ხელშეკრულება

არასაცხოვრებელი ფართის ქირავნობის შესახებ

ქ. თბილისი **29 ნოემბერი 2017 წელი**

ერთი მხრივ, **შპს „დინო 2007“** (ს/კ202390858) წარმოდგენილი მისი დირექტორის მიხეილ ხუნდაძის (შემდგომში - გამქირავებელი) სახით და

მეორე მხრივ, **ს.ს „ფუდმარტი“** საიდენტიფიკაციო კოდი: 404460187, (შემდგომში - დამქირავებელი), წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის **ვახტანგ გოგუაძის** სახით

დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცეს დამქირავებელს ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზ. #24-ში **მდებარე 159.6 კვ.მ** არასაცხოვრებელი ფართი (საკადასტრო კოდი: **01.14.11.008.001.01.535**) (შემდგომში – „ქირავნობის საგანი“).

1.2 „ქირავნობის საგნის“ ძირითადი დანიშნულებაა მასში სავაჭრო ობიექტის ან/და საწყობის განთავსება, თუმცა, დამქირავებელი უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს „ქირავნობის საგანი“ ნებისმიერი სამეწარმეო საქმიანობისათვის, რომელიც კანონით არ არის აკრძალული.

1.3 „ქირავნობის საგანზე“ გამქირავებლის საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (დანართი #1), რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს (საკადასტრო კოდი: **01.14.11.008.001.01.535**)

2. ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

2.1 მხარეთა შეთანხმებით „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის ძალაში შესვლიდან ორი თვის განმავლობაში შეადგენს თვეში **2,500.00 (ორი ათას ხუთასი) აშშ დოლარს ექვივალენტით ლარში საქართველოს** კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა გადასახადის ჩათვლით, გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად; მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან ორი თვის გასვლის შემდგომ, სარგებლობის ქირა ათი თვის განმავლობაში შეადგენს **თვეში 5,000.00 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარს ექვივალენტით ლარში,** ხოლო საიჯარო ურთიერთობის დაწყებიდან ერთი წლის ამოწურვის შემდგომ, სარგებლობის ქირა განისაზღვრება **6,000.00 (ექვსი ათასი) აშშ** დოლარის ექვივალენტით ლარში საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების ჩათვლით;

2.2 წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული ქირის გადახდა განხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით. ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს ყოველი მიმდინარე თვის არაუგვიანეს 05 რიცხვისა;

2.3 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.

3. ხელშეკრულების მოქმედებისა და „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის ვადები

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელშეკრულებისა და „ქირავნობის საგნის“ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 10 წლის განმავლობაში.

3.2 იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე სულ მცირე, 1 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 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. ქირის გადახედვა

4.1 მხარეები თანხმდებიან და ადასტურებენ, რომ ბაზარზე მსგავსი მახასიათებლების მქონე ,,ქირავნობის საგანზე“ ქირის 15%-ი, მეტი ან ნაკლები პროცენტით ცვლილებისას, მოხდება სარგებლობის ქირის გადახედვა;

4.2 ბაზარზე არსებული ქირავნობის ფასების აღნიშნულ ობიექტზე მისი ქირავნობის მიმდინარე ფასის 15%-ით და მეტით გაზრდა ან შემცირება დადასტურებული უნდა იყოს “ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს” მიერ. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში აღნიშნული ექსპერტიზის ბიუროს ლიკვიდააციის შემთხვევაში ბაზარზე არსებული ქირავნობის ფასების აღნიშნულ ობიექტზე მისი ქირავნობის მიმდინარე ფასის 15%-ით და მეტით გაზრდა ან შემცირება დადასტურებული უნდა იყოს სამი დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნით. დამოუკიდებელ ექსპერტთა ჯგუფისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება წარმოებს თანაბრად ორივე მხარის მიერ; ქირავნობის ფასი ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის მიღებამდე, განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობით;

4.3 ხელშეკრულების 4.1 პუნქტით გათვალისწინებული პირობით მხარეებს შეუძლიათ ისარგებლონ ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების, მეორე, მესამე, მეექვსე და მეცხრე წლის გასვლის შემდგომ;

5. მიღება-ჩაბარების წესი

5.1. გამქირავებლის მიერ დამქირავებლისთვის „ქირავნობის საგნის“ გადაცემა დასტურდება მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით.

5.2. მიღება-ჩაბარების აქტში უნდა იქნეს აღწერილი „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისთვის „ქირავნობის საგნის“ დაბრუნება ასევე დადასტურდება მხარეთა

მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით, რომელშიც აღწერილი იქნება „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის.

6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1 გამქირავებელი ვალდებულია:

6.1.1. უზრუნველყოს დამქირავებლის მიერ „ქირავნობის საგნის“ შეუფერხებელი და სრული გამოყენება მთელი ქირავნობის ვადის განმავლობაში, ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნით;

6.1.2. 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;

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

6.1.4. 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. 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. წინამდებარე პუნქტში მითითებული პირობის დარღვევის შემთხვევაში, ახალ მესაკუთრეზე იმოქმედებს იჯარის ხელშეკრულების მე-8 მუხლით გათვალისწინებული პირობები; ამასთანავე მხარეები თანხმდებიან, რომ დამქირავებელს აქვს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „ქირავნობის საგნის“ უპირატესი შესყიდვის უფლება მესამე პირებთან მიმართებაში და გამქირავებელი ვალდებულია პირველ რიგში დამქირავებელს შესთავაზოს „ქირავნობის საგნის“ ფართის შეძენა.

6.1.5. თუ დამქირავებლის სარგებლობაში არსებული ფართი დაზიანდა გამქირავებლის ბრალეულობით, რაც დადასტურდება „საქექსპერტიზის” დასკვნით, გამქირავებელი იღებს ვალდებულებას აღადგინოს აღნიშნული დაზიანება უმოკლეს ვადაში, ხოლო თუ ზემოთ აღნიშნული ფართი დაზიანდება დამქირავებლის მიზეზით, რაც დადასტურდება “ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს” დასკვნით, დამქირავებელი თავად უზრუნველყოს საკუთარი სახსრებით აღნიშნული დაზიანების აღდგენას. გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას „ქირავნობის საგანი“ უზრუნველყოს ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო საჭიროებებით, მათ შორის კომუნალური:

ელექტროენერგიის წყარო, შესაბამისი სიმძლავრით, არანაკლებ 50 კილოვატის ოდენობით, წყალგაყვანილობა, გაზი (საჭიროებიდან გამომდინარე) და სხვ.;

6.1.6. იმ შემთხვევაში, თუ „ქირავნობის საგანს“ არ მიეწოდება კომუნალური და კავშირგამბულობის სერვისები (გაზი, ელექტროენერგია, წყალი) და აღნიშნული პრობლემა გამოწვეულია ცენტრალური მაგისტრალების დაზიანებით, რომლის აღმოფხვრაც მოითხოვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისაგან დამატებით კაპიტალურ ხარჯებს, გამქირავებელი ვალდებულია საკუთარი ხარჯით განახორციელოს ასეთი კაპიტალური ხარჯი, ამასთანავე, იმ შემთხვევაში თუ ქირავნობის საგნის კაპიტალური დაზიანება გამოწვეულია გარემო ფაქტორის მიზეზით (სამეზობლო ურთიერთობიდან გამომდინარე), რომელიც დადგა დამქირავებლისა და გამქირავებლისგან დამოუკიდებელი მიზეზით, რაც დადასტურებულია ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით და დაზიანების გამომწვევი მხარე არ აღმოფხვრის აღნიშნული ტიპის დაზიანებას, გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას სრულად აანაზღაუროს მსგავსი დაზიანებით გამოწვეული ხარჯები; იმ შემთხვევაში თუ ამ პუნქტით გათვალისწინებული პრობლების აღმოფხვრას უზრუნველყოფს კომუნალური მომსახურების კომპანია/კომპანიები ან/და მესამე პირი, გამქირავებელს არ წარმოეშვება დაზიანების აღმოფხვრის, ან დამქირავებლისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება.

6.1.7. დამქირავებლის მოთხოვნისთანავე გასცეს ყველანაირი თანხმობა (მათ შორის წერილობითი) და საჭირო დოკუმენტაცია რათა დამქირავებელი თავისივე ხარჯით დარეგისტრირდეს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების მიმღებად შესაბამის მომწოდებლებთან;

6.1.8. 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;

6.1.9. დამქირავებლის მოთხოვნისთანავე გასცეს ყველა საჭირო თანხმობა (მათ შორის წერილობითი) და ყველა საჭირო დოკუმენტაცია რაც საჭიროა დამქირავებლის მიერ „ქირავნობის საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის.

6.1.10. გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო „ქირავნობის საგანი“ (გარდა იმ ნაკლისა რაც ცნობილია დამქირავებლისათვის). გამქირავებელი აცნობიერებს, რომ დამქირავებლის მიერ ამ ხელშეკრულების დადება ხდება იმ გარემოებაზე დაყრდნობით და გამო, რომ „ქირავნობის საგანი“ არის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო.

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

6.1.12. მხარეები ადასტურებენ - მათთვის ცნობილია იმ გარემოების შესახებ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „ქირავნობის საგანი“ დატვირთულია იპოთეკით: სააქციო საზოგადოება ,,თიბისი ბანკი“ სასარგებლოდ (ხელშეკრულების დამოწმების თარიღი : 21.11.2014 წელი, ხელშეკრულების # 123123452558.

6.1.13. კეთილსინდისიერად დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

6.2. გამქირავებელი უფლებამოსილია:

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

6.2.2. პერიოდულად დაათვალიეროს „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა იმ შემთხვევაში თუ დამქირავებელს ხელი არ შეეშლება „ქირავნობის საგნით“ დანიშნულებისამებრ სარგებლობაში.

6.3. დამქირავებელი ვალდებულია:

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

6.3.2. უზრუნველყოს ქირავნობის საგნის მოვლა-პატრონობა;

6.3.3. „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის პერიოდში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, ტექნიკური უსაფრთხოების წესები ან/და ნორმები;

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

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

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

6.3.7. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

6.3.8. უზრუნველყოს „ქირავნობის საგნის“ ჩაბარების მომენტისთვის არსებული კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების საფასურის დაფარვა, ასეთი საჭიროების არსებობის შემთხვევაში.

6.4. დამქირავებელი უფლებამოსილია:

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

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

6.4.3. 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. თუ მსგავსი დემონტაჟი არ გამოიწვევს იჯარის საგნის დემონტაჟამდე არსებული მდგომარეობის მნიშვნელოვან გაუარესებას. ყოველგვარი ორაზროვნების გამოსარიცხად, მნიშვნელოვან გაუარესებაში არ იგულისხმება დემონტაჟით გათვალისწინებული ნორმალური ცვეთა/ამორტიზაცია;

6.4.4. „ქირავნობის საგნის“ ტერიტორიაზე განათავსოს მის ან მასთან დაკავშირებული პირების საქმიანობის საგანთან დაკავშირებული რეკლამა.

7. ქვექირავნობა

7.1. დამქირავებელს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, თუ იგი ზიანს არ აყენებს გამქირავებლის ინტერესებს, ქვექირავნობით გასცეს „ქირავნობის საგანის" არაუმეტეს 16% და აღნიშნულთან დაკავშირებით მას გამქირავებლისგან დამატებითი თანხმობის მოპოვება არ ესაჭიროება.

8. ხელშეკრულების შეწყვეტა

8.1. ეს ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

8.1.1. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის გამო;

8.1.2. მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში;

8.1.3. გამქირავებლის მიერ, დამქირავებლისთვის არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების შემთხვევაში, თუ დამქირავებელი მიუხედავად გამქირავებლის მიერ წერილობითი შეტყობინებისა, ორი კვირის განმავლობაში არ აღმოფხვრის შემდეგს:

ა) დამქირავებელი ზედიზედ 1 (ერთი) თვის განმავლობაში არ იხდის ქირას;

ბ) დაუყონებლივ, თუ დამქირავებელი თავისი ქმედებით მნიშვნელოვნად აზიანებს „ქირავნობის საგანს" და გამქირავებლის წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად დამქირავებელს არ მიუღია ზომები აღნიშნული დაზიანების შესაჩერებლად/აღმოსაფხვრელად.

8.1.4. დამქირავებლის მიერ, გამქირავებლისთვის არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით, იმ შემთხვევაში, თუ გამქირავებელი არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება დამქირავებლის წერილობითი შეტყობინებიდან 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში.

8.1.5. 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;

8.1.6. დამქირავებლის მიერ ცალმხრივად, გამქირავებლისათვის ორი კვირით ადრე წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე და ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე იმ შემთხვევაში, თუ ქირავნობის საგანს (სავაჭრო ობიექტს) შეეზღუდება ტრაფიკი, რაც გულისხმობს ქირავნობის საგანში (სავაჭრო ობიექტში) მომხმარებელთა ნაკადის შეღწევის შეზღუდვას, რომელიც გამოწვეულია ქირავნობის საგნის მიმდებარე ტერიტორიაზე მშენებლობის წარმოებით, შენობის აღმართვით, ან ნებისმიერი იმ სამუშაოების წარმოებით (მათ შორის საკომუნიკაციო და სხვ. ინფრასტრუქტურული სამუშაოები), რომელიც ზღუდავს/აფერხებს მომხმარებლის შეღწევას ქირავნობის საგანში (სავაჭრო ობიექტზე).

8.1.7. გამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 8.1.3. ა) და ბ) პუნქტებით განსაზღვრული შემთხვევებისა) შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია, ასეთი შეწყვეტიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში დამქირავებელს გადაუხადოს ჯარიმა ქირის 1 (ერთი) წლის ღირებულება. 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.

8.1.8. დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 8.1.4, 8.1.5 და 8.1.6. პუნქტებით განსაზღვრული შემთხვევისა) შეწყვეტის შემთხვევაში, გამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო დამქირავებელი ვალდებულია 1 თვის ვადაში გამქირავებელს გადაუხადოს ქირის 1 (ერთი) თვის ღირებულება.

8.1.9. დამქირავებლის მიერ წინასწარ ერთი თვის ვადით შეტყობინების შემთხვევაში, მიმდინარე თვის იჯარის თანხის გადახდით, ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, იმ შემთხვევაში, თუ ქირავნობის საგნის შეფერხებელი ან/და არასრულყოფილი სარგებლობა გამოწვეულია ქირავნობის საგნის ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო აგრეგატ(ებ)ის განუთავსებლობის ან/და განთავსებული აგრეგატის მოხმარების შეუძლებლობის მიზეზით;

9. ფორს-მაჟორი

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

9.1.2. ხანძარი და აფეთქება, სტიქიური უბედურება;

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

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

9.1.5. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გრძელდება 3 (სამ) თვეზე მეტ ხანს, მხარეები უფლებამოსილნი არიან ცალმხრივად შეწყვიტონ წინამდებარე ხელშეკრულება.

10. დავების გადაწყვეტა

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

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

11. დასკვნითი დებულებები

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

11.2 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.

11.3 ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში ხელშეკრულებაში მითითებული ექსპერტიზის ბიუროების ლიკვიდაციისას საკითხი დადასტურებული უნდა იყოს სამი დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნით.

11.4 მხარეები ადასტურებენ, რომ თითოეულ მათგანს აქვს სრული უფლება შევიდეს წინამდებარე ხელშეკრულებაში და საამისოდ მოპოვებული აქვს ყველა საჭირო უფლებამოსილება და/ან თანხმობა.

11.5 ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი გადაეცემა თითოეულ მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

12. მხარეთა რეკვიზიტები

12.1გამქირავებლის რეკვიზიტები: შპს ,,დინო 2007“ იურიდიული მის: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზ. #42; საიდენტ. კოდი 202390858 ბანკის ანგარიში: **ს.ს ,,თიბისი ბანკი“; ა/ა: GE46TB1110436020100001**

12.2. დამქირავებლის რეკვიზიტები: სს ,,ფუდმარტი”; ქ. თბილისი, ძველი თბილისის რაიონი, გუდიაშვილის მოედანი, №4; საიდენტ. კოდი 404460187 ; ბანკის რეკვიზიტები: - ს.ს ,,თიბისი ბანკი“ ა/ა **GE06TB7064936020100010;**

მხარეთა ხელმოწერები

გამქირავებელი:

შპს ,,დინო 2007“

უფლებამოსილი პირი: მიხეილ ბუნდაძე

დამქირავებელი:

სს ,,ფუდმარტი“

უფლებამოსილი პირი: ვახტანგ გოგუაძე

ქირავნობის საგნის მიღება-ჩაბარების აქტი

ქ. თბილისი 29 ნოემბერი 2017 წ.

ერთი მხრივ, სს „ფუდმარტი" (საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული სააქციო საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო კოდი: 404460187, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი ქინძმარაულის ქუჩა №5) (შემდგომში "დამქირავებელი") წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ვახტანგ გოგუაძის სახით

და

მეორე მხრივ, შპს ,,დინო 2007" (ს/კ:202390858) წარმოდგენილი მისი დირექტორის მიხეილ ხუნდაძის სახით (შემდგომში - გამქირავებელი)

<u>მხარეები ვადენთ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტს შემდეგზე:</u>

1. 2017 წლის 17 ნოემბერს ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე „გამქირავებელმა" გადასცა, ხოლო „დამქირავებელმა" მიიღო ქ. თბილსში, ჭავჭავაძის გამზ. #24-ში, მდებარე 159.6 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი (შემდგომში – „ქირავნობის საგანი").
2. მხარეები ადასტურებენ, რომ ქირავნობის საგნის მდგომარეობა შეესაბამება 2017 წლის 29 ნოემბრის ქირავნობის ხელშეკრულების პირობებს.
3. მხარეები ხელმძღვანელობენ 2017 წლის 29 ნოემბრის ქირავნობის ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის მიხედვით და თანხმდებიან, რომ ქირის დარიცხვა/ათვლა დაიწყოს 2017 წლის 29 ნოემბრიდან
4. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერის თარიღად ითვლება ზედა მარჯვენა კუთხეში არსებული თარიღი.
5. მხარეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტის შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას.
6. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტი შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე სამ იდენტურ ეგზემპლიარად, რომელიც გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

მხარეთა ხელმოწერები:

ჩავაბარე გამქირავებელმა



ჩავიბარე დამქირავებელმა

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.14.11.008.001.01.535**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882015708403 - 11/12/2015 14:30:46

მომზადების თარიღი
11/12/2015 17:24:11

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	კოდი
თბილისი	ვაკე			
01	**14**	**11**	**008/001**	**01/535**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , გამზირი ი.ჭავჭავაძე , N 24

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **თანასაკუთრება**
ნაკვეთის ფუნქცია: **არასასოფლო სამეურნეო**
დაზუსტებული ფართობი:2397.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **8;**
შენობა-ნაგებობები: **N1, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11, N12, N13.**

მესაკუთრეები

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882014350028 , თარიღი 03/07/2014 15:40:07
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 04/07/2014

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:03/07/2014 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

მესაკუთრეები:
შპს "დინო 2007" , ID ნომერი:202390858

მესაკუთრე:	საკუთრების ტიპი:	საკუთრება:	ფართი:	წილი:
შპს "დინო 2007"	საკუთრება	**ფართი**	159.60 კვ.მ.	

იპოთეკა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882014628406 თარიღი 21/11/2014 13:59:20	**იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი"**204854595; **მესაკუთრე: შპს "დინო 2007"** 202390858; საგანი:ფართი 159.60 კვ.მ. ; **იპოთეკის ხელშეკრულება N123123452558, დამოწმების თარიღი21/11/2014, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 25/11/2014	
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882015008431 თარიღი 09/01/2015 18:08:27	**იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი"**204854595; **მესაკუთრე: შპს "დინო 2007"** 202390858; საგანი:ფართი 159.60 კვ.მ.; **იპოთეკის ხელშეკრულება N 123123452558 , დამოწმების თარიღი09/01/2015, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 15/01/2015	
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882015708403 თარიღი 11/12/2015 14:30:46	**იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი",** **მესაკუთრე: შპს "დინო 2007"** 202390858; საგანი:ფართი: 159.60 კვ.მ ; **იპოთეკის ხელშეკრულება N123123452558, დამოწმების თარიღი11/12/2015, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 11/12/2015	

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

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 საჯარო 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;
- საჯარო 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