იჯარის ხელშეკრულება #გ.დ.27.12.2021/01

27 დეკემბერი, 2021 წ.

ქ. თბილისი

ერთი მხრივ, შპს ბი. დეველოპმენტი (ს/კ: 400222157, მის.: ქ. თბილისი, სანზონის დას., კორპ. 1ა, ბ. 7, შემდგომში - „მეიჯარე“) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ირაკლი ასკურავას (პ/ნ: 01031006213) სახით, და მეორე მხრივ, შპს „ორი ნაბიჯი” (ს/კ: 204571668, მის.: თბილისი, ნავთლუღის ქ. 39/41), წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის, ნანა ყარასაშვილის სახით (შემდგომში- „მოიჯარე”, ხოლო „მეიჯარესთან“ ერთად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ხოლო თითოეული ცალ-ცალკე, როგორც - „მხარე“), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში- „ხელშეკრულება“) შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებულ იჯარის ობიექტს, რომლის მისამართია: ქ. თბილისი, ომარ ხიზანიშვილის ქუჩა N98, კომერციული ფართი N1, რეგისტრირებული ფართი შეადგენს: 442.90 კვ.მ. (საკ. კოდი N01.11.10.010.032.01.02.001) დ აღნიშნული ფართიდან მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს 129.87 კვ.მ წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი შესაბამისად (შემდგომში- „იჯარის ობიექტი”).

1.2. მეიჯარე საკუთრების უფლებით ფლობს იჯარის ობიექტს და წარმოადგენს მის ერთპიროვნულ დ ერთადერთ მესაკუთრეს, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომელიც თან ერთვი წინამდებარე ხელშეკრულებას დანართის სახით და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

1.3. საიჯარო ურთიერთობის დასაწყისისთვის იჯარის ობიექტი წარმოადგენს გასარემონტებელ ფართ რომელშიც არ იმყოფება მეიჯარის ქონება ან ინვენტარი და რომლის მორგებაც მოხდება მოიჯარის მიე წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების დადების დროისთვის იჯარის ობიექტი არ იმყოფება სხვა პირ სარგებლობაში.

1.4. მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ საიჯარო ქირა.

1.5. მეიჯარე ვალდებულია, ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის საფუძველზე იჯარის ობიექტის მოიჯარისთვ გადაცემამდე უზრუნველყოს იჯარის ობიექტში კომუნალური მომსახურებით სარგებლობის პირობებ არსებობა (სამფაზიანი დენი (30 კილოვატი), წყალი, ბუნებრივი აირი), ამასთან გასცეს თანხმობა მოიჯარ დროებით აბონენტად დარეგისტრირების და შიდა/გარე აგრეგატების დამაკავშირებელი კომუნიკაციებ მოწყობის შესახებ.

1.6. ვინაიდან იჯარის ობიექტში მოიჯარეს განზრახული აქვს სასურსათო საცალო რეალიზაციის ობიექტ მოწყობა და აღნიშნული მოითხოვს გარკვეული სამშენებლო სამუშაობის განხორციელებასა (სარეკლამო ა და სხვა) და მათ შეთანხმებას უფლებამოსილ ორგანოსთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ, თუ წინამდებ ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამი თვის ვადაში ვერ მოხერხდება შესაბამისი ნებართვის/თანხმო მოპოვება, წინამდებარე ხელშეკრულება წვეტს მოქმედებას.

2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება იწყება მისი ხელმოწერის მომენტიდან, ხოლო მ გათვალისწინებული იჯარის უფლება და მისგან გამომდინარე მოიჯარის ვალდებულებები წარმოიშ მეიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის 2.2 პუნქტით დადგენილი წესით გადაცემის და შესაბამისი მიღება-ჩაბარ აქტის გაფორმებიდან (შემდგომში- **„საწყისი თარიღი“**) და მოქმედებს 10 (ათი) წლის ვადით, საწ თარიღიდან.

2.2. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარის მიერ 1.6. პუნქტში აღნიშნული ნებართვის/თანხმობის მოპოვები კედლების ამოშენება/გადატიხვრისთანავე, არაუგვიანეს 2022 წლის 1 მარტისა, ხელშეკრულების პირობ დაცვით, გადასცეს მოიჯარეს იჯარის ობიექტი, რომელიც თავისუფალი იქნება ნებისმიერი სხვა პ (მეიჯარის ჩათვლით) ქონებისგან, მასში არ იწარმოებს არანაირი საქმიანობა და მისი ერთადერთი სა გადაეცემა მოიჯარეს, რაზეც მხარეთა შორის გაფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი.

2.3. თუ მეიჯარე ვერ შეძლებს 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებას, საწყისი თარიღი გადაიწევს იმ ვადით, რა ვადაც დასჭირდება მეიჯარის მიერ ვალდებულების შესრულებას. წინამდებარე პუნქტის მიზნებისთვის, ასეთი გადაწევა არ უნდა აღემატებოდეს 15 კალენდარულ დღეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარეს დააკისროს ვადაგადაცილების პირგასამტეხლო, ყოველი ვადაგადაცილებული დღისთვის, 3.1.1. ქვეპუნქტში მითითებული ყოველთვიური საიჯარო ქირის 1%-ის ოდენობით.

2.4. დაუშვებელია წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა ნებისმიერი მხარის მიერ ცალმხრივად, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებით უშუალოდ გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

2.5. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების 2.4 პუნქტის დებულების მიუხედავად რომელიმე მხარე მოშლის წინამდებარე ხელშეკრულებას, მას უპირობოდ დაეკისრება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საჯარიმო სანქცია.

2.6. მოიჯარეს აქვს უპირატესი უფლება ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე. შესაბამისად, წინასწარი მოლაპარაკებები ხელშეკრულების მომდევნო პერიოდში ფართით სარგებლობაზე ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე 6 თვით ადრე მეიჯარის მიერ დაიწყება მხოლოდ მოიჯარესთან.

3. საიჯარო ქირა და გადახდის პირობები

ხელშეკრულების მესამე მუხლი, რომლითაც განსაზღვრულია საიჯარო ქირის ოდენობა და გადახდის პირობები, მასში მოცემული კომერციული ინფორმაციის განსაკუთრებული, კონფიდენციალური ხასიათის გათვალისწინებით, ფორმდება განცალკევებული დოკუმენტის სახით და არ რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

4. მხარეთა ვალდებულებები

4.1. მეიჯარე ვალდებულია:

ა) არ ჩაერიოს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით კანონიერად სარგებლობაში;

ბ) ხელი შეუწყოს მოიჯარის მიერ იჯარით აღებული ქონების სარგებლობას და გამოყენებას;

გ) დაფაროს ქონების იჯარით გადაცემამდე არსებული ყველა კომუნალური ხარჯის დავალიანება, მა შორის გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის და სატელეფონო ხარჯები;

დ) დროულად განახორციელოს ნებისმიერი ცვლილება საკადასტრო მონაცემებში, რასაც მოითხო მოიჯარე მის მიერ იჯარის ობიექტზე განსახორციელებელი სარემონტო-სამშენებლო ღონისძიებებიდ გამომდინარე;

ე) იჯარის მოქმედების პერიოდის განმავლობაში, იჯარის ობიექტის გასხვისება განახორციელოს მხოლო ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრული პირობებისა და წესის დაცვით. მეიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის ნებისმი მესამე პირზე გასხვისებამდე, მოიჯარე სარგებლობს უპირატესი შესყიდვის უფლებით. მეიჯარე ვალდებულ წერილობით შეატყობინოს გასხვისების სურვილის შესახებ ჯერ მოიჯარეს და შესთავაზოს მას იჯარ ობიექტის შეძენა იმავე პირობებით, რა პირობებითაც იგეგმება ობიექტის გასხვისება მესამე პირზე; მოიჯარე 20 (ოცი) დღის განმავლობაში არ გამოთქვამს სურვილს შეიძინოს იჯარის ობიექტი მეიჯარის მ შეთავაზებული პირობებით, მეიჯარე უფლებამოსილია, გაასხვისოს იჯარის ობიექტი, სხვა პი მოიჯარისთვის შეთავაზებული ან შეთავაზებულზე ნაკლებ ხელსაყრელი (შემძენისთვის) პირობებით დათქმა არ ვრცელდება მეიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის პირველი რიგის მემკვიდრეზე გასხვისები მემკვიდრეობით გადაცემის შემთხვევებზე;

ვ) საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდგომ იჯარის ობიექტის მესამე პირზე გაქირავებისას, და იჯარის ობიექტის დაქირავების მოიჯარის უპირატესი უფლება. შესაბამისად გამოიყენება ხელშეკრულ 4.1. პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის პირობები;

ზ) იჯარის ობიექტის მესამე პირზე გასხვისების შემთხვევაში, აღნიშნულ პირთან დადებ ხელშეკრულებით უზრუნველყოს, რომ იჯარის ობიექტის ახალმა მესაკუთრემ დაადასტუროს, რომ სრულად კისრულობს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მეიჯარის ნებისმიერ და ვალდებულებას.

თ) მან ანდა მისმა ურთიერთდაკავშირებულმა პირმა, მოიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, მოიჯარის კონკურენტს არ მიაქირავოს ისეთი უძრავი ქონება, რომელიც მდებარეობს იჯარის ობიექტიდან 500 მეტრის რადიუსში. წინამდებარე პირობის მიზნებისთვის მოიჯარის კონკურენტს წარმოადგენს სავაჭრო ობიექტი ან სავაჭრო ობიექტების ქსელი, რომელიც ახდენს სასურსათო, საყოფაცხოვრებო ანდა პირადი ჰიგიენის პროდუქტების რეალიზაციას (არ მოიცავს კაფეს, ბარს, რესტორანს, აფთიაქს).

4.2. **მეიჯარე უფლებამოსილია:**

ა) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში დაათვალიეროს იჯარით გაცემული ქონება, მოიჯარისთვის ერთი დღით ადრე გაგზავნილი შეტყობინების საფუძველზე;

ბ) მოსთხოვოს მოიჯარეს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტაციის წარდგენა;

4.3. **მოიჯარე უფლებამოსილია:**

ა) შეუზღუდავად გამოიყენოს იჯარის ობიექტი სავაჭრო ობიექტის, ოფისის მოსაწყობად ან სხვა კომერციული ან არაკომერციული, საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული საქმიანობისთვის, იჯარის მთელი პერიოდის მანძილზე;

ბ) მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე ჩაატაროს ნებისმიერი სარეკონსტრუქციო, სამშენებლო, სარემონტო სამუშაო, შეცვალოს იჯარის ობიექტის კონფიგურაცია, გაანაწილოს ფართი მისი სურვილისამებრ, დაამონტაჟოს ნებისმიერი მოწყობილობა, განახორციელოს ნებისმიერი სამუშაო იჯარის ობიექტში, რასაც საჭიროდ მიიჩნევს მისი კომერციული მიზნების განსახორციელებლად. აღნიშნული უფლება, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მათ შორის, მოიცავს იჯარის ობიექტებზე აბრებისა და რეკლამების განთავსებას;

გ) მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა, თუ საიჯარო ქონება გამოუსადეგარი გახდა იმ გარემოებათა გამო, რომლისთვისაც მოიჯარეს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება ან მოიჯარემ სხვაგვარად დაკარგა ინტერესი ხელშეკრულების მიმართ;

დ) გასცეს იჯარის ობიექტის ნებისმიერი ნაწილი ქვეიჯარით მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე;

ე) საკუთარი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს ობიექტის დაცვა.

4.4. **მოიჯარე ვალდებულია:**

ა) დროულად გადაუხადოს მეიჯარეს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა;

ბ) იჯარის პერიოდში დაიცვას შესაბამისი სანიტარული პირობები;

გ) შეაკეთოს დაზიანებული იჯარის ობიექტი, თუ ზიანი გამოწვეულია მისი ბრალით;

დ) გადაიხადოს ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში კომუნალური გადასახადები, მათ შორის გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის, დასუფთავების და სატელეფონო გადასახადები;

ე) ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ დაუბრუნოს მეიჯარეს იჯარის ობიექტი იმავე, ან უკეთეს მდგომარეობაში, როგორშიც იმყოფებოდა მისი გადაცემის პერიოდისთვის, ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით.

5. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

5.1. **მეიჯარე აცხადებს და გარანტიას იძლევა, რომ:**

5.1.1. იჯარის ობიექტი არ არის დატვირთული სხვა უფლებრივი ან ნივთობრივი ტვირთით გარდა იმისა, რომელიც პირდაპირ არის მითითებული დანართის სახით წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის ამონაწერში;

5.1.2. პირი, რომელიც ხელს აწერს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას მეიჯარის სახელით, უფლებამოსილია, ხელი მოაწეროს წინამდებარე ხელშეკრულებას და სავალდებულო ფორმა მისცეს მეიჯარის ვალდებულებებს;

5.1.3. არ არსებობს ხელშეკრულება, შეთანხმება, მორიგება, პირობა ან გარემოება, რაც დააბრკოლებდა ან შეუძლებელს გახდიდა წინამდებარე ხელშეკრულების დადებას ან მისი ნებისმიერი პირობის შესრულებას;

5.1.4. თვითონ, ნებისმიერი სხვა პირი ან მისი უფლებამონაცვლე არ შეეცდება შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება ან შეცვალოს მისი არსებითი პირობები, მათ შორის ფასი, გადახდის პირობები და გარანტიები იჯარის ხელშეკრულების მთელი პერიოდის მანძილზე;

5.1.5. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის მანძილზე არ შეასრულებს რაიმე მოქმედებას (უმოქმედობას), რამაც შეიძლება დააბრკოლოს ან შეუძლებელი გახადოს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობა;

5.1.6. (თუ მეიჯარე იურიდიული პირია) არ მოხდება მეიჯარის პარტნიორ(ებ)ის/დამფუძნებლ(ებ)ის მიერ (მეიჯარის) წილ(ებ)ის მესამე პირზე გასხვისება, მოიჯარესთან წინასწარი წერილობითი შეთანხმების გარეშე;

5.2. **მოიჯარე აცხადებს და გარანტიას იძლევა, რომ:**

5.2.1. პირი, რომელიც ხელს აწერს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას მოიჯარის სახელით უფლებამოსილია ხელი მოაწეროს წინამდებარე ხელშეკრულებას და სავალდებულო ფორმა მისცეს მოიჯარის ვალდებულებებს;

5.2.2. მოიჯარეს შესწევს უნარი აიღოს და განახორციელოს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

6. მოიჯარის მიერ შეძენილი ნივთები

ნებისმიერი ნივთი, რომელსაც იჯარის ობიექტზე დაამონტაჟებს მოიჯარე, გენერატორის, კონდეციონერის, მაცივრების, კომპიუტერული სისტემის ან ნებისმიერი სხვა დანადგარის, შესაერთებელის ან მათი ნაწილის ჩათვლით, ყოველთვის დარჩება მოიჯარის საკუთრებად და მას ექნება უფლება გაიტანოს ეს ნივთები საკუთარი სურვილისამებრ.

7. ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1. არც ერთი მხარე არ არის უფლებამოსილი შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება მისი ვადის ამოწურვამდე, თუ ამგვარი უფლება პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული ამ იჯარის ხელშეკრულებით.

7.2. მეიჯარე უფლებამოსილია შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე, თუ:

7.2.1. მოიჯარე არ იხდის საიჯარო ქირას დროულად და არ დაფარავს დავალიანებას მეიჯარის წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის განმავლობაში; ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება ზემოთ მითითებული ვადის გასვლისთანავე, დაუყოვნებლივ;

7.2.2. მოიჯარე ახორციელებს კანონით აკრძალულ ან ამორალურ საქმიანობას იჯარის ობიექტში და არ გამოასწორებს ამგვარ ქმედებას მეიჯარის წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის განმავლობაში; ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება ზემოთ მითითებული ვადის გასვლისთანავე დაუყოვნებლივ;

7.2.3. მოიჯარე ახორციელებს ისეთ მოქმედებას, რაც სასამართლოს მიერ ჩაითვლება ადამიანთა სიცოცხლის ან შენობისთვის საფრთხის შემცველად და არ გამოასწორებს ამგვარ ქმედებას მეიჯარის წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) სამუშაო დღის განმავლობაში; ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება ზემოთ მითითებული ვადის გასვლისთანავე, დაუყოვნებლივ;

7.2.4. მოიჯარე ვერ ასრულებს მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებას ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო და ვალდებულების შეუსრულებლობა გრძელდება 8 პუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინებიდან მინიმუმ 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება ამავე პუნქტში მითითებული ვადის გასვლის შემდეგ, მეიჯარის წერილობითი შეტყობინებისთანავე, დაუყოვნებლივ.

7.3. მოიჯარე უფლებამოსილია ვადამდე შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება, თუ:

7.3.1. მეიჯარე გადააცილებს იჯარის ობიექტის ამ ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული გადმოცემის ვადას სულ მცირე 30 (ოცდაათი) დღით მაინც. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება ზემოთ მითითებული ვადის გასვლისთანავე, დაუყოვნებლივ;

7.3.2. იჯარის ობიექტი, მისგან დამოუკიდებელი მიზეზით, გამოუსადეგარი გახდება სარგებლობისთვის შენობის ფიზიკური მდგომარეობის ან იურიდიული სტატუსის გამო. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება შეწყვეტის თაობაზე მოიჯარის წერილობითი შეტყობისთანავე, დაუყოვნებლივ;

7.3.3. ფორს-მაჟორული ან ეკონომიკური გარემოებები, რაც აყოვნებს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობას 1 (ერთი) თვეზე მეტი დროის პერიოდით, ან კომერციული თვალსაზრისით უშედეგოს ხდ

ხელშეკრულების ფართით სარგებლობას. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება შეწყვეტის თაობაზე მოიჯარის წერილობითი შეტყობისთანავე, დაუყოვნებლივ;

7.3.4. ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ მოიჯარე მეიჯარეს წერილობით გააფრთხილებს შეწყვეტამდე 2 (ორი) თვით ადრე;

7.3.5. მიუხედავად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებისა, მეიჯარე შეცვლის იჯარის ნებისმიერ არსებით პირობას. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება შეწყვეტის თაობაზე მოიჯარის წერილობითი შეტყობისთანავე, დაუყოვნებლივ.

7.4. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე, მიუხედავად ხელშეკრულების 7.1 პუნქტით განსაზღვრული შეთანხმებისა, შეწყვეტს იჯარის ხელშეკრულებას 7.2 პუნქტით გაუთვალისწინებელ შემთხვევაში, ან დაარღვევს 5.1 პუნქტით გათვალისწინებულ განცხადებებსა და გარანტიებს ანდა ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის „ე)“, „ვ)“, „ზ)“ ანდა „თ)“ ქვეპუნქტებით ნაკისრ ვალდებულებას, ის უპირობოდ გადაუხდის მოიჯარეს პირგასამტეხლოს საიჯარო ფართში განთავსებული სავაჭრო ობიექტის გასული წლის ბრუნვის მთელი მოცულობის ოდენობით ან ასეთის არარსებობის შემთხვევაში გასული თვის ბრუნვის მთელი მოცულობის თორმეტმაგი ოდენობით ან ასეთის არარსებობის შემთხვევაში მოიჯარის სავაჭრო ქსელის იმ ობიექტის ბოლო თვის ბრუნვის მთელი მოცულობის თორმეტმაგი ოდენობით, რომლის ფართის კვადრატულობაც იჯარის ობიექტის მსგავსია (იგ. არსებული ობიექტებიდან ყველაზე მსგავსი). სრულად გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია არ დაცალოს და გააგრძელოს შეუზღუდავად იჯარის ობიექტით სარგებლობა.

7.5. თუ მოიჯარეს წინსწრებით აქვს გადახდილი საიჯარო ქირა და თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობების შეწყვეტამდე უკან აბრუნებს ქონებას, მას არ უბრუნდება გადახდილი საიჯარო ქირა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შეწყვეტა ხდება მისგან დამოუკიდებელი, ფორს-მაჟორული გარემოების ან მეიჯარის ბრალეული მოქმედების გამო. ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე მოიჯარეს სრულად დაუბრუნებს წინასწარ გადახდილ საიჯარო ქირას.

7.6. მოიჯარე ვალდებულია დაცალოს იჯარის ობიექტი ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მოიჯარე კეთილსინდისიერად ასაჩივრებს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის კანონიერებას და ამის შესახებ აცნობებს მეიჯარეს წერილობითი ფორმით. იჯარის ობიექტის დაცლისთვის განსაზღვრული პერიოდის განმავლობაში, მოიჯარეს არ ერიცხება საიჯარო ქირა.

8. ფორს მაჟორი

8.1. არც ერთი მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დარღვევა ან შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს ამ მხარის წინააღმდეგ მოთხოვნის წარმოშობას და არ განიხილება წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევად, თუ ეს დარღვევა ან შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს მაჟორული გარემოებით, რომლის წინასწარ განჭვრეტა ან თავიდან აცილება მოცემულ მხარეს არ შეეძლო გონივრული ზომების მიღებით. ე განსაკუთრებული გარემოებები მოიცავს: წყალდიდობას, ხანძარს, მიწისძვრას და სხვა სტიქიურ უბედურებას აგრეთვე ომს, სამხედრო მოქმედებას, გაფიცვას, აჯანყებას, სამთავრობო მოქმედებებს ან სხვა მსგავ ხდომილებებსა თუ მოქმედებებს.

8.2. მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს თავის ვალდებულებას ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის გამ გათავისუფლდება ვალდებულებების შესრულებისაგან მხოლოდ იმ ზომით, რამდენადაც ფორს-მაჟორულ გარემოება ხელს უშლის მის მიერ ვალდებულებების შესრულებას.

8.3. მხარეს, რომელმაც ვერ შეასრულა ვალდებულება ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის გამ გონივრულ ფარგლებში გაუგრძელდება ვადა ამ ვალდებულებების შესასრულებლად.

8.4. მეიჯარე ვალდებულია მოთხოვნისამებრ დაუბრუნოს მოიჯარეს იჯარის საფასური, რომელ მოიჯარემ გადაუხადა მას იმ დროის განმავლობაში, როდესაც იჯარის ობიექტი იყო გამოუყენებე მდგომარეობაში ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის ან მისი შედეგების მოქმედების გამო.

9. კონფიდენციალობა

თითოეული მხარე კისრულობს ვალდებულებას დაიცვას ამ ხელშეკრულების ფარგლებში მეორე მხარისა მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაუმჟღავნოს ამგვარი ინფორმაცია მესამე პირებს (გარ მხარის თანამშრომლების, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ სხვა კონსულტანტებისა, ას

მხარესთან დაკავშირებული პირებისა, თუკი ამგვარი გამჟღავნება ხდება კონფიდენციალობის დაცვის პირობით). ამასთან, თითოეულ მხარესთან მიმართებით, კონფიდენციალურია ინფორმაცია, რომლის გამჟღავნებამ ამ მხარეს შეიძლება მიაყენოს რეპუტაციული ან სხვაგვარი მატერიალური ზიანი. ამ პუნქტის დებულებები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როცა მხარეს მოეთხოვება ინფორმაციის გამჟღავნება კანონით ან სასამართლოს ძალით. ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევისათვის, დამრღვევი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი, როგორც ფაქტობრივად დამდგარი ზიანის, ისე მიუღებელი შემოსავალის სახით.

10. შეტყობინებები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის მხარეებს გააჩნიათ შემდეგი შეტყობინების მისამართები:

მეიჯარე: ბადრი ბაბაჯანაშვილი, მის.: ქ. თბილისი, სანზონის დას., კორპ. 1ა, ბ. 7, ტელ.: 599 31 04 10

მოიჯარე: მისამართი: ქ. თბილისი, ნავთლუღის ქ. 39/41 , ტელ: 2 00 22 00

10.2. ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ყველა შეტყობინება შესრულდება წერილობით და გაიგზავნე 10.1 ქვეპუნქტით განსაზღვრულ მისამართზე რეგისტრირებული ფოსტის ან კურიერის საშუალებით, რ დამოწმებული უნდა იყოს მიმღების ხელმოწერით.

11. დასკვნითი დებულებები

11.1. ეს ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობით.

11.2. ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ან მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა გადაწყდ მხარეებს შორის მოლაპარაკების გზით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავა შეიძლება გადაწყ სასამართლოსთვის მიმართვის გზით.

11.3. მეიჯარე ვალდებულია, აცნობოს მოიჯარეს მის მიერ წარდგენილ დოკუმენტებსა და მიწოდებ ინფორმაციაში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებების შესახებ, ასევე, ნებისმიერი ისეთი გარემო წარმოშობის/ცვლილების შესახებ, რომელიც ცვლის მის სამართლებრივ ფორმას, გადასახადის გადამხდე სტატუს, მათ შორის, დღგ-ს გადამხდელად რეგისტრაციისას ან რეგისტრირებული სტატუსის გაუქმ შემთხვევაში. მეიჯარე ვალდებულია წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული ცვლილების შეს მოიჯარეს აცნობოს დაუყოვნებლივ, ცვლილების განხორციელების საანგარიშო თვეში, მაგრამ არაუგვ ცვლილებიდან პირველივე ანგარიშსწორების თარიღამდე. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოიჯარე არ აგებს პა შეუტყობინებლობით, ან დაგვიანებული შეტყობინებით გამოწვეულ შედეგებზე/ზიანზე. ამ პუნ დარღვევით გამოწვეულ შედეგებზე/ზიანზე სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება მეიჯარეს.

11.4. თითოეული მხარე კისრულობს ვალდებულებას დაიცვას ამ ხელშეკრულების ფარგლებში მ მხარისაგან მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაუმჟღავნოს ამგვარი ინფორმაცია პირებს (გარდა მხარის თანამშრომლების, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ კონსულტანტებისა, ასევე მხარესთან აფილირებული პირებისა, თუკი ამგვარი გამჟღავნება კონფიდენციალობის დაცვის პირობით). ამასთან, თითოეულ მხარესთან მიმართებით, კონფიდენციალ ინფორმაცია, რომლის გამჟღავნებამ ამ მხარეს შეიძლება მიაყენოს რეპუტაციული ან სხვაგვარი მატერია ზიანი. ამ პუნქტის დებულებები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როცა მხარეს მოეთხოვება ინფორ გამჟღავნება კანონით ან სასამართლოს ძალით.

11.5. იმისთვის, რომ საიჯარო ობიექტით სარგებლობისას არ შეილახოს მოიჯარის იმიჯი, რეპუ კომერციული ინტერესები, არ დაკნინდეს მოიჯარის მომსახურების ხარისხი, უარყოფით კონტექს წარმოჩნდეს მოიჯარე, მეიჯარე უზრუნველყოფს, მოსაზღვრე კედლებზე, საიჯარო ობიექტიდან 2 მეტრზე ახლოს, ასევე, ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიაზე, 5 (ხუთი) მეტრის რადიუსში, მოიჯარის წი წერილობითი თანხმობის გარეშე, არ განთავსდეს სარეკლამო/საინფორმაციო აბრა, ბანერი, ნახატი, წ ასევე, საიჯარო ობიექტიდან 30 (ოცდაათი) მეტრის რადიუსში არ განთავსდეს საგადახდო აპარ ინვენტარი: მათ შორის, სასურსათო, საკვების/სასმელის, ან სხვა მსგავსი მოძრავი საშუალება. აღნ

მიზნით, მეიჯარე ვალდებულია, საკუთარი უფლებების ფარგლებში, დროულად და ჯეროვნად განახორციელოს შესაბამისი ქმედებები, მათ შორის:

11.5.1. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე საიჯარო ობიექტის მოსაზღვრედ/მიმდებარედ არსებული ქონების მესაკუთრეს/მფლობელს წარმოადგენს, უზრუნველყოს ამ ქონების მოიჯარეებთან გაფორმებულ/გასაფორმებელ ხელშეკრულებებში ზემოაღნიშნული შეზღუდვის გათვალისწინება.

11.5.2. იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ობიექტი წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა/ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში/მფლობელობაში არსებულ ქონებას, მეიჯარე ვალდებულია, ამხანაგობასთან შეთანხმების გაფორმების გზით, ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებულ ქონებასთან მიმართებაში უზრუნველყოს ზემოაღნიშნული შეზღუდვის დაწესება.

11.6. ნებისმიერ შემთხვევაში, მოიჯარე სარგებლობს უპირატესი შესყიდვის უფლებით ფართზე, თუკი მეიჯარე გადაწყვეტს მის გასხვისებას ან იჯარით გაცემას (გაქირავებას) სხვა პირობებით.

11.7. დაუშვებელია წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულების შეცვლა, მოდიფიცირება, უარყოფა, გაუქმება ან შეწყვეტა მხარეთა წერილობითი თანხმობის გარეშე, ასევე დაუშვებელია ნებისმიერი დარღვევის უარყოფა ან მასთან დაკავშირებით პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლება იმ მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე, რომელსაც არ დაურღვევია ხელშეკრულება.

11.8. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები სავალდებულოა მხარეებისა და მათი სამართალმემკვიდრეების ან/და უფლებამონაცვლეებისთვის. იჯარის ობიექტის შემძენი ნებისმიერი პირი ვალდებულია იკისროს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მეიჯარის ვალდებულებები და მიიღოს მისგან გამომდინარე მეიჯარის უფლებები, მიუხედავად იჯარის ობიექტის შეძენის ფორმისა (ნასყიდობა, ჩუქება, გაცვლა, იძულებითი აღსრულება აუქციონის თუ კანონმდებლობით დადგენილი ნებისმიერი სხვა ფორმით რეალიზაციის შემთხვევისა).

11.9. ბათილია გარიგება ან თანხმობა, რომელიც დადებულია ან მიცემულია რომელიმე მხარის მიერ ნებისმიერი მესამე პირისათვის მეორე მხარის თანხმობის გარეშე, თუკი ამგვარმა გარიგებამ ან თანხმობამ შესაძლოა ზიანი მიაყენოს ან შეაფერხოს წინამდებარე ხელშეკრულების შესრულება ან ზემოქმედება მოახდინოს იჯარის ობიექტზე ან შესაბამის სარგებლობის უფლებაზე.

11.10. თუ დროის ნებისმიერ მონაკვეთში წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიიჩნევა ძალადაკარგულად ან უკანონოდ, ამგვარი ძალადაკარგულობა ან უკანონობა გავლენას არ იქონიებს ხელშეკრულების, იურიდიულ ძალასა ან კანონიერებაზე. მხარეები ასევე შეთანხმდნენ, რომ ისინი ყველა მიზანშეწონილ ზომას მიიღებენ, რათა შეიტანონ ცვლილებები ამგვარ ძალადაკარგულ დებულებებში ან შეცვალონ ისინი მსგავსი შინაარსის იურიდიული ძალის მქონე დებულებებით ხელშეკრულების მიზნისა და განგრძობადობის შენარჩუნების მიზნით.

11.11. წინამდებარე ხელშეკრულების დანართები წარმოადგენენ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

11.12. ხელშეკრულებას ხელი მოეწერა ქართულ ენაზე.

11.13. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და ექვემდებარება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციას. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დარეგისტრირებას უზრუნველყოფს მოიჯარე, საკუთარი სახსრებით, ხოლო რეგისტრაციის გაუქმებას უზრუნველყოფს მეიჯარე საკუთარი სახსრებით.

მხარეები აცხადებენ, რომ ისინი სრულყოფილად იცნობენ ხელშეკრულების შინაარსს, მიღებული აქვთ აუცილებელი განმარტებები და თანახმა არიან მის პირობებზე.

ხელშეკრულების პირობებზე თავისი თანხმობის დასტურად, მხარეებმა ხელი მოაწერეს წინამდებარე ხელშეკრულებას ზემოთ აღნიშნულ დღესა და წელს.

„მეიჯარე“
შპს ბი. დეველოპმენტი
საბანკო რეკვიზიტები:
სს „თიბისი ბანკი”
ბანკის კოდი: TBCBGE22
ა/ა: GE80TB7883636050100001

/----------/

ირაკლი ასკურავა
პ/ნ: 01031006213
დირექტორი

„მოიჯარე“
შპს „ორი ნაბიჯი”
საბანკო რეკვიზიტები:
სს „თიბისი ბანკი”
ბანკის კოდი: TBCBGE22
ა/ა: GE27TB1928036020100009

/----------/

ნანა ყარასაშვილი
პ/ნ: 01027029346
მინდობილი პირი

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 01.11.10.010.032.01.02.001**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882021982693 - 17/11/2021 13:34:32

მომზადების თარიღი
24/11/2021 19:47:06

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	კოდი
თბილისი	გლდანი			
01	**11**	**10**	**010/032**	**01/02/001**

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ომარ ხიზანიშვილის ქუჩა, N 98

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **თანასაკუთრება**
ნაკვეთის ფუნქცია: **არასასოფლო სამეურნეო**
დაზუსტებული ფართობი:**945.00** კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **01.11.10.010.027; 01.11.10.010.028; 01.11.10.010.031;**
შენობა-ნაგებობები: **შენობა N1 (მშენებარე) საერთო ფართობით: 3517.5კვ.მ.**

მესაკუთრეები

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882021982693 , თარიღი 17/11/2021 13:34:32
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/11/2021

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ცვლილებები შპს "ბი დეველოპმენტი"-ს (ს/კ 400222157) გადაწყვეტილებაში, დამოწმების თარიღი: 04.11.2021, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "ბი. დეველოპმენტი" , ID ნომერი:400222157

მესაკუთრე:	საკუთრების ტიპი:	საკუთრება:	ფართი:	წილი:
შპს "ბი. დეველოპმენტი"	საკუთრება	(მშენებარე) **ნიშნული 0.00 კომერციული ფართი N 1**	442.90 კვ.მ.	

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

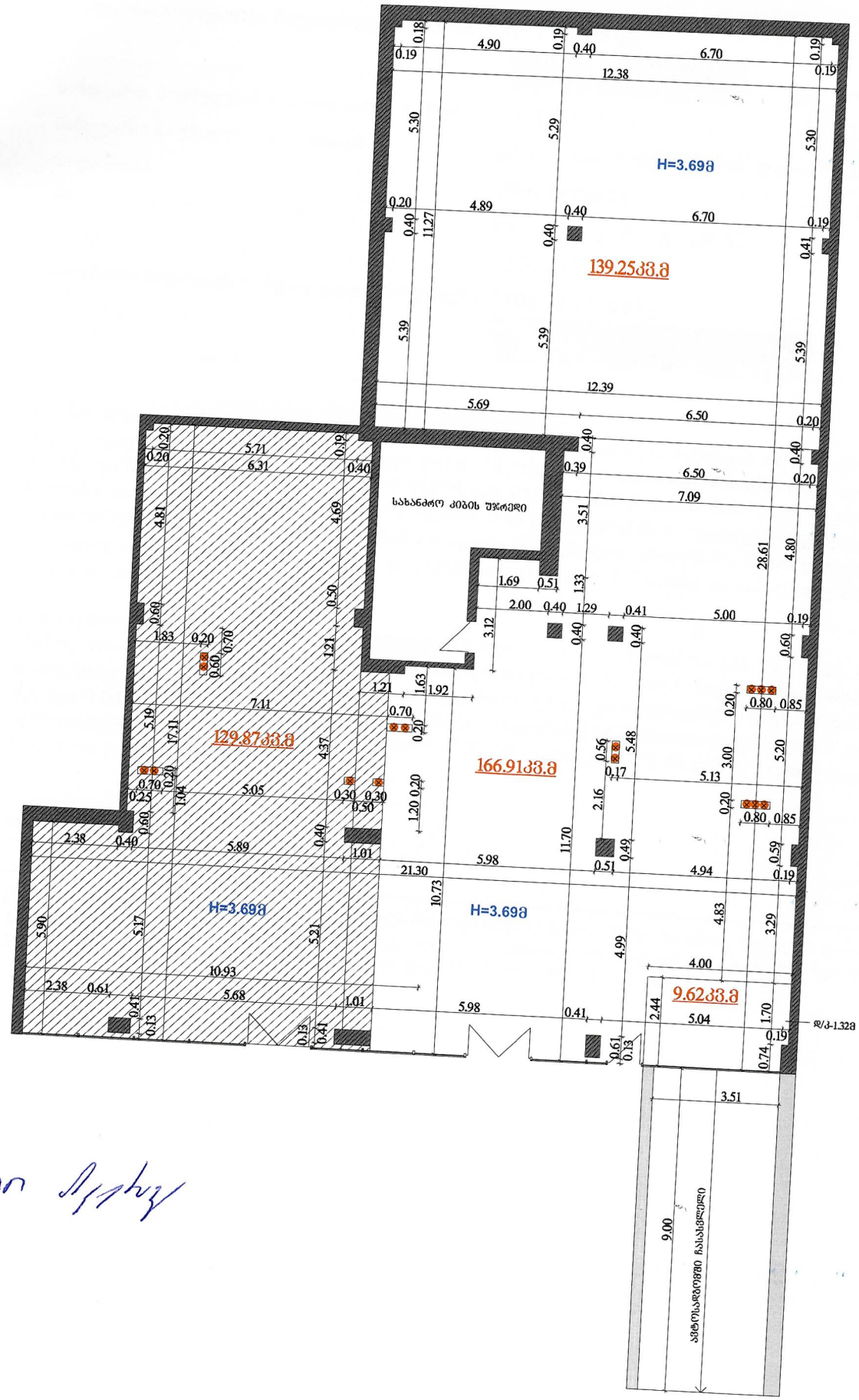
მოვალეთა რეესტრი:

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 წ მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნ 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
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლ და სააგენტოს აუტორიზებულ 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

ქ. თბილისი, ომარ ხიზანიშვილის ქუჩა, №98



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N211440668
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	27.12.2021 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	ირმა შარვაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	თბილისი, ჟ. შარტავას 42
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2238372
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	27088487097521

-მე, ნოტარიუსი ირმა შარვაძე /სანოტარო ბიურო მდებარე: თბილისი, ჟ. შარტავას 42-ში/ ვამოწმებ ნანა ყარასაშვილის (დაბ. 19.04.1986წ. პირადი #01027029346, მცხ: თბილისი III მასივი IX კვ. კორ. 2 ბ. 14-15) და ირაკლი ასკურავას (დაბ.13.09.1989წ. პ/ნ: 01031006213, მისამართი: ქალაქი თბილისი, სანზონის დასახლება, კორპუსი 1ა, ბინა 7) ხელმოწერის ნამდვილობას, რომელიც შესრულებულია ჩემი თანდასწრებით. დოკუმენტზე ხელმომწერის პირადობა დადგენილია, ქმედუნარიანობა შემოწმებულია. მე, არ ვადასტურებ დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების ნამდვილობას, შინაარსზე და სამართლებრივ შედეგებზე პასუხს არ ვაგებ.

გადახდილია საზღაური: თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა (29.12.2011წ. #507 „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“) 31-ე და 39-ე მუხლებისა და საგადასახადო კოდექსის 166 მუხლისა. დოკუმენტის 3 ეგზემპლარზე შესრულებული 66 ხელმოწერის დამოწმებისთვის 132.00 ლარი; დღგ 23.76 ლარი; რეგისტრაციის საფასური 2.00 ლარი;

ნოტარიუსი _____

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

