მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.14.14.012.048**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882020197874 - 11/03/2020 14:09:09

მომზადების თარიღი
17/03/2020 15:26:26

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ვაკე		
01	**14**	**14**	**012/048**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , გამზირი ილია ჭავჭავაძე , N 33

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 3274.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **01.14.14.012.026;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1-საერთო ფართით 4515 კვ.მ. მათ შორის: I სართული 1505 კვ.მ. II სართული 1505 კვ.მ. III სართული 1505 კვ.მ. N2, N3, N4.

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882015274460 , თარიღი 19/05/2015 17:54:43
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 19/05/2015

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო , დამოწმების თარიღი:19/05/2015

მესაკუთრეები:
შპს "კომერც გრუპი" , ID ნომერი:405028205

მესაკუთრე:
შპს "კომერც გრუპი"

აღწერა:

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882015277164 თარიღი 20/05/2015 16:04:51	**იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "საქართველოს ბანკი"**204378869; **მესაკუთრე: შპს "კომერც გრუპი"** 405028205; საგანი:დაზუსტებული ფართობი: 3274.00 კვ.მ.მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/05/2015	**იპოთეკის ხელშეკრულება #CAH000101636, რეესტრის ნომერი N150515898, დამოწმების თარიღი20/05/2015, ნოტარიუსი ი. შარვაძე**

სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882015218538 თარიღი 22/04/2015 17:09:38	**ქვემოიჯარე: შპს "სუპერი"** 205050905; **ქვემეიჯარე: შპს საერთაშორისო კორპორაცია "აი სი არ"-ი**202907943; საგანი:ფართი: 121.4 კვ.მ.(Iსართული); ; საბოლოო თარიღი:25/03/2015;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 03/06/2015	**ქვეიჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი03/07/2012, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,** **ცვლილება ქვეიჯარის ხელშეკრულებაში, დამოწმების თარიღი22/04/2015, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882015486227 თარიღი 26/08/2015 17:27:04	**მეიჯარე: შპს "კომერც გრუპი"** 405028205; **მოიჯარე: შპს "ჯეოსელი"** 203841940; საგანი:შენობა-ნაგებობების სახურავსა და სხვენში მდებარე 20 კვ.მ. ფართი ; ვადა - 01/01/2020წ. ;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 31/08/2015	**ქირავნობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი26/08/2015, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882015503613 თარიღი 04/09/2015 13:52:41	**მოიჯარე: შპს სიემსი**205292486; **მესაკუთრე: შპს "კომერც გრუპი"** 405028205; საგანი:III სართული, საოფისე ფართი 223 კვ.მ.; საბოლოო თარიღი:31/08/2016;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 07/09/2015	**იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი04/09/2015, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882016214098 თარიღი 06/04/2016 14:44:16	**დამქირავებელი: შპს "ჯორჯია ფიტნეს ცენტრი"** 405102419; **მესაკუთრე: შპს "კომერც გრუპი"** 405028205; საგანი:25 ავტოსადგომი ფართი 610 კვ.მ.; ვადა:10 წელი;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 07/04/2016	**ქირავნობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი07/04/2016, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882017140626 თარიღი 24/02/2017 16:24:55	**მოიჯარე: შპს იაკობ8 საქართველო**405076830; **მესაკუთრე: შპს "კომერც გრუპი"** 405028205; საგანი:2 პარკინგის ადგილი; საბოლოო თარიღი:23/02/2022;

10:24:55	არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის ხელშეკრულება NHR 1702-0090, დამოწმების თარიღი24/02/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 02/03/2017	
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882017143471 თარიღი 27/02/2017 12:08:43	ქვემოიჯარე: შპს SLS 404919905; ქვემეიჯარე: სააქციო საზოგადოება "საერთაშორისო კორპორაცია აი სი არ"202907943; საგანი:სართული I ფართი 59,248 კვ.მ; ვადა:3 წელი;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 02/03/2017	ქვეიჯარის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი27/02/2017, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882017297592 თარიღი 12/04/2017 18:00:45	ქვემოიჯარე: სააქციო საზოგადოება ტერებანკი204546045; ქვემეიჯარე: შპს "საერთაშორისო კორპორაცია აი სი არ"202907943; საგანი:ფართი: 2608.06 - დან, სართული N1-ზე არსებულ ფართიდან 140 კვ.მ; საბოლოო თარიღი:20/02/2022;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 19/04/2017	ქვეიჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი12/04/2017, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882017967181 თარიღი 13/10/2017 10:30:29	საგანი:ნაგებობა N1-ის I და II სართულებზე მდებარე ფართი 3410 კვ.მ.-დან შ.პ.ს. "აი სი არ ტრეიდი"-ს სარგებლობაშია 683.60 კვ.მ, შპს "საერთაშორისო კორპორაცია აი სი არ" -ს სარგებლობაშია ფართი 957.834კვ.მ,ხოლო შპს "აი სი არ ფუუდ ენდ ბეევერეჯ"-ის სარგებლობაში 1768.566 კვ.მ. ; ვადა:10 წელი;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 18/10/2017	იჯარის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი07/02/2012, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, , შეთანხმება იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ , დამოწმების თარიღი22/02/2012, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, , ხელშეკრულება იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებისა და ვალდებულებების ნაწილობრივ გადაცემის შესახებ, დამოწმების თარიღი27/02/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო , , ხელშეკრულება იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებისა და ვალდებულებების ნაწილობრივ გადაცემის შესახებ, დამოწმების თარიღი19/05/2017, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო , შეთანხმება ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ, დამოწმების თარიღი05/03/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებისა და ვალდებულებების ნაწილობრივი გადაცემის შესახებ, დამოწმების თარიღი27/04/2018, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო , იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებისა და ვალდებულებების ნაწილობრივი გადაცემის შესახებ, დამოწმების თარიღი13/10/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო შეთანხმება იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ, დამოწმების თარიღი11/03/2020, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882016343089 თარიღი 02/06/2016 14:36:48	**მოიჯარე: შპს "ვიონი საქართველო"** 204450584; **მესაკუთრე: შპს "კომერც გრუპი"** 405028205; საგანი:ფართი 15 კვ.მ; საბოლოო თარიღი:01/09/2020;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 17/06/2016	**იჯარის ხელშეკრულება N761/12, დამოწმების თარიღი24/09/2012, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო , ,** **იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი შეთანხმება N3, დამოწმების თარიღი02/06/2016, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო** **ცვლილება იჯარის ხელშეკრულებაში დამატებითი შეთანხმება N4, დამოწმების თარიღი27/04/2018, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882019023108 თარიღი 15/01/2019 14:23:12	**მოიჯარე: შპს "ფულ ჰაუსი"** 405143303; **მესაკუთრე: შპს "კომერც გრუპი"** 405028205; საგანი:მესამე სართულზე მდებარე 534.31 კვ.მ. საოფისე ფართი; საბოლოო თარიღი:01/01/2022;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 19/03/2019	**იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი06/03/2019, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882013594726 თარიღი 02/12/2013 17:54:14	**ქვემოიჯარე: შპს "ვენუს ჯორჯია"** 202289184; **ქვემეიჯარე: შპს "საერთაშორისო კორპორაცია აი სი არ"**202907943; საგანი:II სართული, ფართი 272 კვ.მ. ; საბოლოო თარიღი:31/12/2021;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 06/12/2013	**ქვეიჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი02/12/2013, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო** **შეთანხმება ქვეიჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილების განხორციელების შესახებ, დამოწმების თარიღი12/04/2019, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882017902964 თარიღი 27/09/2017 15:07:08	**ქვემოიჯარე: შპს "ლუ ვუ"** 405218214; **ქვემეიჯარე: შპს "საერთაშორისო კორპორაცია აი სი არ"**202907943; საგანი:887.43კვ.მ ფართიდან 86.851 კვ.მ ფართი; საბოლოო თარიღი:31/12/2021;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 30/09/2017	**ქვეიჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი27/09/2017, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო** **შეთანხმება ქვეიჯარის ხელშეკრულების ცვლილების შესახებ, დამოწმების თარიღი17/09/2019, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**

ვალდებულება

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882015275982 თარიღი 20/05/2015 12:44:00	**მეორე მხარე**: **სს m2 უძრავი ქონება** 204517399; **პირველი მხარე**: **შპს "კომერც გრუპი"** 405028205; საგანი:მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობი: 3274.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობ(ებ)ით ; წინამდებარე უძრავი ქონების, (ან მისი ნაწილის) განკარგვა (საკუთრებაში ან სარგებლობაში (მ.შ. იჯარით ან ქირით) გადაცემა, მოთხოვნის უზრუნველყოფის საგნად და სხვა), დასაშვებია მხოლოდ სს საქართველოს ბანკის (ს/კ 204378869) წინასწარი წერილობითი თანხმობით.;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 27/05/2015	**შეთანხმება N 01.14.14.012.048 , რეესტრის ნომერი N150512078, დამოწმების თარიღი19/05/2015, ნოტარიუსი ი.შარვაძე** **შეთანხმება N 01.14.14.012.048 , რეესტრის ნომერი N150512085, დამოწმების თარიღი19/05/2015, ნოტარიუსი ი.შარვაძე ,** **შეთანხმება N 01.14.14.012.048 , რეესტრის ნომერი N150512187, დამოწმების თარიღი19/05/2015, ნოტარიუსი ი.შარვაძე ,**

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

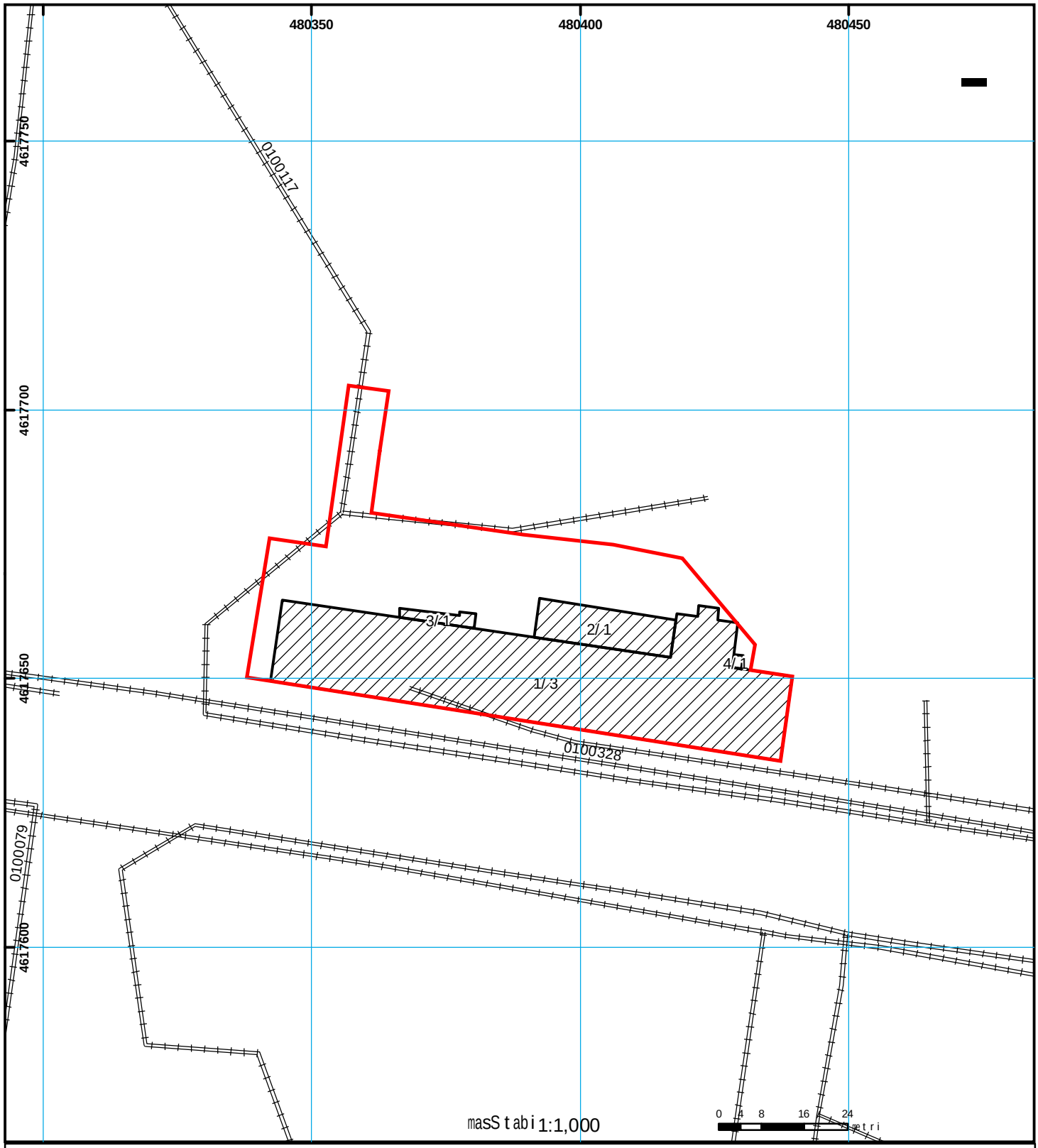
"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია სჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- სჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.14.14.012.048*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: *882010592651*
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *3274 კვ.მ.*
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 04.05.10



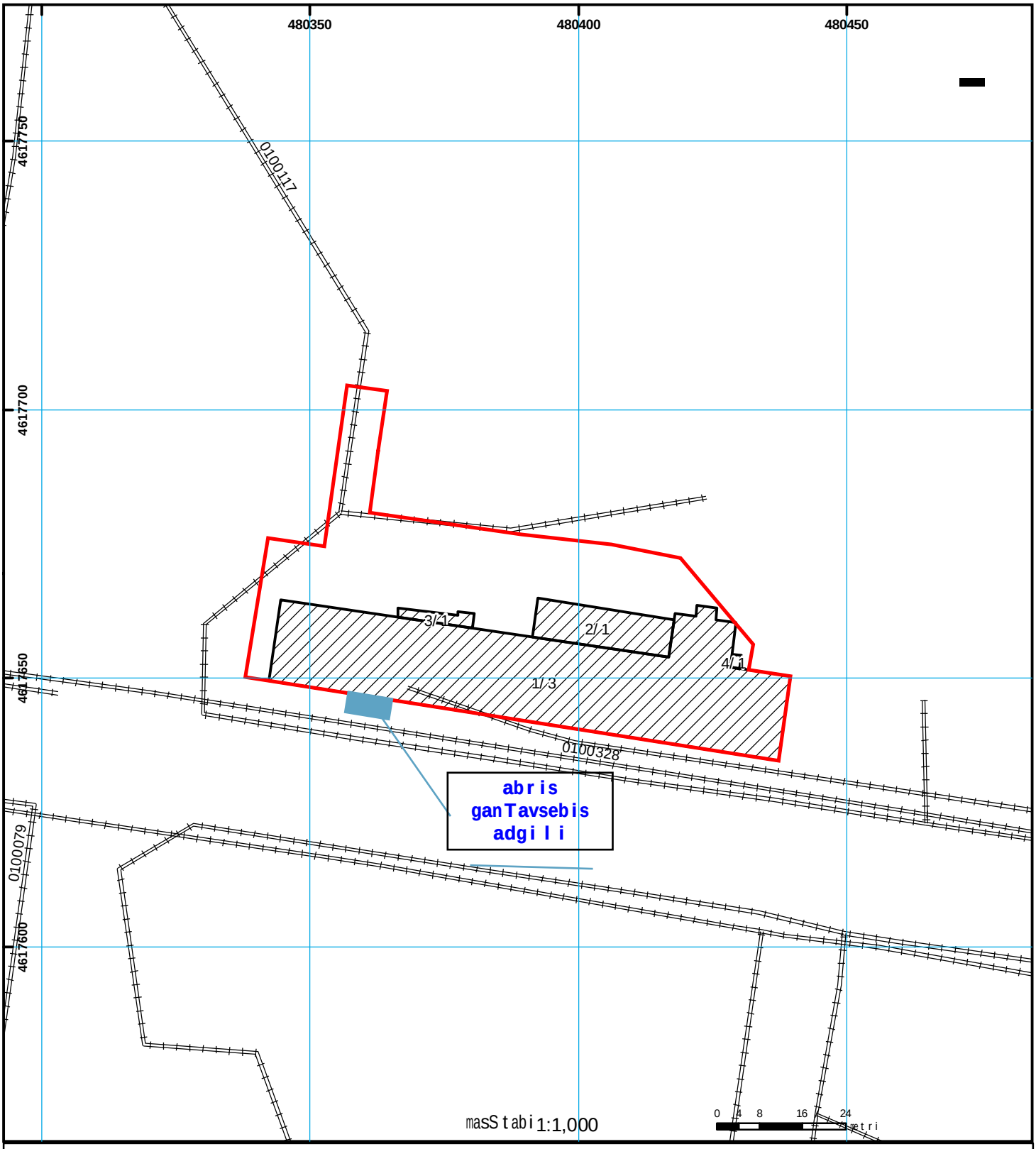
01/2 *სენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა*
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
ვალდებულება
მშენებარე ნაგებობა
ხაზობრივი ნაგებობა
მიწისქვეშა ნაგებობა
UTM *(საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.*

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 ვ.მ. ნიკოლოზის/ნ. ცხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.14.14.012.048*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: *882010592651*
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *3274 კვ.მ.*
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 04.05.10



01/2 *Senoba-nageboba, pirobiTi nomeri/sarTulianoba*
valdebuleba
xazobrivi nageboba
miwis nakveTis sakadastro sazRvari
mSenebare nageboba
miwisqveSa nageboba
UTM *(saerTaSoriso) sistemis koord.*

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 ვ. ნიკოლოზის/ნ. ცხეიზის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. არმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

იჯარის ხელშეკრულება

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება ("***ხელშეკრულება***") დაიდო ქ. თბილისში 2012 წლის 7 თებერვალს შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „PP", საიდენტიფიკაციო კოდი: №404922474 („***მეიჯარე***"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის მინდობილი პირით ბიძინა პაპავაძის მიერ (თანახმად 2012 წლის 03 აპრილის სანოტარო აქტისა დამოწმებული ნოტარიუს ნინო უბერის მიერ, სანოტარო აქტის რეგისტრაციის №120097561) მიერ; და

შპს "საერთაშორისო კორპორაცია ეი ეს არ", საიდენტიფიკაციო კოდი: №202907943 („***მოიჯარე***"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის მინდობილი პირით თინათინ ნარიმანიძის (პირადი 01024020033) მიერ.

მეიჯარე და *მოიჯარე* შემდგომში ინდივიდუალურად ასევე მოიხსენიებიან როგორც „***მხარე***", ხოლო ერთად როგორც „***მხარეები***".

მხარეები წინამდებარით შეთანხმდნენ შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საბანი

1.1 წინამდებარე *ხელშეკრულებით* *მეიჯარე* დროებით სახმარებლად გადასცემს *მოიჯარეს*, ხოლო *მოიჯარე* დროებით სახმარებლად გადაიბარებს *მეიჯარისგან* *მეიჯარის* საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: 01.14.14.012.048) ნაწილს, კერძოდ 3410 კვ. მ. ფართს, რომელიც წარმოადგენს ქ. თბილისში ჭავჭავაძის გამზ. №33 მდებარე №1 შენობის I და II სართულებს ("***საიჯარო ქონება***").

1.2 *მოიჯარე* *საიჯარო ქონებას* გამოიყენებს საოფისე ცენტრის თუ სხვა ობიექტის მოწყობისა და მისი ოპერირების მიზნით.

მუხლი 2. ქირა

2.1 *საიჯარო ქონებისთვის* *მოიჯარის* მიერ *მეიჯარისადმი* გადასახდელი ყოველთვიური ქირა შეადგენს 43000 აშშ დოლარს, დღგ-ს გარეშე ("***სტანდარტული ქირა***"), გარდა *სარგებლობაში გადაცემის თარიღის*, რაც განსაზღვრულია 3.1 მუხლში, შემდგომი 3 თვისათვის, რომელი პერიოდისთვისაც *მეიჯარისადმი* გადასახდელი ყოველთვიური ქირა შეადგენს 14333.33 აშშ დოლარს, დღგ-ს გარეშე ("***საწყისი ქირა***" და *სტანდარტული ქირასთან* ერთობლიობაში "***ქირა***").

2.2 *მოიჯარის* მიერ *მეიჯარისადმი* *ქირის* გადახდის ვალდებულება წარმოიშობა *სარგებლობაში გადაცემის თარიღიდან*.

2.3 წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ო რ საბანკო დღეში მოიჯარე იღებს ვალდებულებას მეიჯარეს ავანსის სახით გადაუხადოს 50 000 (ორმოცდაათიათასი) ლარი, რომელიც შემდგომში გაიქვითება საწყისი ქირიდან. *საწყისი ქირის* გადახდა მოხდება ერთიანად სამივე თვისათვის, *სარგებლობაში გადაცემის თარიღის* შემდგომი მესამე თვის 15 რიცხვამდე, ხოლო შემდგომ, *სტანდარტული ქირის* გადახდა მოხდება ყოველი თვისათვის ცალ-ცალკე, ყოველი მიმდინარე თვის 15 რიცხვში. თუ 15 რიცხვი დაემთხვევა არასამუშაო დღეს, მაშინ გადახდა მოხდება მომდევნო სამუშაო დღეს. *ქირის* გადახდა განხორციელდება *მეიჯარის მიერ* 11.3 მუხლში განსაზღვრულ საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით.

2.4 *ქირის* გადახდა წარმოებს ერთვნულ ვალუტაში, გადახდის დღისათვის დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

2.5 *ქირის* გადახდის 3 (სამი) დღეზე მეტი ვადით დაგვიანების შემთხვევაში. *მეიჯარეს* უფლება ექნება, მოსთხოვოს *მოიჯარეს* პირგასამტეხლოს გადახდა დაგვიანებული თანხის 0.1% ოდენობით ყოველი გადაგადაცილებული დღისათვის.

2.6 იმ შემთხვევაში, თუ *საიჯარო ქონების* ნივთობრივი ან უფლებრივი ნაკლის გამო *მოიჯარეს* წაერთვა, ან შეეზღუდა *საიჯარო ქონებით* სარგებლობის საშუალება, მას შეუმცირდება *ქირა*; თუ *საიჯარო ქონებას* აღმოაჩნდება ნაკლი, მაშინ *მოიჯარეს ქირა* შეუმცირდება იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც შემცირდა *საიჯარო ქონების* ვარგისიანობა (სარგებლობის შესაძლებლობა) ნაკლის გამო. ნაკლის გამოსწორებისას ეს უფლება ძალას კარგავს.

2.7 თუ ნაკლის გამო *მოიჯარე* დაკარგავს *საიჯარო ქონების* სარგებლობის შესაძლებლობას, იგი გათავისუფლდება *ქირის* გადახდის ვალდებულებისაგან იმ პერიოდის განმავლობაში, რომლის მას არა აქვს *საიჯარო ქონებით* სარგებლობის საშუალება.

2.8 იმ შემთხვევაში, თუ *მოიჯარეს საიჯარო ქონების* სარგებლობაში დაბრკოლება შეექმნა თავისივე ბრალით, იგი არ გათავისუფლდება *ქირის* გადახდის ვალდებულებისაგან.

მუხლი 3. სარგებლობაში გადაცემა

3.1 *მეიჯარე* ვალდებულია, არა უგვიანეს 2012 წლის 1 აპრილისა ("***სარგებლობაში გადაცემის თარიღი***") *მოიჯარეს* სარგებლობაში გადასცეს *საიჯარო ქონება*, რომელზეც სათანადოდ ხელშეწერილი და დასრულებული უნდა იყოს სამუშაოები წინამდებარე *ხელშეკრულების* №1 დანართის სახით დართული შეთანხმებული პროექტისა და ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად, რაც მოიცავს: (ა) სადემონტაჟო

სამუშაოებს; (ბ) შენობის გამაგრებით სამუშაოებს; (გ) I და II სართულებს შორის გადახურვის მოწყობას; (დ) ფასადზე დიობის მოწყობასა და გაფართოებას; (ე) ფასადის სამღებრო სამუშაოებს; და (ვ) გამწოფი ტიხრებისა და კიბის უჯრედის მოწყობას.

3.2 *მეჯარის* მიერ *მეიჯარისადმი საჯარო ქონების* სარგებლობაში გადაცემას *მხარეები* დაადასტურებენ ორმხრივად ხელმოწერილი მიღება-ჩაბარების აქტით.

3.3 *მეჯარის* მიერ *მეიჯარისადმი საჯარო ფართის* სარგებლობაში გადაცემის ერთ კვირაზე მეტი ვადით დაგვიანების შემთხვევაში, *მეიჯარეს* უფლება ექნება მოსთხოვოს *მეჯარეს* პირგასამტეხლოს გადახდა 1433.33 აშშ დოლარის ოდენობით ყოველი ვალდაგადაცილებული დღისათვის.

მუხლი 4. საიჯარო ქონების რემონტი და ჭვეიჯარა

4.1 იმის გათვალისწინებით, რომ *მეიჯარის* მიერ *საჯარო ქონების* გამოყენების მიზანს წარმოადგენს საგაჭრო ცენტრის თუ სხვა ობიექტის მოწყობა და მისი ოპერირება, *მხარეები* წინამდებარეით ცალსახად, შეუქცევადად და უპირობოდ თანხმდებიან, რომ *მეიჯარეს* უფლება აქვს, *მეჯარესთან* წინასწარი *შეთანხმების* გარეშე განახორციელოს *საჯარო ქონების* ნებისმიერი სარეკონსტრუქციო, გადაკეთების, დეკორაციული თუ სარემონტო სამუშაოები.

4.2 იმის გათვალისწინებით, რომ *მეიჯარის* მიერ *საჯარო ქონების* გამოყენების მიზანს წარმოადგენს საგაჭრო ცენტრის თუ სხვა ობიექტის მოწყობა და მისი ოპერირება, *მხარეები* წინამდებარეით ცალსახად, შეუქცევადად და უპირობოდ თანხმდებიან, რომ *მეიჯარეს* უფლება აქვს, *მეჯარის* თანხმობის გარეშე მესამე პირებზე ქვეიჯარით გასცეს *საჯარო ქონების* ნებისმიერი ნაწილი და განსაზღვროს შესაბამისი ქირის ოდენობა.

მუხლი 5. საიჯარო ქონების გასხვისება

5.1 იმ შემთხვევაში თუ წინამდებარე *ხელშეკრულების* მოქმედების ვადის განმავლობაში *მეჯარე* განიზრახავს *საჯარო ქონების* გასხვისებას მესამე პირისადმი, *მეჯარე* ვალდებული იქნება გასხვისებამდე სულ მცირე 2 თვით ადრე შეატყობინოს *მეიჯარეს საჯარო ქონების* მოსალოდნელი გასხვისებისა და გარიგების პირობების თაობაზე.

5.2 წინამდებარე *ხელშეკრულების* მოქმედების ვადის განმავლობაში *მეიჯარეს* ენიჭება *საჯარო ქონების* უპირატესი შესყიდვის უფლება, მესამე პირისადმი შეთავაზებული პირობებით, ხოლო *მეჯარე* უფლებამოსილი იქნება გაასხვისოს *საჯარო ქონება* მესამე პირზე

მხოლოდ *მოიჯარისაგან* უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე უარის მიღების შემდეგ.

5.3 *მოიჯარე* ვალდებულია, *მეიჯარისაგან* *საჯარო ქონების* გახვისების განზრახვის თაობაზე შეტყობინების მიღებიდან 1 თვის ვადაში შეატყობინოს *მეიჯარეს* მის მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლებით სარგებლობის სურვილის შესახებ, ხოლო აღნიშნულ ვადაში *მეიჯარის* მიერ *მოიჯარისაგან* შეტყობინების მიღებლობა მიიჩნევა *მოიჯარის* უარად აღნიშნული უფლებით სარგებლობაზე.

5.4 *მეიჯარე* იღებს ვალდებულებას, სრულად აცნობოს წინამდებარე *ხელშეკრულების პირობები* *საჯარო ქონების* შემძენ მესამე პირს.

5.5 *მხარეები* წინამდებარეთი აცხადებენ, რომ ისინი აცნობიერებენ, რომ წინამდებარე *ხელშეკრულების* მოქმედებაზე გავლენას არ იქონიებს *საჯარო ქონების* მესაკუთრის ცვლილება და, რომ წინამდებარე *ხელშეკრულებით* *მეიჯარეზე* დაკისრებული ვალდებულებები და მისთვის გათვალისწინებული უფლებები, მათი სრული მოცულობით, გადავა *საჯარო ქონების* ახალ მესაკუთრეზე. ამასთანავე, *მეიჯარე* წინამდებარეთი იღებს ვალდებულებას, მესამე პირზე *საჯარო ქონების* საკუთრებაში გადაცემისას უზრუნველყოს *საჯარო ქონების* ახალი მესაკუთრის მიერ ისეთი დოკუმენტის ხელმოწერა და ქმედა ისეთი ხასიათის მიღება, რომლითაც იგი ცალსახად გახდება წინამდებარე *ხელშეკრულების მხარე*.

მუხლი 6. უფლებრივად უნაკლო საჯარო ქონების გადაცემა

6.1 *საჯარო ქონება* საკუთრების უფლებით ეკუთვნის *მეიჯარეს*, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია შემდეგი დოკუმენტით: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, გაცემული 2012 წლის 03 თებერვალს, საკადასტრო კოდი: 01.14.14.012.048.

6.2 *მეიჯარე* ადასტურებს, რომ:

(ა) არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც შეიძლება ჰქონდეს რაიმე სამართლებრივად დასაბუთებული პრეტენზია *საჯარო ქონების* მიმართ;

(ბ) არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ *საჯარო ქონებაზე* საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით;

(გ) 6.1 მუხლში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია და გაცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

(დ) *საჯარო ქონება* მარებივი წერილობითი ან ზეპირის გარიგებით მესამე პირისათვის არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის, ან სხვა მსგავსი უფლებით) უფლებით.

6.3 *საჯარო ქონების* მდგომარეობა, მითითებული 6.1 და 6.2 მუხლებში, არ არის შეცვლილი წინამდებარე *ხელშეკრულების* დადების მომენტისათვის.

მუხლი 7. საჯარო ქონების უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის სამართლებრივი შედეგები

7.1 თუ *საჯარო ქონებას* აღმოაჩნდება უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლი იმ გარემოებათა გამო, რაზედაც პასუხისმგებელია *მეიჯარე*, ან, თუ *მეიჯარე* ნაკლის გამოსწორებას დააყოვნებს, *მეიჯარეს* უფლება აქვს, მოითხოვოს ხანის ანაზღაურება ისე, რომ ინარჩუნებს *ქირის* შემცირების მოთხოვნის უფლებას.

7.2 თუ *მეიჯარე* დააყოვნებს ნაკლის გამოსწორებას, *მეიჯარეს* უფლება აქვს, თავისი ხარჯით აღმოფხვრას ნაკლი და მოითხოვოს ნაკლის აღმოფხვრის მიზნით გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

მუხლი 8. მხარეთა სხვა მოვალეობანი

8.1 *მეიჯარე* ვალდებულია:

(ა) უზრუნველყოს, რომ წინამდებარე *ხელშეკრულების* ხელმოწერის მომენტში *საჯარო ქონებაზე* არ არსებობდეს რაიმე უფლებრივი დაბრკოლება *მეიჯარის* კერძო თუ საჯარო სამართლებრივი ურთიერთობებიდან და ვალდებულებებიდან გამომდინარე, და ასევე უზრუნველყოს, რომ *საჯარო ვადის* განმავლობაში *საჯარო ქონებაზე* არ წარმოიშვას რაიმე უფლებრივი დაბრკოლება *მეიჯარის* კერძო თუ საჯარო სამართლებრივი ურთიერთობებიდან და ვალდებულებებიდან გამომდინარე, გარდა იმ შემთხვევებისა, რაზეც ცალსახა თანხმობა იქნება განცხადებული *მოიჯარის* მიერ წინასწარ;

(ბ) *სარგებლობაში გადაცემის* თარიღამდე უზრუნველყოს ნებისმიერი შესაბამისი ორგანოსა თუ პირისაგან *მოიჯარის* მოთხოვნის შესაბამისად ყველა ისეთი ნებართვის მოპოვება, რაც შესაძლოა საჭირო იყოს *საჯარო ქონებაზე* სხვადასხვა

სამუშაოების ხარჯებისა და მისი კეთილმოწყობისათვის (ავტოსადგომის მოწყობა, მათ შორის მინიმუმ 20 სადგომისა ქუჩის მხრიდან და ეზოს მხრიდან არსებული ტერიტორიის ბეტონდობის გათვალისწინებით, შენობის ფასადის შეკვლა, ლოგოს განთავსება, ა'შ);

(გ) *საიჯარო ქონების* დემონტაჟისა და/ან რეკონსტრუქციის თაობაზე მესამე პირთან მოლაპარაკებების წარმოების შემთხვევაში დროულად შეატყობინოს *მოიჯარეს* ამგვარი მოლაპარაკებების და მისი მიმდინარეობის თაობაზე;

(დ) იქონიოს *საიჯარო ქონების* დაზღვევა (იგულისხმება მხოლოდ შენობა-ნაგებობების დაზღვევა).

(ე) უზრუნველყოს *მოიჯარე საიჯარო ქონებით* დაუბრკოლებელი სარგებლობით და ამგვარი სარგებლობისათვის საჭირო ინფორმაციით, აცნობოს *მოიჯარეს საიჯარო ქონების* ფარული ნაკლოვანებების შესახებ, რამაც შეიძლება ხელი შეუშალოს მას *საიჯარო ქონების* ექსპლუატაციისას; და

(ზ) ზოგადად, იმოქმედოს კეთილსინდისიერად და ყოველმხრივ დაიცვას წინამდებარე *ხელშეკრულება* და საქართველოს კანონმდებლობა;

8.2 *მოიჯარე* ვალდებულია:

(ა) უზრუნველყოს *საიჯარო ქონების* მოვლა-პატრონობა და სუფთა და სანიტარულ მდგომარეობის შენარჩუნება;

(ბ) მისცეს *მეიჯარეს საიჯარო ქონების* დათვალიერების საშუალება *მხარეთა* შორის წინასწარ შეთანხმებულ დროს;

(გ) წინამდებარე *ხელშეკრულების* შეწყვეტიდან არა უგვიანეს 30 დღის ვადაში დაცალოს *საიჯარო ქონება* და დაუბრუნოს იგი *მეიჯარეს* სულ მცირე *მოიჯარისათვის* გადაცემისას არსებულ მდგომარეობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;

(დ) იქონიოს საქმიანობის დაზღვევა ზეწელი რისკებისაგან;

(ე) საკუთარი ხარჯებით ისარგებლოს კომუნალური მომსახურებით, მათ შორის ელექტროენერგიით, ბუნებრივი გაზით, წყლით, ტელეფონით, დასუფთავებით და სხვა; და

(ვ) ზოგადად, იმოქმედოს კეთილსინდისიერად და ყოველმხრივ დაიცვას წინამდებარე *ხელშეკრულება* და საქართველოს კანონმდებლობა.

მუხლი 9. ხელშეკრულების ვადა და შეწყვეტა

9.1 წინამდებარე *ხელშეკრულება* ძალაში შედის მისი ხელმოწერის თარიღზე და მოქმედებს *სარგებლობაში გადაცემის თარიღიდან* შემდგომი 10 წლის განმავლობაში. ამასთანავე, ზემოაღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ წინამდებარე *ხელშეკრულება* გაგრძელდება კიდევ ერთი წლის ვადით, იგივე პირობებით, თუ თავდაპირველი ვადის გასვლამდე 6 თვით ადრე რომელიმე *მხარე* წერილობით არ განაცხადებს ვარს *ხელშეკრულების* ვადის გაგრძელებაზე (თავდაპირველი და შემდგომში გაგრძელებული ვადა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, შემდგომში "*საიჯარო ვადა*")

9.2 *მხარეები* ცალსახად, უპირობოდ და შეუქცევადად თანხმდებიან, რომ *საიჯარო ვადის* განმავლობაში დაუშვებელია წინამდებარე *ხელშეკრულების* პირობების შეცვლა, გარდა იმ შემთხვევებისა, რომლებიც შეცვლა სავალდებულოა შეცვლილ გარემოებებთან წინამდებარე *ხელშეკრულების* მისადაგების მიზნით, თუმცა *მხარეები* ცალსახად ვარს აცხადებენ მათ უფლებაზე, მოითხოვონ *ქირის* გადახედვა, მიუხედავად შეცვლილი საბაზრო ფასებისა.

9.3 წინამდებარე *ხელშეკრულების* შეწყვეტის საფუძვლებია:

(ა) *საიჯარო ვადის* ამოწურვა;

(ბ) *საიჯარო ვადის* ამოწურვამდე *მხარეთა* შორის მიღწეული წერილობითი ერთობლივი შეთანხმება; და

(გ) *საიჯარო ვადის* ამოწურვამდე წინამდებარე *ხელშეკრულების* შეწყვეტა ცალმხრივად წინამდებარე *ხელშეკრულების* 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 9.9 ან 10.3 მუხლებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში და პირობებით;

9.4 *მეიჯარეს* უფლება აქვს, *საიჯარო ვადის* ამოწურვამდე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე *ხელშეკრულება* იმ შემთხვევაში, თუ იგი დაღებს ხელშეკრულებას მესამე პირთან *საიჯარო ქონების* დემონტაჟის და/ან რეკონსტრუქციის თაობაზე. *მეიჯარე* ვალდებულია შეწყვეტის თაობაზე შეატყობინოს *მოიჯარეს* სულ მცირე 6 თვით ადრე.

9.5 *მოიჯარეს* უფლება აქვს, *საიჯარო ვადის* ამოწურვამდე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე *ხელშეკრულება მეიჯარისადმი* 6 თვით ადრე

შეტყობინების მიწოდებით, თუმცა იმ პირობით, რომ ამგვარი შეწყვეტა დასაშვები არ იქნება წინამდებარე *ხელშეკრულების* ხელმოწერის თარიღიდან 1 წლის განმავლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარეს მეიჯარის სასარგებლოდ დაეკისრება ჯარიმის გადახდა ერთ წლამდე დარჩენილი თვეების საიჯარო ქირის ოდენობით. ამის გარდა მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მოიჯარე არ დაიცავს წინასწარი შეტყობინების 6 თვიან ვადას, მოიჯარე მაინც გადაიხდის შემდეგი 6 თვის საიჯარო ქირას მიუხედავად იმისა მოიჯარე ისარგებლებს თუ არა ამ საიჯარო ქონებით. 6 თვით ადრე წინასწარი შეტყობინების ვალდებულება ვრცელდება ამ ხელშეკრულების მოქმედების პირველი წლის განმავლობაში შეწყვეტის შემთხვევაშიც; ამასთან მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში სარემონტო სამუშაოების დირებულება და სხვა სახის ზიანი, რაც შეიძლება მას მიადგეს შედეგად მეიჯარისგან არ აუნაზღაურდება.

9.6 ერთ-ერთი *მხარის* მიერ წინამდებარე *ხელშეკრულების* დარღვევის შემთხვევაში, თუ დარღვევა არ გამოსწორდება მეორე *მხარის* მიერ განსაზღვრული გონივრული ვადის განმავლობაში, მეორე *მხარეს* უფლება აქვს, *საიჯარო ვადის ამოწურვამდე* ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე *ხელშეკრულება* დამრღვევი *მხარისადმი* შეტყობინების მიწოდებით.

9.7 *მოიჯარეს* უფლება აქვს, *საიჯარო ვადის* ამოწურვამდე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე *ხელშეკრულება* იმ შემთხვევაში, თუ *მეიჯარე* ვერ შეძლებს *მოიჯარისადმი საიჯარო ფართის* გადაცემა წინამდებარე *ხელშეკრულების* 3.1 მუხლის შესაბამისად და/ან ვერ უზრუნველყოფს საჭირო ნებართვების მოპოვებას წინამდებარე *ხელშეკრულების* 8.1 (ბ) მუხლის შესაბამისად, და თუ დარღვევა არ გამოსწორდება *მოიჯარის* მიერ განსაზღვრული გონივრული ვადის განმავლობაში;

9.8 *მეიჯარეს* უფლება აქვს, მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლების არსებობისას *საიჯარო ვადის* ამოწურვამდე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე *ხელშეკრულება* *მოიჯარისადმი* 12 თვით ადრე შეტყობინების მიწოდებით.

9.9 იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე *ხელშეკრულება* შეწყდება 9.4 ან 9.8 მუხლის თანახმად ან 9.6 მუხლის თანახმად *მეიჯარის* მხრიდან დარღვევის საფუძველზე, ან თუ *მეიჯარე* შეწყვეტს წინამდებარე *ხელშეკრულებას* რაიმე სხვა საფუძვლით, იქნება ეს კანონიერი თუ უკანონო, იგი ვალდებული იქნება სრულად აუნაზღაუროს *მოიჯარეს* ის საიჯარო ქონებაზე გაწეული ხარჯები და სხვა ზიანი, რომელიც ჯამში არ აღემატება ერთი მილიონ ხუთასი ათასი აშშ დოლარს. მხარეები ასევე თანხმებიან, რომ ამავე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ზიანის ანაზღაურების სახით მეიჯარის მიერ მოიჯარისგან გადასახდელ აღნიშნულ თანხას (ერთი მილიონ

ხუთასიათას აშშ დოლარი) ხელშეკრულების ვადის მოქმედების ყოველ წელს დააკლდება 150 000 (ასორმოცდაათიათასი) აშშ დოლარი ბ) მეიჯარის მიერ 9.8 პუნქტში მითითებული ვადის დარღვევით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია ზემოაღნიშნულის გარდა თვითღირებულებაში შეისყიდოს მოიჯარესგან საიჯარო ფართში განთავსებული საქონელი და ის საქონელი, რომელიც შეკვეთილი აქვს მოიჯარეს ამავე ფართში შემდგომი რეალიზაციისთვის განსათავსებლად, ამ საქონლის ღირებულების გადახდა მოხდება მეიჯარესთვის ფაქტობრივად გადაცემული საქონლის მიხედვით.

მუხლი 10. ფორს-მაჟორი

10.1 *მხარეები* *თავისუფლდებიან* წინამდებარე *ხელშეკრულებით* გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებისაგან და პასუხისმგებლობისაგან მისი შეუსრულებლობისათვის, როდესაც მათ მიერ შესრულება ფერხდება საომარი მოქმედებების, ხანძრის, წყალდიდობის, გაფიცვების, ბლოკადის სტიქიური უბედურებების, ავარიის, საგადასახადო თუ საბანკო ინკასოს შედეგად (**„ფორს-მაჟორული გარემოებანი“**), მაგრამ მხოლოდ იმ ფარგლებში და იმ დროის განმავლობაში, რამდენადაც და რა პერიოდშიც შესრულებაზე გავლენას იქონიებს ამგვარი *ფორს-მაჟორული გარემოება*.

10.2 *მხარე*, რომლის მიერ შესრულებაც ფერხდება *ფორს-მაჟორული გარემოების* შედეგად ვალდებულია, აცნობოს მეორე *მხარეს* *ფორს-მაჟორული გარემოების* შესახებ მისი დადგომიდან არა უგვიანეს 48 საათისა. მეორე *მხარემ* შეიძლება მოითხოვოს *ფორს-მაჟორული გარემოების* დადასტურება სათანადო ფორმით.

10.3 თუკი *ფორს-მაჟორული გარემოება* გრძელდება ან თუ გონივრულად მოსალოდნელია *ფორს-მაჟორული გარემოების* გაგრძელება 2 თვეზე მეტი დროის განმავლობაში, *მხარეს*, რომლის მიმართაც ვერ ხდება ვალდებულების შესრულება უფლება აქვს, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე *ხელშეკრულება* მეორე *მხარისადმი* შეტყობინების მიწოდებით.

მუხლი 11. შეტყობინებები

11.1 წინამდებარე *ხელშეკრულების* თანახმად *მხარის* მიერ მეორე *მხარისადმი* მისაწოდებელი ნებისმიერი შეტყობინება ან სხვა კომუნიკაცია თუ განცხადება უნდა შედგეს წერილობით, მას ხელი უნდა მოაწეროს მისი გამგზავნი *მხარის* უფლებამოსილმა წარმომადგენელმა და უნდა მიეწოდოს მიიმღებ *მხარეს* პირადად

გადაცემის გზით, რეგისტრირებული ფოსტით ან საკურიერო მომსახურების მეშვეობით.

11.2 თუკი არ არსებობს უფრო ადრე მიღების მტკიცებულება, ყველა შეტყობინება და სხვა კომუნიკაცია თუ განცხადება მიღებულად მიიჩნევა:

(ა) პირადად მიწოდების შემთხვევაში – მიმღები *მხარის* წარმომადგენლისადმი გადაცემის მომენტში;

(ბ) რეგისტრირებული ფოსტით გაგზავნის შემთხვევაში – შეტყობინების ან სხვა კომუნიკაციის თუ განცხადების შემცველი კონვერტის საფოსტო სამსახურისთვის ჩაბარებიდან მე-2 დღეს;

(გ) საკურიერო მომსახურების მეშვეობით გაგზავნის შემთხვევაში – შეტყობინების ან სხვა კომუნიკაციის თუ განცხადების შემცველი კონვერტის შესაბამისი საკურიერო სამსახურის წარმომადგენლისათვის ჩაბარებიდან მე-2 დღეს.

11.3 წინამდებარე *ხელშეკრულების* მიზნებისათვის, *მხარეთა* საკონტაქტო მონაცემები და საბანკო რეკვიზიტებია:

(ა) *მოვა არისთვის:*

მისამართი: ქ.თბილისი, ალამიშენებლის ხეივანი მე-12 კილომეტრი
იმეილი: info@ier.ge, zadeishvili@ier.ge, tinatin@ier.ge
საკონტაქტო პირი: ნანი ანდიაშვილი -599563434, ზურაბ ადეიშვილი 599146411.
საბანკო რეკვიზიტები: სს „თიბისი ბანკი", ანგარიში: GE33TB1100000004467519, ბანკის კოდი: TBCBGE22

(ბ) *მეორე არისთვის:*

მისამართი: ქ.თბილისი, გაკ-საბურთალოს რაიონი, ბახტრიონის ქ. №8, ბ.24
იმეილი:
საკონტაქტო პირი: ეკატერინე პაპავაძე
საბანკო რეკვიზიტები: სს „თიბისი ბანკი", ანგარიშის ნომერი GE65 TB70 3083 6080 1000 03 , ბანკის კოდი: TBCBGE 22

თუმცა, *მხარეებს* შეუძლიათ ერთმანეთისადმი შეტყობინების მიწოდებით შეცვალონ წინამდებარე *ხელშეკრულების* მიზნით მათი შესაბამისი საკონტაქტო მონაცემები და საბანკო რეკვიზიტები.

მუხლი 12. დასკვნითი დებულებები

12.1 წინამდებარე *ხელშეკრულება* რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. *მხარეები* ყველა დონეს იხმარენ, რათა მათ შორის წამოჭრილი ნებისმიერი სადაო საკითხი გადაწყვიტონ ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. თუ დავის ამგვარად გადაჭრა არ მოხერხდება, დავა განიხილება და გადაწყდება საქართველოს საერთო სასამართლების მიერ.

12.2 წინამდებარე *ხელშეკრულება*, მის დანართებთან ერთად, მოიცავს *მხარეთა* შორის მის საკითხთან დაკავშირებით არსებულ სრულ შეთანხმებასა და ურთიერთგაგებას.

12.3 დაუშვებელია წინამდებარე *ხელშეკრულებაში* ცვლილებების ან დამატებების შეტანა *მხარეთა* შორის მიღწეული წერილობითი შეთანხმების გარეშე.

12.4 გარდა იმ შემთხვევებისა, რომლებსაც წინამდებარეით ცალსახად სხვაგვარადაა გათვალისწინებული, დაუშვებელია წინამდებარე *ხელშეკრულებით* მინიჭებულ რაიმე უფლებაზე უარის განცხადება შესაბამისი *მხარის* მიერ ხელმოწერილი დოკუმენტის გარეშე.

12.5 იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე *ხელშეკრულების* რომელიმე დებულება მიიჩნევა ბათილად ან უკანონოდ, ამგვარი ბათილობა ან უკანონობა არ იქონიებს გავლენას წინამდებარე *ხელშეკრულების* რომელიმე სხვა დებულებების ან მთლიანად წინამდებარე *ხელშეკრულების* ნამდვილობასა და კანონიერებაზე.

რის დასტურადაც, მხარეებმა, მათი სათანადოდ უფლებამოსილი წარმომადგენლების მეშვეობით, ხელი მოაწერეს წინამდებარე ხელშეკრულებას ზემოთ აღნიშნულ თარიღზე.

მყიდველი:

ბიძინა ჯაბავაძე
დირექტორი

მოიჯარე:

თინათინ ნარიმანიძე
დირექტორი

შ.პ.ს „კომერც გრუპი”

ს.კ.405028205

მისამართი: ი. ჭავჭავაძის 33ა

შ.პ.ს „საერთაშორისო კორპორაცია აი სი არ”-ს

გაცნობებთ, რომ შ.პ.ს „ PP”-სა და შ.პ.ს „საერთაშორისო კორპორაცია აი სი არ”-ს შორის 07.02.2012წელს გაფორმებულია იჯარის ხელშეკრულება. 27.02.2014 წელს აღნიშნული უძრავი ქონება გადაეცა შ.პ.ს. „კომერც გრუპს”,(ს.კ.405028205) რის გამოც შ.პ.ს „კომერც გრუპი” არის „ PP”-ს უფლებამონაცვლე. აქედან გამომდინარე გთხოვთ საიჯარო თანხა გადმოგვირიცხოთ შ.პ.ს „კომერც გრუპი”-ს შემდეგ რეკვიზიტებზე:

სს „საქართველოს ბანკი”

ბანკის კოდი BAGAGE22

ანგარიშის ნომერი. GE49BG0000000806581700

დირექტორი: [illegible] რ.პაპასკირი

ხელშეკრულება

იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე

უფლებებისა და ვალდებულებების

ნაწილობრივ გადაცემის შესახებ

შპს „კომერც გრუპი“-ს

შპს „საერთაშორისო კორპორაცია აი სი არ“-ს

და

შპს „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯ“-ს

შორის

ხელშეკრულება იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებისა და ვალდებულებების ნაწილობრივ გადაცემის შესახებ

ქ. თბილისი

27 აპრილი 2018 წ.

წინამდებარე ხელშეკრულება იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებისა და ვალდებულებების ნაწილობრივ გადაცემის შესახებ (შემდგომში "**ხელშეკრულება**") ფორმდება შემდეგ პირებს შორის:

შპს „კომერც გრუპი" შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რეგისტრირებული საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საიდენტიფიკაციო კოდი: 405028205, იურიდიული მისამართი: ილია ჭავჭავაძის გამზირი N33, თბილისი, საქართველო, წარმოდგენილი მისი დირექტორის მინდობილი პირის თეიმურაზ ლაგვილავას (პირადი ნომერი: 19001003948) სახით (შემდგომში „მეიჯარე")

შპს „საერთაშორისო კორპორაცია აი სი არ", საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება საიდენტიფიკაციო კოდით 202907943, იურიდიული მისამართი: დავით აღმაშენებლის გამზ. #173/1, თბილისი, საქართველო, წარმოდგენილი მისი დირექტორის მინდობილი პირის თინათინ ნარიმანიძის მიერ (პირადი N 01024020033) (შემდგომში "**მოიჯარე**"); და

შპს „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯ", საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება საიდენტიფიკაციო კოდით 405124510, იურიდიული მისამართი: დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა, თბილისი, საქართველო, წარმოდგენილი მისი დირექტორის მინდობილი პირის თინათინ ნარიმანიძის მიერ (პირადი N 01024020033) (შემდგომში „**აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯ**").

თითოეული ცალ-ცალკე მოხსენიებული იქნება, როგორც „**მხარე**", ხოლო ერთად, როგორც „**მხარეები**".

ვინაიდან:

(ა) 2012 წლის 7 თებერვალს შპს „საერთაშორიო კორპორაცია აი სი არ"-სა და შპს „PP"-ს შორის (რომლის უფლებამონაცვლესაც საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში 27.02.2014 წლიდან წარმოადგენს შპს „კომერც გრუპი") , გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების (შემდგომში „იჯარის ხელშეკრულება") საფუძველზე, მოიჯარემ, ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, მეიჯარისგან მიიღო საიჯარო ფართი (01.14.14.012.048) საერთო ფართობით 3410 მ^2;

(ბ) მხარეთა შორის 2017 წლის 1 მაისს გაფორმებული „იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებისა და ვალდებულებების ნაწილობრივ გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების" თანახმად მოიჯარემ სრულად გადასცა შპს „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯ"-ს იჯარის ხელშეკრულებიდან (27.02.2014) გამომდინარე მისი უფლებები და ვალდებულებები მთლიანი ფართიდან მხოლოდ 1720,63 კვ.მ-ის ზომის ნაწილში.

გ) მოიჯარეს სურს მისი იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებები და ვალდებულებები დამატებით 47,936კვ.მ-ის ზომის ფართის ნაწილში გადასცეს „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯ"-ს და „აი სი არ

და ვალდებულებები დამატებით აღნიშნულ ნაწილში;

დ) მეიჯარე თანახმაა, რომ მოიჯარემ იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მისი უფლებები და ვალდებულებები დამატებით 47,936 კვ.მ.-ის ზომის ფართის ნაწილში გადასცეს „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯს“ 2018 წლის 1 აპრილიდან.

1. მხარეები შევთანხმდით შემდეგზე:

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, 2018 წლის 1 აპრილიდან მოიჯარე სრულად გადასცემს „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯს“ იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მის უფლებებს და სრულად გადააკისრებს იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მის ვალდებულებებს, დამატებითი ფართის- 47,936 კვ.მ-ის ნაწილში.

1.2. „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯ“ სრულად ჩაანაცვლებს მოიჯარეს მეიჯარესთან იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ურთიერთობებში, იკისრებს მოიჯარის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებსა და ვალდებულებებს და სრულად აგებს პასუხს მეიჯარის წინაშე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით მითითებული ფართის ნაწილში;

1.3. ამ ხელშეკრულების ხელმოწერით, მეიჯარე თანხმობას აცხადებს მასზედ, რომ 2018 წლის აპრილიდან მოიჯარის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებები დამატებითი ფართის ნაწილში (47,936 კვ.მ) სრულად გადაეცემა „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯს“ ხოლო ვალდებულებები სრულად და უპირობოდ იქნება შესრულებული “აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯის“ მიერ.

1.4. ზემოაღნიშნული ცვლილებებიდან გამომდინარე, 2014 წლის 27 თებერვალს და 2017 წლის 1 მაისს მეიჯარეს, მოიჯარესა და „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯ“-ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებების გათვალისწინებით საიჯარო ფართზე უფლებები და ვალდებულებები ნაწილდება შემდეგი ფართების შესაბამისად: მოიჯარეზე გავრცელდება ხელშეკრულებით გათვალისიწნებული უფლებები და ვალდებულებები 957,834 კვ.მ-ის ზომის ფართის ნაწილში; ხოლო „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯზე“- 1768,566 კვ.მ.-ის ზომის ნაწილში;

1.5. მეიჯარე, მოიჯარე და „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯ“ უპირობოდ ეთანხმებიან იმ ფაქტს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისიწნებული ცვლილებების საფუძველზე, „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯ“-ის მიერ მეიჯარისთვის გადასახდელი ყოველთვიური ქირა განისაზღვრება 20361,9 აშშ დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში (დღგ-ს ჩათვლით) ხოლო მოიჯარისთვის 6452,1 აშშ დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში (დღგ-ს ჩათვლით).

2. წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს იჯარის ხელშეკრულებაში მხარის (მოიჯარის) ჩანაცვლებას მხოლოდ დამატებითი ფართის ნაწილში; იჯარის ხელშეკრულების ყველა პირობა უცვლელად დარჩება ძალაში მოიჯარის მიმართ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დარჩენილი საიჯარო ფართის ნაწილში და ასევე უცვლელად გავრცელდება „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯ“-ზე ფართის ნაწილში.

3. წინამდებარე ხელშეკრულება დაერთვება იჯარის ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

4. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებამონაცვლეობა ძალაში შედის

2018 წლის 1 აპრილიდან და ძალაში იქნება იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების სრული ვადის განმავლობაში.

5. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ოთხ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის დადასტურების მიზნით, მხარეები ხელს აწერენ წინამდებარე ხელშეკრულებას დასაწყისში მითითებულ დროს.

შპს „კომერც გრუპი“	შპს აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯ	შპს „საერთაშორისო კორპორაცია აი სი არ“
დირექტორის მინდობილი პირი	დირექტორის მინდობილი პირი	დირექტორის მინდობილი პირი
თეიმურაზ ლაგვილავა	თინათინ ნარიმანიძე	თინათინ ნარიმანიძე

ქვეიჯარის ხელშეკრულება

1. ხელშეკრულების დადების ადგილი და დრო

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია 2021 წლის 1 ივლისს ქ. თბილისში.

2. ხელშეკრულების მხარეთა იურიდიული სტატუსი

2.1 ხელშეკრულების მხარეები არიან: შპს „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯი (ს/კ: 405124510) წარმოდგენილი მისი დირექტორის კოკი ბაქრაძის სახით შემდგომში „ქვემეიჯარე"-დ წოდებული, და მეორეს მხრივ შპს "ჩემი სახლი" (ს/კ: 405185222) შემდგომში „ქვემოიჯარე"-დ წოდებული, წარმოდგენილი დირექტორის გურამ მგელაძის სახით

პრეამბულა

ვინაიდან

ა) 2012 წლის 7 თებერვალს შპს „საერთაშორიო კორპორაცია აი სი არ"-სა და შპს „PP"-ს შორის (რომლის უფლებამონაცვლესაც საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში 27.02.2014 წლიდან წარმოადგენს შპს „კომერც გრუპი"), გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების (შემდგომში „იჯარის ხელშეკრულება") საფუძველზე, მოიჯარემ, ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, მეიჯარისგან მიიღო საიჯარო ფართი მდებარე ქ. თბილისში, ჭავჭავაძის გამზ. N33; ს/კ: 01.14.14.012.048, საერთო ფართობით 3410 მ²;

ბ) 2017 წლის 1 მაისსა და 2018 წლის 27 აპრილს მხარეთა მიერ იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებისა და ვალდებულებების ნაწილობრივ გადაცემის შესახებ გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯს" სრულად გადაეცა 2012 წლის 7 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე შპს „საერთაშორისო კორპორაცია აი სი არ"-ის უფლებები და ვალდებულებები მხოლოდ 1768,566 კვ.მ.-ის ნაწილში;

გ) შპს „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯი" 1768,566 კვ.მ.-ის ზომის ფართის იჯარიდან გადასცემს შპს „ჩემ სახლს" ნაწილს

მხარეები ვთანხმდებით შემდეგზე:

3. ხელშეკრულების საგანი

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით "ქვემეიჯარე" გადასცემს "ქვემოიჯარეს" დროებით სარგებლობაში ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ქონებას (შემდგომში: „საიჯარო ქონება"), ხოლო "ქვემოიჯარე" იღებს ვალდებულებას გადაიხადოს საიჯარო ქირა აღნიშნული ქონებით სარგებლობისათვის.

3.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქონების "ქვემოიჯარისათვის" სარგებლობაში გადაცემა უნდა მოხდეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე.

3.3 მხარეები შეთანხმდენ მასზედ, რომ ქვემოიჯარე ამ ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში მითითებულ საიჯარო ქონებას გამოიყენებს სავაჭრო ობიექტის ოპერირებისთვის.

4. საიჯარო ქონების აღწერილობა

4.1 საიჯარო ქონებას წარმოადგენს: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი, N33 (საკადასტრო კოდი: 01.14.14.012.048) მის სარგებლობაში არსებული შენობა ნაგებობის 2608,06 კვ.მ-დან, სართული N1-ზე არსებულ ფართის 64 კვ.მ-ი ფართობი.

4.2. საიჯარო ფართის ნახაზი თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას.

5. ქვემეიჯარის უფლებამოსილება საიჯარო ქონებაზე

5.1. ქვემეიჯარე არის უფლებამოსილი პირი იჯარით გასცეს ამ ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში აღწერილი საიჯარო ქონება, რაც დასტურდება შესაბამისი ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან უძრავი ქონების შესახებ.

6. საიჯარო ქონებით სარგებლობის პირობები და მხარეთა უფლება-მოვალეობები

6.1 ქვემეიჯარე ვალდებულია:

6.1.1 საიჯარო ქონების შემთხვევითი დაღუპვის, დაზიანების ან ნებისმიერი ფორმით განადგურების რისკი და ხარჯები, რაც არ არის გამოწვეული ქვემოიჯარის ბრალით, ეკისრება ქვემეიჯარეს.

6.2. ქვემოიჯარე ვალდებულია:

6.2.1. შეინახოს საიჯარო ქონება ნორმალურ და გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში ცვეთის გათვალისწინებით, გაუფრთხილდეს და ჯეროვნად მოუაროს მას, უზრუნველყოს მისი ექსპლუატაცია სანიტარული, სახანძრო, ტექნიკური და სხვა უსაფრთხოების ნორმათა დაცვით, გამოიყენოს ის მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების, დანიშნულებისა და მიზნების შესაბამისად.

6.2.2. იჯარით აღებულ ქონებაზე მიშენება, დაშენება, ან მნიშვნელოვანი კონსტრუქციული ცვლილება ქვემეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე დაუშვებელია.

6.2.3. თუ სარგებლობის პერიოდში ქვემოიჯარე გააუმჯობესებს „საიჯარო ქონებას", კერძოდ კი კეთილმოაწყობს მას სხვადასხვა აღჭურვილობებით (გაუმჯობესება), მაშინ ქვემოიჯარე უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ შეინარჩუნოს და დაიტოვოს თავის საკუთრებაში ასეთი მოწყობილობა, აღჭურვილობა, დანადგარები (თუკი ეს შესაძლებელია განხორციელდეს საიჯარო ქონების დაუზიანებლად). თუკი გაუმჯობესების მოცილება დააზიანებს საიჯარო ქონებას, ქვემეიჯარესთან შეთანხმებით დატოვოს გაუმჯობესება, რისთვისაც დამატებითი კომპენსაცია არ მიეცემა ქვემოიჯარეს.

6.2.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლისას ან მისი ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში დაუბრუნოს ქვემეიჯარეს „საიჯარო ქონება" ხელშეკრულების შეწყვეტიდან ან ვადის გასვლიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში.

6.2.5. საკუთარი ხარჯებით შეაკეთოს „საიჯარო ქონებისათვის" მისი ბრალით მიყენებული ზიანი.

6.2.6. უზრუნველყოს სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირება ყოველდღე დილის 11.00 საათიდან 22.00 საათამდე.

6.2.7 უზრუნველყოს სავაჭრო ობიექტში სასაქონლო მარაგების შენახვა და დაცვა. სასაქონლო მარაგის დანაკლისზე პასუხისგებლობა ეკისრება ქვემოიჯარეს, გარდა იმ შემთხვევისა თუ დანაკლისი დადგება ქვემეიჯარის წარმომადგენლის ან თანამშრომლის მიერ.

6.3 ქვემოიჯარეს უფლება აქვს:

6.3.1. ქვემეიჯარის თანხმობით საიჯარო ქონებაზე დაამაგროს, დაკიდოს და გამოაკრას აბრები (მათ შორის სარეკლამო შინაარსის), დაამონტაჟოს იჯარით აღებულ ფართზე მისი საქმიანობისათვის საჭირო მოწყობილობები და აუცილებელი ფუნქციონალური დანადგარები.

6.3.2. ისარგებლოს კომუნალური ქსელებით.

6.3.3 ქვემოიჯარე უფლებამოსილია წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში და მისი ვადის ფარგლებში ქვემეიჯარის თანხმობის არსებობის შემთხვევაში გასცეს ქვეიჯარით ან/და ქვექირავნობით მის სარგებლობაში არსებული საიჯარო ქონება ან მისი ნებისმიერი ნაწილი თავისი შეხედულებისამებრ ნებისმიერ პირზე.

6.3.4 ქვემეიჯარის თანხმობის არსებობის შემთხვევაში შენობის გარე ფასადზე განათავოსოს ყველა სახის სარეკლამო აბრა, განათება და ა.შ.. ამ მიზნით ქვემეიჯარემ უნდა მოიპოვოს საჭიროების შემთხვევაში და გასცეს ყველა სახის ნებერთვა თუ თანხმობა, რომელიც აუცილებელი იქნება სარეკლამო აბრის, აბონენტად გადაფორმების თუ სხვა მსგავსი ქმედებების განსახორციელებლად.

6.3.5 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ქვემეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე საკუთარი სახსრებით და ძალებით განახორციელოს „საიჯარო ქონების" საკუთარი მოხმარებისათვის საჭირო რემონტი, რომელიც არ გამოიქვითება საიჯარო ქირიდან. ამასთან რემონტი ქვემოიჯარის მიერ უნდა განხორციელდეს ქვემეიჯარის მიერ დადგენილი სამუშაო საათების შემდგომ, ისე რომ არ გამოიწვიოს სხვა სავაჭრო ობიექტების შეფერხება.

7. საიჯარო ქონების გადაცემა

7.1. ქვემეიჯარე აცხადებს, რომ დათვალიერებული აქვს საიჯარო ქონება იცნობს მის მახასიათებლებს და შესაბამისად არ გააჩნია არავითარი პრეტენზია რაიმე ნოვთობრივ თუ უფლებრივ ნაკლთან მიმართებაში.

7.2. საიჯარო ქონება ითვლება გადაცემულად, თუ იგი ვარგისია მისი დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის და შეესაბამება მხარეთა მიერ შეთანხმებულ პირობებს.

7.3. ამ ხელშეკრულების 7.2 პუნქტით განსაზღვრულ ნივთობრივ ნაკლად არ ჩაითვლება საიჯარო ქონების ისეთი უმნიშვნელო ნაკლი, რომელიც ხელს არ უშლის საიჯარო ქონებას წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული მიზნების შესაბამისად გამოყენებას.

8. საიჯარო ქირა

8.1. ყოველთვიური დარიცხული საიჯარო ქირა შეადგენს საანგარიშო თვის განმავლობაში იჯარის ობიექტიდან/ში განხორციელებული ჯამური რეალიზაციების (დღგ-ის ჩათვლით) 15%-ს (შემდგომში საიჯარო ქირა).

8.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს ყოველი თვისთვის ცალ-ცალკე, ყოველი მომდევნო თვის 5 რიცხვამდე, ხოლო თუ 5 რიცხვი დაემთხვევა არასამუშაო დღეს, მაშინ გადახდა მოხდება მომდევნო სამუშაო დღეს.

8.3. საიჯარო ქირის გარდა ქვემოიჯარე ქვემეიჯარეს გადაუხდის ყოველთვიურად 800 ლარს დღგ-ს ჩათვლით, რომელიც მოიცავს დასუფთავებისა და სხვა სერვისების მომსახურების ღირებულებას, მათ შორის კომუნალურ გადასახადებს.

8.4 ქვემოიჯარის მხრიდან იჯარის საფასურის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში ქვემოიჯარე ვალდებული იქნება გადაუხადოს ქვემეიჯარეს ჯარიმა, პირგასამტეხლოს სახით საიჯარო საფასურის 0,1%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისთვის. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს ქვემოიჯარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შესრულებისგან.

9. დავები

9.1 წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის წარმოქმნილი ყველა დავა მხარეთა მიერ გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით. თუ შეთანხმება ვერ მოხერხდა, დავა გადაწყდება სასამართლოს გზით საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

10. ფორს-მაჟორი

10.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან, ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის, თუკი ეს გამოწვეული იყო დაუძლეველ ძალთა (ფორს-მაჟორი) გარემოებათა გამო.

10.2. დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშვა მხარეთა ნების გარეშე და რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ შესაძლებლობებს, კერძოდ მოიცავს (მაგრამ არ შემოიფარგლება) სტიქიურ უბედურებებს, ომსა და საომარ მოქმედებებს, სამოქალაქო არეულობებს. სახელმწიფო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებასთან, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს, განიხილება, როგორც ფორს-მაჟორული გარემოებები.

10.3. თუ ნებისმიერი ზემოთხსენებული გარემოება გავლენას იქონიებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროს თანაბარზომიერად გაიზრდება.

10.4. მხარე, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ არაუგვიანეს 5 (ხუთი) კალენდარული დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან და დასრულებიდან, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს.

10.5. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებული უნდა იქნას კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტები ცნობილია საზოგადოდ.

10.6. თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება 2 (ორი) თვეზე მეტ ხანს, მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო.

11. საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებული ხარჯები

11.1 ქვემოიჯარე მოვალეა შეინახოს საიჯარო ქონება სათანადო მდგომარეობაში.

11.2 ქვემოიჯარეს შეუძლია მოახდინოს საიჯარო ქონების არსებითი გადაკეთება მხოლოდ ქვემეიჯარესთან წინასწარი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, გარდა დეკორატიული ან/და სარემონტო სამუშაოებისა.

11.3 ქვემეიჯარე აცხადებს და ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ საიჯარო ქონებას არ გააჩნია რაიმე დავალიანება სახელმწიფო თუ კერძო ორგანოების მიმართ.

11.4 მხარეებს შეუძლიათ მოითხოვონ იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც გამოწვეულია ამ მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში.

12. ხელშეკრულების მოქმედება

12.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერითანავე და მოქმედებს 2022 წლის 20 თებერვლამდე ან ძირითად იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადით, რომელი ვადაც უფრო ადრე დადგება.

12.2. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება შეიძლება შეწყდეს ვადამდე მხოლოდ შემდეგ შემთხვევებში:

12.2.1 მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

12.2.2 ერთ-ერთი მხარის ინიციატივით იმ შემთხვევაში თუ მეორე მხარე არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მნიშვნელოვან ვალდებულებას. ამასთანავე, ხელშეკრულების შეწყვეტამდე შეწყვეტის ინიციატორი მხარე ვალდებულია წერილობითი ფორმით მიმართოს დამრღვევ მხარეს და დაუნიშნოს მას დამატებითი ვადა ვალდებულების შესასრულებლად ან/და დარღვევის გამოსასწორებლად, რომელიც არ უნდა იყოს 5 დღეზე ნაკლები. თუ დამრღვევი მხარე დამატებით ვადაში შეასრულებს ვალდებულებას/გამოასწორებს დარღვევას, მაშინ ხელშეკრულების შეწყვეტა ამ მუხლით დაუშვებელია.

12.2.3 ქვემეიჯარის მიერ, თუ ქვემოიჯარე დაარღვევს იჯარის საფასურის გადახდას 10 დღეზე მეტი ვადით და ქვემეიჯარის მიერ გაგზავნილ იქნება წერილობითი შეტყობინება 10 დღეში იჯარის საფასურის დავალიანების თანხის დაფარვის თაობაზე რომელიც ქვემოიჯარის მხრიდან დარჩება რეაგირების გარეშე.
12.2.4 ერთ-ერთი მხარის ინიციატივით:
- იმ პირობით, რომ თუ შეწყვეტის ინიციატორი მხარე არის მესაკუთრე გამომდინარე ძირითადი იჯარის ხელშეკრულებიდან და ასეთ შემთხვევაში ქვემეიჯარე, ვალდებულია შეწყვეტის თარიღამდე 1 (ერთი) თვით ადრე აცნობოს ქვემოიჯარეს შეწყვეტის განზრახვის შესახებ'
- ქვემეჯარის მიერ წინასწარ ქვემოიჯარისთვის შეწყვეტის თარიღამდე 1 (ერთი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების გზით.
- ხოლო თუ შეწყვეტის ინიციატორი მხარე არის ქვემოიჯარე, იგი ვალდებულია შეწყვეტის თარიღამდე 1(ერთი) თვით ადრე აცნობოს ქვემეიჯარეს შეწყვეტის განზრახვის შესახებ.

13. საიჯარო ქონების გადაცემა და უკან დაბრუნება
13.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ქვემეიჯარე გადასცემს ქვემოიჯარეს ქონებას ექსპლუატაციისათვის ვარგისი და ქვემოიჯარესთან შეთანხმებული მდებარეობით.
13.1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან მისი სხვაგვარად შეწყვეტის შემთხვევაში ქვემოიჯარე უბრუნებს ქვემეიჯარეს საიჯარო ქონებას პირვანდელ მდგომარეობაში, ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 10 დღის ვადაში. საიჯარო ქონების დაბრუნება ფორმდება წერილობითი ფორმით შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის გზით. საიჯარო ქონების 10 დღეზე მეტი ვადით დაუბრუნებლობისას ქვემეიჯარე დაარიცხავს ქვემოიჯარეს საიჯარო ქირას პროპორციული დღეების შესაბამისად.
13.2 ქვემოიჯარე საიჯარო ქონებას აბრუნებს ქვემეიჯარის მიერ ქვემოიჯარისთვის ფართის გადაცემის მომენტში პირვანდელ მდგომარეობით. ამასთან პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენითი სამუშაოები უნდა განხორციელდეს ქვემეიჯარის ობიექტის არასამუშაო პერიოდში.

14. მხარეთა პასუხისმგებლობა
14.1. ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება.
14.2. ერთმანეთის მიმართ მიყენებული ზიანისათვის მხარეები პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობით და ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.
14.3 ამ ხელშეკრულების მიხედვით პირგასამტეხლოს ან/და სხვა ნებისმიერი სანქციის დაკისრება დამრღვევ მხარეზე დამოკიდებულია უფლებამოსილი (უფლებადარღვეული) მხარის ნებაზე, რის თაობაზეც უნდა განხორციელდეს წერილობითი შეტყობინება დამრღვევი მხარის მიმართ, რის შემდეგაც დამრღვევი მხარე ვალდებული ხდება დაუყოვნებლივ გადაუხადოს დაკისრებული თანხა მეორე მხარეს.
14.4 საიჯარო ქონებაზე მიყენებული ზიანის შემთხვევაში, რომელიც გამოწვეული იქნება მესამე მხარის ბრალეული მოქმედებებით ან/და დაუდევრობით, პასუხისმგებლობა არ დაეკისრება ქვემეიჯარეს. ამ მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, ქვემეიჯარეს არ წარმოეშვება ვალდებულება აუნაზღაუროს ქვემოიჯარეს არანაირი ხარჯი, მათ შორის სარემონტო სამუშაოებისთვის გაწეული ხარჯები თუ სხვა ზიანი.

15. ხელშეკრულების დასკვნითი დებულებები
15.1. ქვემოიჯარე იღებს ვალდებულებას, რომ აანაზღაუროს წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯები.
15.2. ნებისმიერი დამატება და ცვლილება წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნამდვილია მხოლოდ მისი წერილობითი გაფორმებისა და მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის შემთხვევაში.
15.3. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეებს შორის წარმოშობილი უფლებებისა და ვალდებულებების სრულ ამოწურვამდე.
15.5. სხვა მანამდე არსებული ხელშეკრულება და შეთანხმება, რომელსაც ადგილი ჰქონდა ხელშეკრულების ხელმოწერამდე, მალადაკარგულად ჩაითვალოს.
15.4. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა უფლება-მოვალეობები ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე და წარმომადგენლობაზე.
15.5. ის პირობები, რომელიც არ წესრიგდება ამ ხელშეკრულებით, წესრიგდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით და ამ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების, ან მისი სხვა პუნქტების ბათილობას.
15.6. ხელშეკრულება თავისი დანართებით გაფორმებულია ორ ეგზემპლარად ქართულ და ინგლისურ ენაზე, ორივე ეგზემპლარი იდენტურია. ქართულ და ინგლისურ ვერსიებს შორის შეუსაბამობის არსებობის შემთხვევაში უპირატესობა მიენიჭება ქართულ ვერსიას.

16. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„ქვემოიჯარე"
შპს „ აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯი"
სს თიბისი ბანკი
ანგარიშის ნომერი: GE40TB7916136020100003
დირექტორი
კოკი ბაქრაძე

„ქვემოიჯარე"
შპს „ჩემი სახლი"
დირექტორი
გურამ მგელაძე

მიღება-ჩაბარების

აქტი

ქ. თბილისი

1 ივლისი 2021

ჩვენ ქვემოთ ხელისმომწერნი, ერთი მხრივ შპს "აი სი არ ფუუდ ედნ ბევერეჯი წარმოდგენილი მისი დირექტორის კოკი ბაქრაძის სახით (შემდგომში წოდებული, როგორც "ქვემეიჯარე")

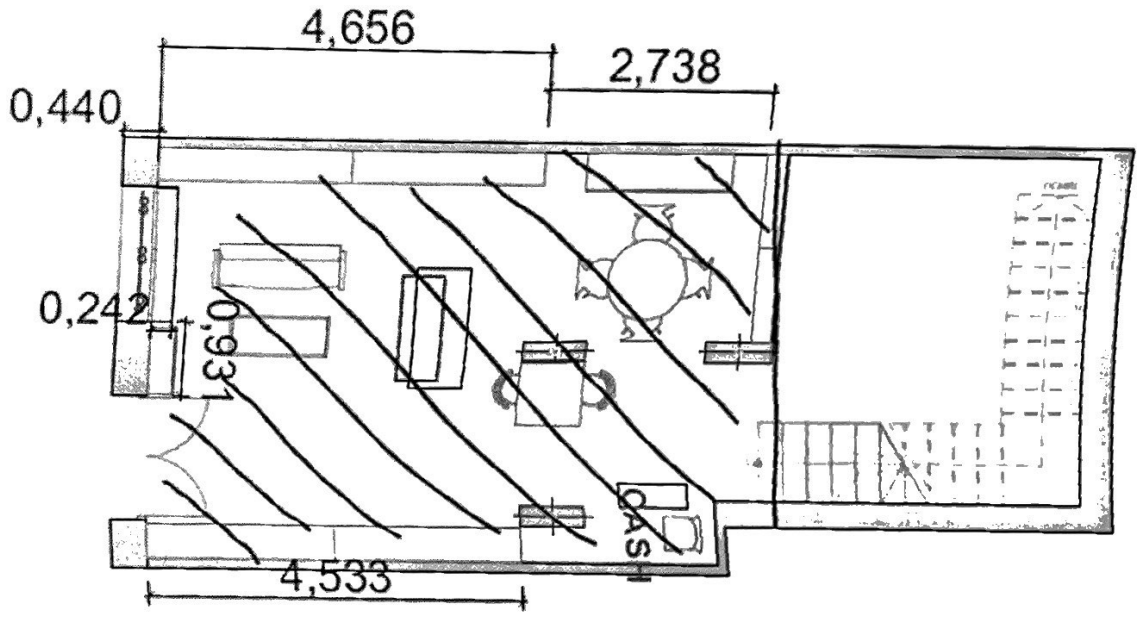
მეორე მხრივ შპს „ჩემი სახლი" წარმოდგენილი მისი დირექტორის გურამ მგელაძის სახით (შემდგომში წოდებული, როგორც „ქვემოიჯარე")
საიდენტიფიკაციო კოდი:

ვადგენთ წინამდებარე აქტს მასზედ, რომ მხარეთა შორის 2021 წლის 1 ივლისს გაფორმებული ქვეიჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე 2021 წლის 1 ივლისს ქვემეიჯარემ გადასცა, ხოლო ქვემოიჯარემ ჩაიბარა საიჯარო ქონება მდებარე ქ. თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირი N33, საკადასტრო კოდი: 01.14.14.012.048. სართული N1, სავაჭრო ფართი 64 კვ.მ.

მხარეები ეთანხმებიან იმ ფაქტს, რომ საიჯარო ქონება გადაცემის მომენტში სრულად შეესაბამება მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებს, რასთან დაკავშირებითაც ერთმანეთის მიმართ პრეტენზიები არ გააჩნიათ. საიჯარო ქონების მდგომარეობის ამსახველი ფოტომასალა თან ერთვის წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტს.

წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტი გაფორმებულია ქართულ და ინგლისურ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად.

ქვემეიჯარე	ქვემოიჯარე
შპს „აი სი არ ფუუდ ენდ ბევერეჯი" დირექტორი კოკი ბაქრაძე	შპს „ჩემი სახლი" გურამ მგელაძე დირექტორი


4,656
2,738
0,440
0,242
0,93
4,533