სახის შემთხვევები.

17.6. მხარეები დაემორჩილებიან ყველა კანონს, კანონქვემდებარე დოკუმენტებს და ნორმატიულ აქტებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მთელი საიჯარო ვადის განმავლობაში;

17.7. მხარეები აცხადებენ, რომ მათთვის ცნობილია და მისაღებია:

- » მესაკუთრეს აქვს უფლება საიჯარო ქონება დატვირთოს იპოთეკით;
- » გაასხვისოს; თუმცა ქონების გასხვისების შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულება გავრცელდება ფართის მომავალ მფლობელზეც. მეიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონების გასხვისების შემთხვევაში მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების პირობები გააცნოს ახალ მყიდველს, რომელიც კანონდებლობის შესაბამისად ავტომატურად იკავებს მეიჯარის ადგილს და მასზე გადადის იჯარის ხელშეკრულების ურთიერთობებიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები.
- » ქონების გასხვისების შემთხვევაში, პირველადი შეთავაზება განახორციელოს მოიჯარესთან და შემდგომ მესამე პირებთან.

<u>მუხლი 18: შეტყობინებები</u>

18.1. ყველა შეტყობინება, რომელიც ეხება ხელშეკრულების საიჯარო ვადის დროზე ადრე შეწყვეტას და სხვა შედეგობრივად და მატერიალურად მნიშვნელოვან საკითხებს, მხარეთა შორის გაცვლილი უნდა იყოს წერილობით(დაზღვეული წერილი), საქართველოს ფოსტით გაგზავნილი, ქვემოთ მოყვანილ მხარეთა მისამართზე:

☒ <u>მეიჯარე</u>- *შპს „ბიზნესცენტრი“ იურიდ.მის: ქ.თბილისი, ოთარ ჩხეიძის 10; ფაქტ.მის: ქ.თბილისი, ოთარ ჩხეიძის 10;*

ელ.ფოსტა :david3888@gmail.com

მოიჯარე- *შპს „ევროპროდუქტი“ იურიდ.მის: ქ.თბილისი,* ქ. თბილისი, აკ.წერეთლის გამზირი 77, ბ.31; ფაქტ.მის: გაგრის ქუჩა 2

<u>ელ.ფოსტა</u> t.buachidze@europroduct.ge

18.2. ათვლის მიზნებისთვის შეტყობინების თარიღად ითვლება ამ შეტყობინების მიღება მეორემხარის მიერ, რომლის დადასტურებაც არის ფოსტის ქვითარი;

18.3. მხარეთა შეთანხმებით რიგ შემთხვევებში დასაშვებია შეტყობინების გაგზავნა ელ. ფოსტით, რაც მოითხოვს წინასწარ სატელეფონო შეთანხმებას და ელ. შეტყობინების მიღებისთანავე მიმღები მხარის მიერ იგივე სახით შეტყობინების მიღების დადასტურებას;

18.4. გადაუდებელ შემთხვევებში შეტყობინებად ჩაითვლება სატელეფონო კომუნიკაცია;

18.5. საფოსტო და/ან სხვა საკომუნიკაციო მისამართის ცვლილებისას, მხარე რომელსაც შეეცვალა მისამართი ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს ეს ფაქტი მეორე მხარეს.

მუხლი 19: სხვა პირობები

19.1. **გაგრძელების ოფცია** - მოიჯარეს აქვს უფლება იჯარის ვადის ამოწურვისას პირველმა მიიღოს მესაკუთრის ახალი შეთავაზება;

19.2. **უფლებამონაცვლეობა** - ხელშეკრულების პირობები ვრცელდება და სავალდებულოა მესაკუთრის და მოიჯარის შესაბამის იურიდიულ წარმომადგენლებზე, მონაცვლეებზე (უფლებამონაცვლეებზე) და უფლების მიმღებებზე;

19.3. **ფორსმაჟორული გარემოებები** - ფორსმაჟორული გარემოებები და მხარეთა უფლებები რეგულირდება მოქმედი კანონმდებლობით; ფორსმაჟორულ გარემოებებს მიეკუთვნება ომი, მასობრივი არეულობები, სტიქიური უბედურებები, ამკრძალავი ნორმატიული აქტების მიღება და სხვა მსგავსი მოვლენები, რომელთა დადგომა ან შეწყვეტა არ არის დამოკიდებულიმხარეთა ნებაზე;

19.4. იმ შემთხვევაში, თუკი არსებული პანდემიის გამო (კოვიდ-19) მოჯარე იძულებული იქნება შეაჩეროს საქმიანობა (დაკეტოს მაღაზია) მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო (ხელისუფლების შეზღუდვები/რეკომენდაციები, ეპიდემიური ვითარების დამძიმება), ამ პერიოდის განმავლობაში მეიჯარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდისაგან და ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულების მუხლი 10; 10.2 პუნქტის პირობების დაცვით გადაიხადოს მუხლი 19; 19.4 პუნქტით განსაზღვრული სახელმწიფო შეზღუდვამდე გახარჯული კომუნალური გადასახადი/ები. შეზღუდვების დასრულების თანავე და ობიექტის მიერ ფუნქციონირების გაგრძელების შემდეგ, აღდგება მხარეებს შორის არსებული ყველა სახელშეკრულებო პირობა.

19.5. **საბოლოო ხელშეკრულება** - ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე მხარეთა შორის ყველა წინა შეთანხმება ითვლება ძალადაკარგულად, ხელშეკრულების ცვლილება ხდება მხოლოდ წერილობითი სახით;

19.6. **დავათა გადაწყვეტა** - დავის შემთხვევაში მხარეები კისრულობენ, რომ გადაწყვიტონ ის ურთიერთ შეთანხმებით, თუ ეს შეთანხმება არ შედგა დავის დაწყებიდან 15 დღეში, დავა უნდა გადაწყდეს სასამართლოში;

19.7. **იურისდიქცია** - ყველა საკითხი დაკავშირებული წინამდებარე ხელშეკრულებასთან (მათ შორის ინტერპრეტაცია, გამოყენება, მართებულობა, შესრულება და დარღვევა) წესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით;

19.8. **მხარეები თანხმდებიან, რომ საქართველოს კანონდებლობაში ან საგადასახადო კოდექსში** შეტანილი ცვლილებები, რომელიც ეხება საშემოსავლოს ან დამატებითი ღირებულების გადასახადებს, ავტომატურად გავრცელდეს წინამდებარე ხელშეკრულებაზე;

19.9. „ბიზნესცენტრი"-ის ტერიტორიაზე არსებული ეზო განკუთვნილია საერთო სარგებლობისათვის და დაუშვებელია მოიჯარის მხრიდან აღნიშვნული ფართის სასაწყობე თუ დამხმარე ფართად გამოყენება;

19.10. მხარეთა შეთანხმებით, მოიჯარის მხრიდან იჯარის საგანში ან მის გარე პერიმეტრზე დაუშვებელია განთავსდეს ისეთი ძირითადი, თუ დამხმარე ტექნიკური საშუალებები, რომელთა ვიბრაცია/ხმოვანი სიხშირე აღემატება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ (დეცი ბალი) ნორმებს ;

19.11. მხარეემი იღებენ ვალდებულებას, რომ თავიანთი ქმედებით და/ან უმოქმედობით არ დააბრკოლებენ როგორც შპს"ბიზნესცენტრი" -ის სხვა „მოიჯარეთა" სატრანსპორტო საშუალებათა პარკირების ზონაში შეუფერხებელ მოძრაობას და ან პარკირებას, ასევე შპს"ევროპროდუქტის სადისტრიბუციო და სხვა სატრანსპორტო საშუალებების სამოქმედო ტერიტორიაზე შეუფერხებელ გადაადგილებას.

ხელშეკრულება შედგენილია სამი იდენტური და თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად ქართულ ენაზე (წინამდებარე ხელშეკრულების თითო პირი ინახება მხარეებთან, ხოლო ერთი პირი იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალ სსი პსაჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში) და ხელმოწერილია მხარეთა მიერ, ნიშნად ხელშეკრულების პირობების და დებულებების აქცეპტირებისა.

მხარეთა რეკვიზიტები:

მესაკუთრე/მეიჯარე:	მოიჯარე:
შპს „ბიზნესცენტრი“ ს/კ 205296115 მის: ქ. თბილისი, ო. ჩხეიძის ქ. №10 ანგარიშის № GE39PC0133600100063935 მომსახურე ბანკი: სს „პროკრედიტბანკი“ დირექტორი: დავით კაჭკაჭიშვილი პ/ნ 01027013488 ხელმოწერა:	შპს „ევროპროდუქტი“ ს/კ: 202227134; მისამართი: თბილისი, გაგრის ქ. №2 ბანკი: სს პროკრედიტ ბანკი ბანკის კოდი: MIBGGE22 ა/ა GE78 PC0133600100038498 დირექტორი: გიორგი ოსეფაშვილი პ/ნ 01026015414 დირექტორი: გიორგი თავდიშვილი პ/ნ 01001002615 ხელმოწერა:

ეროვნული სააგენტო
01 წ.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №6916
თარიღი 09 დეკემბერი 2022წ.
გვ.რაოდენობა 9. ხელმოწერა