ხელშეკრულება

არასაცხოვრებელი ფართის ქირავნობის შესახებ

16 ივნისი 2021 წ.

ქ. თბილისი

ერთი მხრივ, შპს „ეგზოტური“ (ს/კ: 204379662) (შემდგომში - გამქირავებელი), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ნიკო კულულაშვილის (პ/ნ: 01015002184) სახით და

მეორე მხრივ, შპს „კავკასიის იბერია“ (ს/კ: 454411752) (შემდგომში - დამქირავებელი), წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავითი ჩიქოვანი-ჩხეიძის (პ/ნ: 01011074682) სახით

დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, დროებით სარგებლობაში გადასცეს დამქირავებელს **ქ. თბილისი, პავლე ინგოროყვას ქუჩა N17/9 აპრილის ქუჩა N5, სავაჭრო ფართი N2 (მშენებარე), სადარბაზო 1, სართული 1, ბლოკი „დ“-ში მდებარე 75.69კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი (საკადასტრო კოდი: 01.15.05.050.013.04.06.002)** (შემდგომში – „ქირავნობის საგანი“).

1.2 „ქირავნობის საგნის“ ძირითადი დანიშნულებაა მასში სავაჭრო ობიექტის განთავსება.

1.3 „ქირავნობის საგანზე“ გამქირავებლის საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (განცხადების #:**882019196990**; რეგისტრაციის თარიღი: **18/03/2019**)

2. ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

2.1 მხარეთა შეთანხმებით წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „ქირავნობის საგნით“ ყოველთვიური სარგებლობის ქირა **შეადგენს დამქირავებლის მიერ თვის ჭრილში ნავაჭრის 4%-ს, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა გადასახადის ჩათვლით, მაგრამ არანაკლებ 2'000.00 (ორი ათასი) ლარს, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა გადასახადის ჩათვლით. წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული „ქირავნობის საგნით“ ყოველთვიური სარგებლობის ქირის დაანგარიშება და დარიცხვაც წარმოებს დამქირავებლის მიერ სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირების/ამოქმედებიდან და სავაჭრო ობიექტის ნავაჭრზე ე.წ *ზეტის ჩეკით დაფიქსირებული მთლიანი თანხის ან/და სხვა ამონაგებიდან.***

2.2 წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული ქირის გადახდა განხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით. ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს **ყოველი მომდევნო თვის არაუგვიანეს 10 რიცხვისა;** ქირა ირიცხება გამქირავებლის წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე.

2.3 გადახდის დასადასტურებლად საკმარისია საბანკო გადარიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. ნებისმიერ შემთხვევაში, გამქირავებელი ვალდებულია აცნობოს დამქირავებელს საბანკო

რეკვიზიტის ცვლილების შესახებ და წარუდგინოს აღნიშნულის დასადასტურებლად კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია (კომერციული ბანკის ბლანკზე წარდგენილი საბანკო ანგარიში), წინააღმდეგ შემთხვევაში დამქირავებელი თავისუფლდება ყოველგვარი პასუხისმგებლობისგან, რაც დაკავშირებულია ასეთი მონაცემების შეცვლის დროულად შეუტყობინებლობასთან.

2.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ დამქირავებლის მიერ 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში გამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს დამქირავებელს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

2.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული პირობის შესაბამისად, **გამქირავებელი** თავად უზრუნველყოფს საქართველოს კანონმდებლობით **მასზე დაკისრებული** გადასახადების გადახდას; გამქირავებელი სუბიექტის სამართლებრივი ფორმის ცვლილების შემთხვევაში, გადასახადების გადახდა წარმოებს ცვლილების დროისათვის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად;

2.6 გამქირავებელი ვალდებულია ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) დღისა აცნობოს დამქირავებელს ცვლილების შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში გამქირავებელი ვალდებულია აუნაზღაუროს დამქირავებელს ცვლილების შეუტყობინებლობის მიზეზით დამქირავებლისათვის შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოდან დაკისრებული პასუხისმგებლობით გათვალისწინებული სრული ზიანი/ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

2.7 იმ შემთხვევაში, თუ გამქირავებელი დამქირავებელს არ წარუდგენს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სათანადო დოკუმენტაციას და აღნიშნულის გამო დამქირავებელს მიადგება ზიანი, გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას დამქირავებლის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში აუნაზღაუროს დამქირავებელს დოკუმენტის წარუდგენლობით გამოწვეული ზიანი სრულად.

2.8 **მხარეები თანხმდებიან, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 5 (ხუთი) წლის გასვლის შემდგომ, განხორციელდება სარგებლობის ქირის გადახედვა. იმ შემთხვევაში, თუ ქირის გადახედვის დროისათვის დამქირავებლის ყოველთვიური ნავაჭრით მიღებული სარგებლობის ქირა მნიშვნელოვნად ნაკლებია გადახედვის დროისათვის „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობისათვის დადგენილი საბაზრო ღირებულებისგან, მხარეები კისრულობენ ვალდებულებას, ნავაჭრით განსაზღვრული პროცენტული მაჩვენებელი გაათანაბრონ/მიაახლოვონ საბაზრო ფასთან. (მაგ.: თუ გადახედვის დროისათვის ნავაჭრით დადგენილი პროცენტის ოდენობა შეადგენს 500.00 (ხუთასი) ლარს ყოველთვიურად, ხოლო საბაზრო ფასიდან გამომდინარე „ქირავნობის საგნის“ ყოველთვიური ღირებულებაა 1’500.00 (ათას ხუთასი) ლარი, მხარეები სარგებლობის ქირად განსაზღვრავენ 1’000.00 (ათასი) ლარის მეტობით შესაბამის პროცენტში გამოსახულ ოდენობას).**

2.9 დაინტერესებული მხარის მიერ მოთხოვნილ ქირაზე მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, ქირის ოდენობას განსაზღვრავს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, რომლის დასკვნაც ქირის ოდენობის შესახებ წარმოადგენს მხარეთა მიერ სავალდებულოდ შესასრულებელ პირობას, ხოლო მხარის მიერ მისი დაუთანხმებლობა განიხილება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მნიშვნელოვანი ვალდებულების დარღვევად და ანიჭებს მეორე მხარეს უფლებამოსილებას ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება აღნიშნულის შესახებ მხარისთვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში, ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე.

ამასთანავე, მხარეები თანხმდებიან, რომ ექსპერტიზისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება წარმოებს თანაბრად, ორივე მხარის მიერ; ქირავნობის ფასი შესაბამისი დასკვნის მიღებამდე, განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობით;

2.10 წინამდებარე ხელშეკრულების 2.9 პუნქტით გათვალისწინებული ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ლიკვიდაცია/გაუქმების შემთხვევაში, მხარეები მიმართავენ ექსპერტიზის დანიშვნის დროისთვის მოქმედ მიუკერძოებელ, სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებულ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს, ხოლო ასეთის არარსებობის შემთხვევაში დამოუკიდებელ ექსპერტთა ჯგუფს, რომლის ხარჯების ანაზღაურებაც წარმოებს აგრეთვე თანაბრად მხარეების მხრიდან.

2.11 დამქირავებელი საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოფს „ქირავნობის საგნისათვის“ ელექტროენერგიის სიმძლავრის 30 კილოვატამდე გაზრდას და გაზრდისათვის შესაბამისი თანხის ანაზღაურებას. მხარეთა შეთანხმებით, დამქირავებლის მიერ წინამდებარე პუნქტის საფუძველზე ასანაზღაურებელი ელექტროენერგიის სიმძლავრის გაზრდის საფასური დაქვითულ იქნება გამქირავებლისათვის ასანაზღაურებელი „ქირავნობის საგნით“ ყოველთვიური სარგებლობის ქირიდან 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში, თანხის სრულად დაქვითვამდე.

3. ხელშეკრულების მოქმედებისა და „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის ვადები

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ „ქირავნობის ხელშეკრულების“ ხელმოწერიდან ან/და საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების რეგისტრაციისთანავე, ხოლო საიჯარო ფართით სარგებლობა ძალაში შედის მხარეთა შორის შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან და მოქმედებს **10 წლის** განმავლობაში.

3.2 იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე სულ მცირე, 1 (ერთი) თვით ადრე მაინც, დამქირავებელი წერილობითი შეტყობინების ფორმით არ გამოხატავს ამ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, მაშინ იგი ჩაითვლება ერთი წლის ვადით ავტომატურად გაგრძელებულად. გამქირავებელმა ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე სულ ცოტა 2 (ორი) თვით ადრე უნდა განახორციელოს ამგვარი შეტყობინება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მიიჩნევა, რომ იგი თანახმაა ამ ხელშეკრულების ამავე პირობებით ერთი წლით ვადით ავტომატურ გაგრძელებაზე. აღნიშნული ქმედება გრძელდება განუსაზღვრელად.

4. მიღება-ჩაბარების წესი

4.1. გამქირავებლის მიერ დამქირავებლისთვის „ქირავნობის საგნის“ გადაცემა დასტურდება მხარეთა მიერ ფართის გადაცემის თაობაზე მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით **არაუგვიანეს ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 2 (ორი) თვის ვადაში. იმ შემთხვევაში, თუ გამქირავებლის ბრალით „ქირავნობის საგნის“ დამქირავებლისთვის გადაცემა არ მოხდება აღნიშნულ ვადაში, გამქირავებელი ვალდებულია დამქირავებელს, დამქირავებლის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში გადაუხადოს 20'000.00 (ოცი ათასი) ლარი ჯარიმის სახით.**

4.2. მიღება-ჩაბარების აქტში უნდა იქნეს აღწერილი „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის. გამქირავებელი ვალდებულია დამქირავებელს ქირავნობის საგანი გადასცეს სხვა პირისა (მათ შორის გამქირავებლის) ნებისმიერი ქონებისგან თავისუფალი და აგრეთვე, მისი ერთადერთი საკეტი.

4.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისთვის „ქირავნობის საგნის“ დაბრუნება ასევე დადასტურდება მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით (ან/და შესაბამის შეტყობინებაში გაკეთებული ჩანაწერის შესაბამისად), რომელშიც აღწერილი იქნება „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის ნორმალური ცვეთა-ამორტიზაციის გათვალისწინებით;

5. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

5.1 **გამქირავებელი ვალდებულია:**

5.1.1. ხელი არ შეუშალოს დამქირავებელს მის მიერ „ქირავნობის საგნის“ შეუფერხებელ და სრულ გამოყენებაში მთელი ქირავნობის ვადის განმავლობაში, ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნით;

5.1.2. არ ჩაერიოს დამქირავებლის საქმიანობაში. მხარები თანხმდებიან, რომ დამქირავებელი დამოუკიდებელია „ქირავნობის საგნის“ ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე გამოყენებისას, კერძოდ, გამქირავებელს არა აქვს დამქირავებლის მიერ „ქირავნობის საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენებაში ჩარევის უფლება;

5.1.3. უზრუნველყოს ქირავნობის საგანზე არსებული ყველა/ნებისმიერი კომუნალური ხარჯის დაფარვა ქირავნობის საგნის გადაცემამდე.

5.1.4. მისცემს დამქირავებელს ნებართვა ქირავნობის საგნის ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო აგრეგატ(ებ)ის მხარეთა შორის წინასწარ შეთანხმებულ ადგილზე განთავსებასთან დაკავშირებით.

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

5.1.6. წერილობით შეატყობინოს ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში „ქირავნობის საგნის“ მესამე პირზე გასხვისების, ან საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით გადაცემის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში გადაუხადოს დამქირავებელს პირგასამტეხლო, 1 თვის ქირის ოდენობით, არაუგვიანეს ასეთი ფაქტის დადგომის დღიდან 5 დღის განმავლობაში. ნებისმიერი მიზეზით ქირავნობის საგნის მესამე პირის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში, მომავალი მესაკუთრე დაიკავებს გამქირავებლის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში (შემდგომში ,,უფლების ჩანაცვლება”) და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით. გამქირავებელი ვალდებულია უზრუნველყოს მომავალი მესაკუთრის სრულად ინფორმირება იმის შესახებ, რომ ეს უკანასკნელი დაიკავებს გამქირავებლის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში (შემდგომში ,,უფლების ჩანაცვლება”) და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით. გამქირავებელმა უნდა უზრუნველყოს მომავალ მესაკუთრესთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ზემოაღნიშნული ვალდებულების/შეზღუდვის გათვალისწინება.

5.1.7. აცნობოს დამქირავებელს „ქირავნობის საგნის“ ყველა ნაკლის (უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლის შესახებ, გარდა იმ ნაკლისა რაც ცნობილია დამქირავებლისათვის) შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება „ქირავნობის საგნის“ უკეთ გამოყენების მიზნით. „ქირავნობის საგნის“ ნაკლი, რომელიც გამქირავებელმა არ აცნობა დამქირავებელს ან დამქირავებლის ბრალისაგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი სხვა გარემოებები, რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის

„ქირავნობის საგნის“ გამოყენებას, აღკვეთოს იმდენად სწრაფად (საკუთარი ხარჯით), რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ფაქტობრივი გარემოებები, ან აუნაზღაუროს დამქირავებელს ამ ნაკლის (დაზიანების) გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები და ხელი შეუწყოს დამქირავებელს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რის საჭიროებაც დამქირავებელს წარმოეშობა „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობისას. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ქირავნობის საგნის“ ნაკლში ამასთანავე მოიაზრება, მაგრამ არ შემოიფარგლება, „ქირავნობის საგნის“ ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო კომუნალური საჭიროებები: ელექტროენერგიის წყარო, შესაბამისი სიმძლავრით, არანაკლებ **30 კილოვატის** ოდენობით, წყალგაყვანილობა, კავშირგაბმულობა, გაზი (საჭიროებიდან გამომდინარე) და სხვ.

5.1.8. იმ შემთხვევაში, თუ „ქირავნობის საგანს“ არ მიეწოდება კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისები (გაზი, ელექტროენერგია, წყალი, კანალიზაცია) და აღნიშნული პრობლემა გამოწვეულია ცენტრალური მაგისტრალების დაზიანებით, რომლის აღმოფხვრაც მოითხოვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისაგან ან გამქირავებლისაგან დამატებით ხარჯებს, გამქირავებელი ვალდებულია მონაწილეობა მიიღოს ხარვეზის აღმოფხვაში და საკუთარი ხარჯით აღმოფხრას აღნიშნული დაზიანება. დამქირავებელს შეუძლია გამქირავებელთან შეთანხმებით თვითონ აღმოფხრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურებაც. იმ შემთხვევაში თუ ამ პუნქტით გათვალისწინებული პრობლების აღმოფხვრას უზრუნველყოფს კომუნალური მომსახურების კომპანია/კომპანიები, გამქირავებელს არ წარმოეშვება დაზიანების აღმოფხვრის, ან დამქირავებლისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება.

5.1.9. დამქირავებლის მოთხოვნისთანავე გასცეს ყველანაირი თანხმობა (მათ შორის წერილობითი) და საჭირო დოკუმენტაცია „ქირავნობის საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის და რათა დამქირავებელი თავისივე ხარჯით დარეგისტრირდეს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების მიმღებად შესაბამის მომწოდებლებთან;

5.1.10. დამქირავებელს არ შეუშალოს ხელი, მისი შეხედულებისამებრ და სპეციფიკიდან გამომდინარე გააკეთოს „ქირავნობის საგნის“ შიდა რემონტი, გამართოს/დაამონტაჟოს ყველანაირი სახის გაყვანილობა (წყალი, კანალიზაცია, ყველანაირი ელექტროობა, მაცივრების გაყვანილობა, ინტერნეტი და ნებისმიერი სხვა გაყვანილობა), კედლების და შიდა ტიხრების დაგეგმარება, გარდა მნიშვნელოვანი კონსტრუქციული ცვლილებებისა, რაზეც საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა.

5.1.11. დამქირავებლისთვის წინასწარი წერილობითი შეტყობინების გარეშე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში არ მოახდინოს „ქირავნობის საგნის“ უფლებრივად დატვირთვა ან სხვაგვარად დაგირავება.

5.1.12. მხარეები ადასტურებენ - მათთვის ცნობილია იმ გარემოების შესახებ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „ქირავნობის საგანი“ დატვირთულია იპოთეკით: **სააქციო საზოგადოება „პროკრედიტ ბანკი“-ს სასარგებლოდ (ხელშეკრულების დამოწმების თარიღი: 18/03/2019 წელი, ხელშეკრულების #N 1092-0222).**

5.1.13. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ნებისმიერი **უფლებრივი ნაკლის გამო** „ქირავნობის საგანი“ გადავა მესამე პირის საკუთრებაში, რაც გამოიწვევს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტას, **ძველ გამქირავებელს (და არა უფლებრივი ნაკლის საფუძველზე ჩანაცვლებულ პირს)** დაეკისრება პირგასამტეხლო, **(ა) 1 (ერთი) წლის ქირის ოდენობით; (ბ) 100'000.00 (ასი ათასი ლარი),** რომელიც გამქირავებლის მიერ

გადახდილი უნდა იქნას ვალდებულების დარღვევის შესახებ დამქირავებლის წერილობითი შეტყობინებიდან **3 (სამი) თვის** ვადაში. აღნიშნული ჯარიმის გადახდის დაგვიანებისას ან მისი არასრული ოდენობით გადახდისას დამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს გამქირავებელს, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადასახდელად დარჩენილი თანხის 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ყოველგვარი ორაზროვნების გამორიცხვის მიზნით, წინამდებარე პირობით ხელშეკრულების შეწყვეტისას არ მოქმედებს ახალ მესაკუთრეზე წინამდებარე ხელშეკრულების მე-7 მუხლით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს ოდენობები.

5.1.14. კეთილსინდისიერად დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

5.1.15. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში „დამქირავებლის“ წერილობითი თანხმობის გარეშე არ მოახდინოს „ქირავნობის საგნის“ მიმდებარე ფართების გადაცემა ისეთ პირებზე, რომლებიც ამ ფართებში მოახდენენ დამქირავებლის“მსგავს ან/და კონკურენტულ საქმიანობას.

5.1. გამქირავებელი უფლებამოსილია:

5.2.1. მოსთხოვოს დამქირავებელს დროულად გადაიხადოს ქირა ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის შესაბამისად.

5.2.2. პერიოდულად დაათვალიეროს „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა დეტალურად და სრულად, იმ შემთხვევაში თუ დამქირავებელს ხელი არ შეეშლება „ქირავნობის საგნით“ დანიშნულებისამებრ სარგებლობაში; ხარვეზის არსებობის შემთხვევაში, მოსთხოვოს დამქირავებელს აღნიშნული ხარვეზის აღმოფხვრა. წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილება გამქირავებელმა უნდა განახორციელოს ისე, რომ არ შეფერხდეს სავაჭრო ობიექტის ნორმალური სამუშაო პროცესი.

5.2.3. მოსთხოვოს დამქირავებელს სიფრთხილით მოეპყრას ქონებას და დაიცვას იგი განჭვრეტადი დაზიანებებისაგან; „ქირავნობის საგნის“ დაზიანების აშკარა საფრთხის არსებობის შემთხვევაში, მოსთხოვოს დამქირავებელს შესაბამისი პრევენციული ღონისძიებების განხორციელება.

5.2. დამქირავებელი ვალდებულია:

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

5.3.2. უზრუნველყოს სავაჭრო ობიექტის გახსნა წინამდებარე ხელშეკრულების 2.11 პუნქტის საფუძველზე „ქირავნობის საგნისათვის“ ელექტროენერგიის სიმძლავრის 30 კილოვატამდე გაზრდის დასრულებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში;

5.3.3. უზრუნველყოს ქირავნობის საგნის მოვლა-პატრონობა;

5.3.4. „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის პერიოდში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, ტექნიკური უსაფრთხოების წესები ან/და ნორმები; **წინააღმდეგ შემთხვევაში, დამქირავებელს დაეკისრება, მესამე პირ(ებ)ისთვის თავისი ბრალეული ქმედებით მიყენებული ზიანის გამოსწორების/ანაზღაურების ვალდებულება.**

5.3.5. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა „ქირავნობის საგნის“ დაზიანების თავიდან ასაცილებლად;

5.3.6. გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას „ქირავნობის საგანში“ მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანებები;

5.3.7. „ქირავნობის საგნის“ მიღების შემდეგ გადაუხადოს შესაბამის მომწოდებელს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების საფასური;

5.3.8. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

5.3.9. უზრუნველყოს „ქირავნობის საგნის“ ჩაბარების მომენტისთვის არსებული კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების საფასურის დაფარვა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

5.3.10. მიიღოს ყველა შესაბამისი ნებართვა, რაც საჭიროა სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირებისათვის.

5.3.11. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულებისას, დაუბრუნოს გამქირავებელს „ქირავნობის საგანი“ მის გაქირავებამდე ასებულ კონდიციაში, მასში განხორციელებული სარემონტო სამუშაოებისა და ნორმალურ ცვეთა-ამორტიზაციის გათვალისწინებით.

5.3. **დამქირავებელი უფლებამოსილია:**

5.4.1. მოსთხოვოს გამქირავებელს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა ზუსტი და დროული შესრულება;

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

5.4.3. წაიღოს „ქირავნობის საგანში“ მის მიერ დამონტაჟებული ნებისმიერი მოწყობილობა, დანადგარი, ან ნებისმიერი სხვა მისი კუთვნილი ნივთი, რომლის წაღების სურვილი ექნება წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემთხვევაში **და აღნიშნული მოხსნა/დემონტაჟი არ დააზიანებს „ქირავნობის საგანს“.**

5.4.4. „ქირავნობის საგანზე“ განახორციელოს ფასადის, სახურავის სარემონტო, მოსაპირკეთებელი სამუშაოები, როცა ხდება ფერისა და მასალის ცვლილება, აბრების, რეკლამის და ბანკომატის განთავსება, კონდიციონერისა და სავენტილაციო მილის მოწყობა, ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის ფანჯრისა და სხვა ღიობის მოწყობა ან დემონტაჟი, აგრეთვე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთა პანდუსის მოწყობა, დამქირავებლის მიერ წარდგენილი ფოტომონტაჟის საფუძველზე, აგრეთვე მცირე კონსტრუქციული ცვლილებები, დამქირავებლისათვის ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელების საჭიროებისას, რაზეც დამქირავებელს არ ესაჭიროება გამქირავებლისაგან დამატებითი თანხმობის მოპოვება;

6. ქვექირავნობა

6.1. დამქირავებელს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, თუ იგი ზიანს არ აყენებს გამქირავებლის ინტერესებს, ქვექირავნობით გასცეს „ქირავნობის საგანი“ **(ქირავნობის საგნის ფართის არაუმეტეს 20 პროცენტის ოდენობით)** და აღნიშნულთან დაკავშირებით მას გამქირავებლისგან დამატებითი თანხმობის მოპოვება არ ესაჭიროება.

7. **ხელშეკრულების შეწყვეტა**

7.1. ეს ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

7.1.1. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის გამო;

7.1.2. მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში;

7.1.3. გამქირავებლის მიერ შემდეგი პირობების არსებობისას:

ა) თუ დამქირავებელი ზედიზედ 2 (ორი) თვის განმავლობაში არ იხდის ქირას და გამქირავებლის წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად, დამქირავებელს, გაფრთხილების მიღებიდან 30 დღის განმავლობაში არ აღმოუფხვრია აღნიშნული დარღვევა;

ბ) თუ დამქირავებელი თავისი ქმედებით მნიშვნელოვნად აზიანებს „ქირავნობის საგანს“ და გამქირავებლის წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად დამქირავებელს გაფრთხილების მიღებიდან 30 დღის განმავლობაში არ მიუღია ზომები აღნიშნული დაზიანების შესაჩერებლად/აღმოსაფხვრელად.

გ) თუ დამქირავებელი შეაჩერებს/შეწყვეტს „ქირავნობის საგანში“ განთავსებული სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირებას/საქმიანობას უმიზეზოდ, 3 (სამი) თვეზე მეტი ვადით, გამქირავებლის მიერ ცალმხრივად, აღნიშნულთან დაკავშირებით დამქირავებლისთვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნიდან 2 (ორი) კვირის შემდგომ შეწყდება წინამდებარე ხელშეკრულება. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული პირობა არ მოქმედებს იმ შემთვევაში, თუ „ქირავნობის საგანში“ განთავსებული სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირების/საქმიანობის შეჩერება/შეწყვეტა გამოწვეულია წინამდებარე ხელშეკრულების მე-8 მუხლით განსაზღვრული ფორს-მაჟორის დადგომის შემთხვევაში.

დ) წინამდებარე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ პუნქტებით განსაზღვრული გარემოების დადგომის საფუძველზე ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ათავისუფლებს დამქირავებელს ქირავნობის საგნით სარგებლობის ქირის გადაუხდელი თანხის ანაზრაურების ვალდებულებისაგან. წინამდებარე მუხლის „ბ“ და „გ“ პუნქტებით განსაზღვრული პირობების საფუძველზე ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, დამქირავებლის მხრიდან გამქირავებლისთვის ასანაზღაურებელი დავალიანების კალკულაცია მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებულ ქირას თვეში 2’000.00 (ორი ათასი) ლარის ოდენობით. აღნიშნული თანხის არასრული ან არადროული გადახდის შემთხვევაში გამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს დამქირავებელს გადასახდელი თანხის 0,1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

7.1.4. დამქირავებლის მხრიდან, იმ შემთხვევაში, თუ გამქირავებელი არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება გამქირავებლის მიერ, დამქირავებლის წერილობითი გაფრთხილების მიღებიდან 30 დღის განმავლობაში და აგრეთვე იმ შემთხვევაში, თუ ქირავნობის საგანი დამქირავებლისაგან დამოუკიდებელი მიზეზით გახდა გამოუსადეგარი ფიზიკური მდგომარეობის (ავარიულობა) ან/და იურიდიული სტატუსის გამო. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება შეწყვეტის თაობაზე დამქირავებლის მიერ წერილობითი შეტყობინებისთანავე, დაუყოვნებლივ.

7.1.5. დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისათვის ორი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ყოველგვარი კომპანსაციის გარეშე; დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისათვის ერთი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, რა შემთხვევაშიც დამქირავებელი გადაუხდის გამქირავებელს კომპენსაციას, ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით. **წინამდებარე პუნქტით დადგენილი პირობის საფუძველზე ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა დასაშვებია წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 1 (ერთი) წლის გასვლის შემდგომ.**

7.1.6. გამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 2.9; 7.1.1; 7.1.2. და 7.1.3 -ს „ა“, „ ბ“, „გ“ პუნქტებით განსაზღვრული შემთხვევებისა) შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია, ასეთი შეწყვეტიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში დამქირავებელს გადაუხადოს ჯარიმა ქირის **1 (ერთი) წლის ღირებულება და 100'000.00 (ასი ათასი) ლარი.** აღნიშნული ჯარიმის გადახდის დაგვიანებისას ან მისი არასრული ოდენობით გადახდისას დამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს გამქირავებელს, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადასახდელად დარჩენილი თანხის 0,1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

7.1.7. იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა გახორციელდება ხელშეკრულების 7.1.6 პუნქტის საფუძველზე, სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირებიდან ერთ თვეზე ნაკლებ ვადაში, 1 (ერთი) წლის ქირის დაანგარიშება მოხდება შემდეგი პრინციპით: ფუნქციონირების დაწყებიდან შეწყვეტამდე პერიოდზე დღიური საშუალო ნავაჭრის ნამრავლი 1 (ერთი) კალენდარულ წელზე (365 დღეზე).

7.1.8. დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 2.9; 7.1.1; 7.1.2; 7.1.4; 7.1.5 და 7.1.8. პუნქტებით განსაზღვრული შემთხვევისა) შეწყვეტის შემთხვევაში, გამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო დამქირავებელი ვალდებულია 1 თვის ვადაში გამქირავებელს გადაუხადოს ქირის 1 (ერთი) თვის ღირებულება. ***იმ შემთხვევაში თუ სახელშეკრულებო ურთიერთობის ხანგრძლივობიდან გამომდინარე შეუძლებელია ქირის 1 (ერთი) თვის ღირებულების დაანგარიშება, მხარეთა შორის მოქმედებს ხელშეკრულების 7.1.7 პუნქტით გათვალისწინებული დაანგარიშების პრინციპი, მხოლოდ დღიური საშუალო ნავაჭრის ნამრავლით 30 დღეზე.***

7.1.9. დამქირავებლის მიერ დაუყოვნებლივ, ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, იმ შემთხვევაში, თუ ქირავნობის საგნის შეფერხებული ან/და არასრულყოფილი სარგებლობა გამოწვეულია ქირავნობის საგნის ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო აგრეგატ(ებ)ის განუთავსებლობით ან/და განთავსებული აგრეგატის მოხმარების შეუძლებლობის მიზეზით.

8. ფორს-მაჟორი

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

8.1.1. ხანძარი და აფეთქება, სტიქიური უბედურება;

8.1.2. საკანონმდებლო აქტის გამოცემა, რომელიც კრძალავს იმ საქმანობის განხორციელებას, რასაც ახორციელებს ხელშეკრულების რომელიმე მხარე;

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

8.1.4. ნებისმიერი სხვა გარემოება რაც არ ექვემდებარება მხარეთა კონტროლს, მხოლოდ მაშინ მიიჩნევა ფორს-მაჟორულ გარემოებად, თუ ისინი პირდაპირ გავლენას ახდენენ მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე.

8.1.5. ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის შემთხვევაში მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას, ფორს-მაჟორული გარემოების ზემოქმედების გამო,

ვალდებულია ასეთი გარემოების დადგომისთანავე აცნობოს სხვა მხარეებს ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის თაობაზე და ასეთ შემთხვევაში, მის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაიწევს ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების ვადით.

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

8.1.7. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გრძელდება 3 (სამ) თვეზე მეტ ხანს, **მხარე** უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

9. დავების გადაწყვეტა

9.1. მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ ყველა ღონეს იხმარენ, რათა მოლაპარაკებების მეშვეობით მოაგვარონ ნებისმიერი უთანხმოება და დავა.

9.2. თუ ასეთი მოლაპარაკების დაწყებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში მხარეები ვერ შეძლებენ სადავო საკითხებზე შეთანხმების მიღწევას, მხარეების მიერ დავის გადაწყვეტა მოხდება სასამართლოს მეშვეობით.

10. დასკვნითი დებულებები

10.1. ნებისმიერი ცვლილება და დამატება ფორმდება წერილობითი ფორმით და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში რომელიმე მუხლის (მუხლების) ან/და პუნქტის (პუნქტების) ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობა არ იწვევს ხელშეკრულების სხვა ნაწილების ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობას თუ ხელშეკრულება დაიდებოდა მისი ბათილი ან ძალადაკარგული ნაწილის გარეშეც. მხარეები თანხმდებიან შეცვალონ ბათილი დებულება ისეთი ნამდვილი დებულებით, რომელიც რაც შეიძლება ახლოს დგას ბათილი დებულების მიზანსა და დანიშნულებასთან.

10.3. თითოეული მხარე კისრულობს ვალდებულებას დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში მეორე მხარისგან მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაუმჟღავნოს მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, ამგვარი ინფორმაცია მესამე პირებს (გარდა მხარის თანამშრომლების, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ სხვა კონსულტანტებისა). კონფიდენციალურია ინფორმაცია, რომლის გამჟღავნებამაც მხარეს შეიძლება მიაყენოს რეპუტაციული ან სხვაგვარი მატერიალური ზიანი. ამ პუნქტის დებულებები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც მხარეს მოეთხოვა ინფორმაციის გამჟღავნება კანონით ან სასამართლოს მეშვეობით.

10.4. მხარეები ადასტურებენ, რომ თითოეულ მათგანს აქვს სრული უფლება შევიდეს წინამდებარე ხელშეკრულებაში და საამისოდ მოპოვებული აქვს ყველა საჭირო უფლებამოსილება და/ან თანხმობა. არ არსებობს ხელშეკრულება, შეთანხმება, მორიგება, პირობა ან გარემოება რაც დააბრკოლებს ან შეუძლებელს გახდიდა წინამდებარე ხელშეკრულების დადებას ან მისი ნებისმიერი პირობის შესრულებას.

10.5. ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი გადაეცემა თითოეულ მხარეს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისათვის.

10.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დარეგისტრირებას უზრუნველყოფს დამქირავებელი საკუთარი სახსრებით, ხოლო რეგისტრაციის გაუქმებას უზრუნველყოფს გამქირავებელი საკუთარი სახსრებით.

11. მხარეთა შეტყობინება და რეკვიზიტები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის მხარეები ერთმანეთს შეტყობინებებს უგზავნიან შემდეგ მისამართებზე:

- გამქირავებელი: შპს „ეგზოტური“ მის: ქ. თბილისი, კრწანისის ქ. №16 (იურიდიული მის); საიდენტ. კოდი: 204379662. **ბანკის ანგარიში:** ს.ს „პროკრედიტ ბანკი“, ბანკის კოდი: MIBGGE22; ა/ა: GE48PC0133600100036031; ელ .ფოსტა: office@exotour.ge
- დამქირავებელი: შპს „კავკასიის იბერია“; ქ. თბილისი, დ. წყნეთი, კაკლების I ჩიხი, N 12; საიდენტ. კოდი 454411752; ბანკის რეკვიზიტები: ს.ს „თიბისი ბანკი“, ბანკის კოდი: TBCBGE22; ა/ა: GE80TB7121836020100004; ელ-ფოსტა: D.chikovani@spar-georgia.com

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა შეტყობინება უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით შესრულებული და გაგზავნილი 11.1 პუნქტით გათვალისწინებულ მისამართებზე ფოსტის ან/და კურიერის საშუალებით, რაც დადასტურებული უნდა იყოს მიმღების ხელმოწერით; ელექტრონული ფოსტით გაგზავნილ შეტყობინებას აქვს ანალოგიური იურიდიული ძალა, როგორც მყარი დოკუმენტის სახით გაგზავნილ კორესპონდენციას; იმ შემთხვევაში თუ მიმღებს, ზედიზედ ორჯერ არ ჩაბარდა გაგზავნილი შეტყობინება ნებისმიერი მიზეზით, მაშინ შეტყობინება ჩაითვლება ჩაბარებულად, ხოლო ელ.ფოსტით გაგზავნილი შეტყობინება ჩაბარებულად შეიძლება ჩაითვალოს მხოლოდ მიმღების დადასტურების შემდეგ.

11.3. მხარეები აცხადებენ რომ ისინი სრულყოფილად იცნობენ ხელშეკრულების ყველა პირობას, იაზრებენ ხელშეკრულების შინაარსს და თანახმა არიან მის პირობებზე. ხელშეკრულების პირობებზე თავისი თანხმობის დასტურად, მხარეები ხელს აწერენ წინამდებარე ხელშეკრულებაზე.

გამქირავებელი:	დამქირავებელი: შპს
„ეგზოტური“	შპს „კავკასიის იბერია“
დირექტორი: ნიკო კულულაშვილი	დირექტორი: დავითი ჩიქოვანი-ჩხეიძე

ქირავნობის საგნის მიღება-ჩაბარების აქტი

ქ. თბილისი [redacted] 2021 წ.

ერთი მხრივ, **შპს „კავკასიის იბერია“** (საიდენტიფიკაციო კოდი: 454411752, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, დ. წყნეთი, კაკლების I ჩიხი, N 12) (შემდგომში "მოიჯარე") წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავითი ჩიქოვანი-ჩხეიძის სახით და