უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

თბილისი **01 თებერვალი 2016 წელი**

ერთის მხრივ, შპს „გრატო სითი სენთერი" (ს/კ 209439213), წარმოდგენილი მისი დირექტორის გურამ ტორჩინავას (პ/ნ 01108068362) მინდობილი პირის სოფიო ესართიას (პ/ნ 19001011652) (მინდობილობა ინახება საქმე # M15003694 სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 150413521) მიერ, შემდგომში წოდებული „მეიჯარედ", ხოლო მეორეს მხრივ, ს.ს. ,,ელიტ ელექტრონიქსი" (ს/კ 202268928), წარმოდგენილი დირექტორის ლადო ჯობავასა (პ/ნ 48001000724) და რეაბილიტაციის მმართველის შპს "ვინკო პარტნერსის" (ს/კ 205295928) დირექტორის ია ფირცხელავას (პ/ნ 48001021394) მიერ, შემდგომში წოდებული „მოიჯარედ", ვმოქმედებთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულებას შემდეგი პირობებით:

1. ტერმინთა განმარტება

1.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) „იჯარის საგანი" – „მეიჯარის" საკუთრებაში არსებული ქონება, რომელიც იჯარით, სარგებლობაში გადაეცემა „მოიჯარეს", ამ შემთხვევაში - შენობა-ნაგეობა, მდებარე: ქ. თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქ #3, საკადასტრო კოდი: **01.14.03.038.010.01.500 და 01.14.03.038.010.01.501**

ბ) „საიჯარო ქირა" – ფულადი თანხა, რომელსაც წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობითა და წესით „მოიჯარე" უხდის „მეიჯარეს" იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ.

გ) „მხარე" – „მეიჯარე" ან „მოიჯარე" კონტექსტის შესაბამისად.

დ) „მხარეები" – „მეიჯარე" და „მოიჯარე" ერთდროულად.

ე) „მესამე პირი" – ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, გარდა მხარეებისა.

1.2. ამ ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს გააჩნიათ საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1 მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს იჯარით ფართს (შემდგომში „იჯარის საგანი") მოიჯარის მიერ ფართით სარგებლობისათვის საიჯარო ქირის სანაცვლოდ, რომელიც მდებარეობს შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა #3, საკადასტრო კოდი: 01.14.03.038.010.01.500 და 01.14.03.038.010.01.501

2.2 იჯარით გადასაცემი ქონება შეადგენს: არასაცხოვრებელი ფართს სულ - 3664.14 კვ.მ. აქედან I-II სართულზე - 2461.68 კვ.მ-ს, ხოლო III სართულზე – 1202.46 კვ.მ-ს. საკადასტრო კოდიდან 01.14.03.038.010.01.500 - I-II სართული 2199.87 კვ.მ, III სართული 1000.05 კვ.მ, ხოლო საკადასტრო კოდიდან 01.14.03.038.010.01.501 I-II სართული 261.81 კვ.მ, III სართული – 202.41 კვ.მ.

2.3 ამ მუხლის 2.2 პუნქტში მითითებულ ფართთან დაკავშირებით მხარეები ადასტურებენ, რომ სს "ელიტ ელექტრონიქსს" ამ ხელშეკრულების დადებით სრულად ექნება აღებული პირველ სართულზე არსებული კომერციული ფართი და დამატებით 223.75 კვ.მ კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართიდან.

2.4 იჯარის საგანი მოიჯარის მიერ გამოყენებული იქნება კომერციული საქმიანობისთვის, რაც თავის მხრივ გულისხმობს საცალო-საბითუმო რეალიზაციისათვის მაღაზიის, საწყობისა და ოფისის მოწყობას.

3. იჯარის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლოობა

3.1. მეიჯარის განცხადებით „იჯარის საგანზე" ყადაღა რეგისტრირებული არ არის, მესაკუთრის უფლება იჯარის საგანზე დასტურდება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს

ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის ამონაწერით #882015661318, მომზად
თარიღი 20.11.2015 წელი.

3.2. „მეიჯარის“ განცხადებით „იჯარის საგანი“ არ არის სადაო, მესამე პირებს არ შეიძლება რ
პრეტენზია ჰქონდეთ „იჯარის საგნის“ მიმართ.

3.3. „იჯარის საგანი“ ნივთობრივად უნაკლოა. „მეიჯარემ“ „მოიჯარეს“ კეთილსინდისიერად
სრულად გააცნო „იჯარის საგანის“ მდგომარეობა.

3.4 „მეიჯარე“ ადასტურებს, რომ „იჯარის საგანს“ არა აქვს დაფარული ნაკლი, რომლის არსები
შეამცირებდა „იჯარის საგნის“ ღირებულებას ან საიჯარო ქირას, ან ხელს შეუშლიდა „იჯა
საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

3.5 „მოიჯარე“ ადასტურებს, რომ „იჯარის საგნის“ მდგომარეობა მისთვის ცნობილია და რა
პრეტენზია მის ნაკლოვანებაზე არ გააჩნია.

3.6. თუ „იჯარის საგანს“ აღმოაჩნდება უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლი, რომლის შესახე
“მოიჯარე” არ იყო ინფორმირებული ხელშეკრულების დადების დღისათვის, რითაც ხელი ეშლ
მოიჯარის საქმიანობას და რაზედაც პასუხისმგებელია „მეიჯარე“, ან თუ „მეიჯარე“ ნაკლ
გამოსწორებას დააყოვნებს, „მოიჯარეს“ უფლება აქვს თავისი ხარჯით აღმოფხვრას ნაკლი
ნაკლის აღმოფხვრის მიზნით გაწეული ხარჯები აინაზღაუროს საიჯარო ქირის გამოქვითვის გზი

4. იჯარის საგნის რემონტი

4.1 ,,მოიჯარე“ იღებს ვალდებულებას, რომ სარემონტო სამუშაოების გარდა თავისი ხარჯებ
მოაწყოს ,,საიჯარო ფართში” დაცვის სამსახურის (სიგნალიზაციის) სისტემები, შიდა ინტერიერი
შიდა სტრუქტურა.

4.2. „მოიჯარეს“ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ უფლება აქვს „მეიჯარესთა
შეთანხმების გარეშე, „იჯარის საგანს“ ჩაუტაროს მიმდინარე (კოსმეტიკური) რემონტი, რასაც ი
მიიჩნევს მიზანშეწონილად თავისი კომერციული მიზნების მისაღწევად და რაც ზიანს არ მიაყენე
“იჯარის საგანს” ან არ შეამცირებს მის საბაზრო ღირებულებას. “მოიჯარის” მიერ “იჯარის საგანზ
განხორციელებული რეკონსტრუქცია (გადაკეთება და სხვა ძირეული ცვლილებები) საჭიროე
“მეიჯარის” წერილობით თანხმობას.

5. იჯარის საგნის გადაცემა

5.1 „იჯარის საგნის“ გადაცემა დასტურდება მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

5.3. მიღება-ჩაბარების აქტი უნდა შეიცავდეს შემდეგ მონაცემებს:

ა) აქტის შედგენის ადგილი და თარიღი;

ბ) „მეიჯარისა“ და „მოიჯარის“ ვინაობა;

გ) მხარეთა წარმომადგენლობის ვინაობა;

დ) „იჯარის საგნის“ გადაცემის საფუძველი (წინამდებარე ხელშეკრულების დასახელება დ
რეკვიზიტები);

ე) მხარეთა წარმომადგენლობის ხელმოწერა.

6. საიჯარო ქირა და პირობები

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის 2016 წლის 1 თებერვლიდან და მოქმედებს 13 წლის
განმავლობაში - **2029 წლის 1 თებერვლამდე.**

6.2. საიჯარო ქირა ყოველთვიურად შეადგენს [redacted] აშშ დოლარს დღგ-ს გარეშე, საიდანაც I-II სართულის - [redacted] კვ.მ-ის საიჯარო
ქირა შეადგენს [redacted] აშშ დოლარს დღგ-ს გარეშე, ხოლო III სართულის [redacted] კვ.მ-ის საიჯარო
ქირა შეადგენს [redacted] აშშ დოლარს დღგ-ს გარეშე.

6.3. ყოველი გასული თვის საიჯარო ქირის გადახდა სრულად მოხდება შემდეგი თვის 7 რიცხვამდე.
საიჯარო ქირა გადახდილი იქნება ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ
დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

6.4. 2016 წლის 01 თებერვლიდან 2017 წლის 31 იანვრის ჩათვლით გადასახდელ საიჯარო ქირის გაანგარიშებაზე მოქმედებს განსხვავებული პირობა, კერძოდ: იმ შემთხვევაში თუ ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსი დოლართან მიმართებაში გადააჭარბებს 1=2.40 ლარს ამ შემთხვევაში 2.40-ს ზევით არსებული პუნქტობრივი მეტობა გაიყოფა ნახევარზე და 2.40-ს დაემატება აღნიშნული პუნქტობრივი მეტობის ნახევარი, ლარის ექვივალენტით ანგარიშსწორება მოხდება ამ წესით მიღებულ გაცვლით კურსზე გადაანგარიშებით.

6.5. 2015 წლის 01 აპრილს მხართა შორის გაფორმებული შეთანხმების შესაბამისად 2016 წლის 01 აპრილიდან 31 დეკემბრის ჩათვლით პერიოდზე მოიჯარე მეიჯარეს შეთანხმებულ საიჯარო ქირასთან ერთად დამატებით გადაუხდის დოლარის კურსთან მიმართებაში 10 პუნქტით მეტ ექვივალენტ თანხას.

6.6. 2018 წლის 1 ოქტომბრამდე მხარეები უნდა შეთანხმდნენ 2019 წლის 1 თებრვლიდან 2024 წლის თებერვლამდე პერიოდის საიჯარო ქირაზე ისე, რომ მისი ზრდა ან კლება არ უნდა აღემატებოდეს არსებული საიჯარო ქირის 10%-ს, ხოლო 2023 წლის 1 ოქტომბრამდე მხარები უნდა შეთანხმდნენ 2024 წლის 1 თებერვლიდან 2029 წლის 1 თებერვლამდე პერიოდის საიჯარო ქირაზე ისე, რომ მისი ზრდა ან კლება არ უნდა აღემატებოდეს არსებული საიჯარო ქირის 5%-ს.

6.7. ამ ხელშეკრულების 6.6 პუნქტით გათვალისწინებული ფასის გადახედვასთან ერთად მოიჯარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება ყოველგვარი სამართლებრივი შედეგების გარეშე.

6.8. საიჯარო ვადის ამოწურვამდე ექვსი თვით ადრე ორივე მხარის წერილობითი თანხმობით შემთხვევაში შესაძლებელია ხელშეკრულების ვადის გაგრძელება, რაზედაც მეიჯარე ადასტურებს მოიჯარის უპირატეს უფლებას სხვა პირებთან შედარებით.

6.9. საიჯარო გადასახადის ან ამ ხელშეკრულები დადგენილი სხვა გადასახდელები ვადაგადაცილების შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ მოსთხოვოს მოიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს გადასახდელი თანხის 0.1% ყოველ ვადაგადაცილებული დღისათვის.

7. მხარეთა უფლება – მოვალეობანი

7.1. **„მეიჯარე“ უფლებამოსილია:**

ა) მოითხოვოს “მოიჯარისაგან” წინამდებარე ხელშეკრულებით რეგლამენტირებული პირობები სრული და განუხრელი დაცვა.

ბ) ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში ნებისმიერ დროს შეამოწმოს `იჯარი საგნის~ მდგომარეობა და “მოიჯარის” მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვა, რომელიც “იჯარის საგნის” მოვლას შეეხება. მეიჯარის მიერ შემოწმები განხორციელების დროს მოიჯარეს ხელი არ უნდა შეეშალოს “იჯარის საგნის” დანიშნულები გამოყენებაში.

7.2. **„მეიჯარე“ ვალდებულია:**

ა) ხელი არ შეუშალოს „მოიჯარეს“ ამ უკანასკნელის მიერ საიჯარო ფართის შეუფერხებელ და სრულ გამოყენებას მთელი საიჯარო ვადის განმავლობაში ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებით.

ბ) შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მოქმედი კანონმდებლობი გათვალისწონებული ვალდებულებები.

გ) თუ გაყიდის, გაასხვისებს, გააჩუქებს ან გადასცემს თავისი საკუთრების უფლებას წინამდებარ ხელშეკრულების მე-2-ე მუხლში აღნიშნულ „საიჯარო ფართზე”, ისინი ვალდებულნი არიან ფართის გადაცემის აქტში შეიტანონ საგარანტიო პუნქტი, რომელიც მოიცავს წინამდებარ ხელშეკრულების ყველა აუცილებელ პირობას, რაც, იმას ნიშნავს, რომ წინამდებარ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის მანძილზე აქ მოცემული შეთანხმებები მოქმედებ მთელი სისრულით, ანუ ახალი მესაკუთრე ხდება უფლებამონაცვლე ამ ხელშეკრულები დადგენილ ურთიერთობაში. ეს პროცედურა ისე უნდა განხორციელდეს, რომ კანონის შესაბამისა

7.3. **„მოიჯარე“ უფლებამოსილია:**

ა) ისარგებლოს იჯარით აღებული ფართით.
ბ) „მეიჯარესთან“ შეთანხმების გარეშე განათავსოს ყველა სახის სარეკლამო აბრები ან/და სხვა სახის რეკლამა, როგორც შენობის შიგნით, ისე შენობის გარეთა ფასადზე.
გ) გამოცვალოს საიჯარო ფართში შესასვლელი კარები ან გასაღები.
დ) მოაწყოს და გააფორმოს საიჯარო ფართი საკუთარი მოთხოვნის შესაბამისად.
ე) საკუთარი ხარჯით ისარგებლოს ელექტრო ენერგიით, ბუნებრივი აირით, გათბობით წყალგაყვანილობითა და კანალიზაციის იმავე ქსელით, რითაც სარგებლობდა „მეიჯარე“.
ვ) დააყენოს სიგნალიზაცია და დაცვის სხვა საშუალებები.
ზ) საიჯარო ფართში განათავსოს ნებისმიერი ფიზიკური პირი შრომითი ურთიერთობების საფუძველზე „იჯარის საგნის“ სარგებლობის მიზნის ფარგლებში.
თ) „მეიჯარის“ თანხმობის გარეშე ქვეიჯარით გადასცეს „იჯარის საგანი“ ან მისი ნაწილი მესამე პირებს.

7.4. **„მოიჯარე“ ვალდებულია**

ა) ისარგებლოს „იჯარის საგნით“ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი მიზნები შესაბამისად და შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული ვალდებულებები.
ბ) ჯეროვან წესრიგში იქონიოს საიჯარო ფართი, დაიცვას სახანძრო და ტექნიკური უსაფრთხოების ექსპლუატაციისა და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმები.
გ) წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში დროულად გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა და ყველა სახის საიჯარო ქონებით სარგებლობასთან დაკავშირებული გადასახადი (რომელიც შედგება მის მიერ მოხმარებული ელ.ენერგიის, წყლის ხარჯებისაგან, რომლებიც დაფიქსირდება საიჯარო ობიექტზე დამონტაჟებულ მრიცხველებზე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და სხვა ინდივიდუალური ხარჯები, რომელიც დაფიქსირდება საიჯარო ობიექტის ექსპლუატაციის დროს (დასუფთავების, სატელეფონო და სხვა სახის კავშირგაბმულობის და ა.შ.)
დ) წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში შეინახოს ,,საიჯარო ფართი” ნორმალურ და გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში, არ დაუშვას “იჯარის საგნისათვის” რაიმე სახის ზიანის მიყენება ან საბაზრო ღირებულების შემცირება. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს შენობის ნორმალური ცვეთა და ბუნების დაუძლეველი ძალით ზიანის მიყენება.
ე) დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს „იჯარის საგნის“ უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შესახებ, ან იმ საფრთხის შესახებ რაც დაემუქრა, ან შესაძლოა დაემუქროს იჯარის საგანს
ვ) ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის „იჯარის საგანი” გაათავისუფლოს ისე, რომ ა დაუშვას საექპლუატაციო პირობების გაუარესება.

8. ხელშეკრულების შეწყვეტა

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება წყდება:
ა) ხელშეკრულებაში მითითებული ვადის გასვლის შემდეგ;
ბ) მხარეთა შეთანხმებით;
გ) იჯარის საგნის დაღუპვის (განადგურების) შემთხვევაში;
დ) წინამდებარე ხელშეკრულებით ან კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში.

გ) მეიჯარის ინიციატივით, თუ "მოიჯარე" ორი თვის განმავლობაში არ გადაიხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საიჯარო ქირას ან სისტემატურად არღვევს საიჯარო ქირის გადახდის ვადებს.

8.2. მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადამდე შეწყვეტა და ამის შესახებ მან მეორე მხარეს უნდა აცნობოს წერილობით არა უგვიანეს შეწყვეტამდე 6 (ექვსი) თვით ადრე და მეიჯარეს უნდა გადაუხადოს [redacted] აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი პირგასამტეხლოს სახით.

8.3. მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა საიჯარო ქონების ცალკეულ ნაწილზე, კერძოდ სართულების მიხედვით ნებისმიერ სართულზე ან სართულებზე. სართულის მიხედვით ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტისათვის მოიჯარე ვალდებულია 6 თვით ადრე აცნობოს ამის თაობაზე მეიჯარეს და პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს [redacted] დოლარის ექვივალენტი თითოეული სართულისათვის.

8.4. მეიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია 6 (ექვსი) თვით ადრე შეატყობინოს ამის შესახებ მოიჯარეს და პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს [redacted] აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.

8.5. მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა საიჯარო ქონების ცალკეულ ნაწილზე, კერძოდ სართულების მიხედვით სართულზე ან სართულებზე. პირველი ან/და მეორე სართულზე/სართულებზე არსებული ფართის იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტისათვის მოიჯარე ვალდებულია 6 თვით ადრე აცნობოს ამის თაობაზე მეიჯარეს და პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს [redacted] აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, ხოლო მესამე სართულზე არსებული ფართის იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტისათვის მოიჯარე ვალდებულია 6 თვით ადრე აცნობოს ამის თაობაზე მეიჯარეს და პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს [redacted] აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.

8.6. იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულება მოიშალა ან შეწყდა მისი მოქმედება, მაგრამ მოიჯარე არ ათავისუფლებს საიჯარო ფართს, მეიჯარე უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ დანიშნოს კომისია, გახსნას ნებისმიერი ფორმითა და საშუალებებით საიჯარო ფართი შეადგინოს საიჯარო ფართის გახსნისა და აღწერის ოქმი (რომელსაც სადავოობისას გააჩნია იურიდიული მტკიცებულების ძალა) საიჯარო ფართში არსებული ქონება გადაიტანოს სხვა ადგილას შენახვაზე (ამ შემთხვევაში მოიჯარე მეიჯარეს უხდის შენახვის ხარჯებსაც და მოიჯარეს მიერ გადაუხდელი თანხების არსებობის შემთხვევაში აღნიშნულ ქონების მიმართ „მეიჯარეს" გააჩნია გირავნობის უფლება ამ ქონებაზე მისი ფლობით) და საიჯარო ფართი დატვირთოს ხელახლა, ამ შემთხვევაში მეიჯარეს არ შეიძლება დაეკისროს პასუხისმგებლობა იმ ზიანისთვის, რაც შესაძლოა მიადგეს მოიჯარეს (მათ შორის ქონებას) მეიჯარის ქმედების გამო და მოიჯარე-ს უარს აცხადებს მოითხოვოს რაიმე ანაზღაურება. ზემოაღნიშნული წესი მოქმედებებს აგრეთვე იმ შემთხვევაშიც თუ მოიჯარეს წარმოეშვა დავალიანება მეიჯარეს მიმართ რა დროსაც მეიჯარე უფლებამოსილია, დალუქოს (შეზღუდოს მოიჯარის შესვლა) საიჯარო ობიექტი, აღწეროს იქ მოთავსებული ნივთები გამოათავისუფლოს ობიექტი, გადაიტანოს ნივთები სხვა ადგილას შენახვაზე და ამ ნივთები მიმართ მეიჯარეს გააჩნია გირავნობის უფლება.

8.7 ხელშეკრულების მოშლის ან მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში, თუ „მეიჯარემ" ა განხორციელა ამ ხელშეკრულების 8.6-ე პუნქტით განსაზღვრული ქმედება და „მოიჯარე ფაქტიურად მაინც აგრძელებს ობიექტით სარგებლობას იგი მეიჯარეს უხდის ფაქტიურა სარგებლობის პერიოდში, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ საიჯარო ქირას დ გადასახადებს.

9. იჯარის საგნის დაბრუნება

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში იჯარის საგნის დაბრუნებ შესახებ უნდა შედგეს მიღება-ჩაბარების აქტი დადგენილი წესით.

9.2. „იჯარის საგნის“ მოუცილებელი გაუმჯობესებანი უსასყიდლოდ რჩება „მეიჯარეს“ ყოველგვარი კომპესაციის გარეშე, ხოლო დამონტაჟებული მოწყობილობანი და ყველა ის საგანი, რომლის მოცილებაც შეიძლება „იჯარის საგნისთვის“ ზიანის მიყენების გარეშე, რჩება „მოიჯარეს“.
9.3. მოწყობილობათა დემონტაჟი ხორციელდება „მოიჯარის“ ხარჯით.
9.4. „მოიჯარე“ ვალდებულია „მეიჯარეს“ „იჯარის საგანი“ დაუბრუნოს ისეთ მდგომარეობაში, რომელიც შეესაბამება საშუალო სანიტარულ-კოსმეტიკურ ნორმებს, იჯარის საგნის პირვლანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულება მოიჯარეს არ წარმოეშვება.

10 დავის გადაწყვეტის წესი

10.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით, შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო.

11. მხარეთა პასუხისმგებლობა

11.1. მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისას ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში პასუხს აგებენ საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობის შესაბამისად.
11.2. მეიჯარე იღებს პასუხისმგებლობას მოიჯარის წინაშე, რომ ამ შენობაში რომელშიც განთავსებულია საიჯარო ფართი არ გააქირავებს ან რაიმე სხვა ფორმით არ მისცემს სარგებლობის უფლებას სხვა ფართზე მოიჯარის კონკურენტ კომპანიებს, რომლებიც იგივე საქმოანობის სფეროში მოღვაწეობენ ან ზოგადად დაკავებულები არიან საყოფაცხოვრებო ტექნიკის საცალო-საბითუმო რეალიზაციით.

12. პასუხისმგებლობის გამომრიცხავი გარემოებები

12.1 მხარეთა პასუხისმგებლობა გამოირიცხება, თუ დადგინდება, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია მხარეთა ნებისაგან დამოუკიდებელი, წინასწარ გაუთვალისწინებადი და გადაულახავი მიზეზების ფორს-მაჟორის გამო.
12.2. მხარე ვალდებულია მეორე მხარეს წერილობითი ფორმით აცნობოს ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობისა და მისი შემდგომი მოქმედების შესახებ, ასეთი გარემოების წარმოშობიდან 72 საათის განმავლობაში;
12.3. მხარეები უფლებამოსილნი არიან, განსაზღვრონ ხელშეკრულების გაუქმებისა ან მისი ფორს-მაჟორულ გარემოებეთან შემდგომი მისადაგების საკითხი.

13. დასკვნითი დებულება

13.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი მხარეთა მიერ ხელმოწერისთანავე.
13.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს მეიჯარე.
13.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით შეწყდეს მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულების დადებამდე გაფორმებული ყველა საიჯარო შეთანხმება და ხელშეკრულება, შესაბამისად საჯარო რეესტრის შემდეგი ჩანაწერებით რეგისტრირებული ხელშეკრულება და შეთანხმება: **რეგისტრაციის ნომერი – 882014306098, თარიღი - 12/06/2014; რეგისტრაციის ნომერი – 882013478513, თარიღი - 02/10/2013; რეგისტრაციის ნომერი –882014306067, თარიღი - 12/06/2014; რეგისტრაციის ნომერი – 882013478486, თარიღი - 02/10/2013.**
13.4. ამ ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება წერილობითი ფორმით და იგი ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერისთანავე.
13.5. ამ ხელშეკრულების ყველა დანართი და ცვლილება წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.
13.6. თუ ეს ხელშეკრულება არ განსაზღვრავს მხარეებს შორის რომელიმე კონკრეტილ შემთხვევაში წარმოშობილ ვალდებულებებსა და უფლებებს, მაშინ მსგავსი ურთიერთობის რეგულირებისათვის

გამოიყენება კანონის ნორმა, რომელიც ყველაზე უფრო მეტად შეესაბამება რეალურად არსებულ მდგომარეობას.

13.7. სათაურები წინამდებარე „ხელშეკრულებაში“ მოცემულია მითითების გაადვილების მიზნით და ეს არ იქონიებს ზემოქმედებას რაიმე სახით მოცემული პირობების ინტერპრეტაციაზე.

13.8. თუ ამ ხელშეკრულების რომელიმე ნაწილი როდესმე ჩაითვლება ბათილად, ეს არ მოახდენს ზეგავლენას როგორც მთლიანი ხელშეკრულების, ასევე მისი ნებისმიერ სხვა მუხლების იურიდიულ ძალასა და ნამდვილობაზე.

13.9 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 იდენტურ ეგზემპლარად. თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი წარდგენილი იქნება საჯარო რეესტრში რეგისტარაციისათვის.

14. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

მოიჯარე:
ს.ს. „ელიტ ელექტრონიქსი”
საიდ. კოდი# 202268928
ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. #24

დირექტორი:
ლადო ჯობავა
პ/ნ 48001000724

მეიჯარე:
შპს „გრატო სითი სენთერი”
საიდ. კოდი#209439213
ქ. თბილისი, პ. ქავთარაძის ქ. N#18

დირექტორის მინდოდილი პირი
სოფიო ესართია
პ/ნ 19001011652

რეაბილიტაციის მმართველი
შპს “ვინკო პარტნერის”
საიდ. კოდი #205295928
დირექტორი
ია ფირცხელავა
პ/ნ 48001021394

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N160221066
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	10.03.2016 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ხატია შერგელაშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	საქართველო ქ. თბილისი დავით აღმაშენებლის გამზირი #116
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	959032
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	14179714452116

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

ორიათას თექვსმეტი წლის ათ მარტს მე, ხატია შერგელაშვილს ქ. თბილისის, ნოტარიუსს, რომლის სანოტარო ბიუროც, მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისში, დავით აღმაშენებლის გამზ. №116, მომმართა: ლადო ჯობავამ (დაბ. 1979წ. 22.12. პირადი №48001000724, პასპორტი №10AA87468) ია ფირცხელავამ (პ. №48001021394) და სოფიო ესართიამ (პ. №19001011652) და წარმოადგინა მის მიერ შედგენილი დოკუმეტი და განაცხადა რომ სურს ხელმო წერის ნამდვილობის დამოწმება. მან ჩემი თანდასწრებით მოაწერა ხელი დოკუმენტს და ასევე განაცხადა, რომ ცნობილია ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები. მე განვუმარტე, რომ ვამოწმებ მხოლოდ მათ ხელმოწერის ნამდვილობას, წარმოდგენილ დოკუმენტზე, ხოლო დოკუმენტის კანონთან შესაბამისობაზე და იქ აღწერილი ფაქტების სიზუსტეზე ნოტარიუსი პასუხს არ აგებს. მე საქართველოს ნოატარიუსი ვადასტურებ, რომ მხარეებმა ჩემი თანსაწრებით მოაწერეს ხელი მათ მიერვე შედგენილსა და წარმოდგენილ დოკუმენტს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულს ვადასტურებ ხელმოწერითა და ბეჭდის დასმით. გადახდილია ნოტარიუსის საზღაური ერთი ეგზემპლარის ღირებულებაა 3ლარი; დამოწმდა სამი ეგზემპლარი სულ გადახდილია 24 ლარი, რეგისტრაციის საფასურით საქართველოს მთავრობის დადგენილება №507, (29.12.2011წ.) სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ 31-ე მუხლისა და + 39-ე მუხლის თანახმად რეგისტრაციის საფასური.

ნოტარიუსი ხატია შერგელაშვილი

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

22695229987915

საქართველო

სანოტარო მოქმედების დასახელება

რწმუნებულების / მინდობილობის დამოწმება

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N150413521

რეგისტრაციის თარიღი

28.04.2015 წ

ნოტარიუსი: ბაჩანა შენგელია
მისამართი: ქ. თბილისი, ფალიაშვილის ქუჩა 11ა
ტელეფონი: 225 00 94

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

საქართველო
სანოტარო აქტი

ორი ათას თხუთმეტი წლის ოცდარვა აპრილ
საქართველოს ნოტარიუსი ბაჩანა შენგელი
სანოტარო ბიურო მდებარე: ქ. თბილისი, ზ.ფალიაშვილის ქ. N11

ნოტარიუს ბაჩანა შენგელიას მიერ შემოწმებულია „მარწმუნებლის" პირადობა წარმოდგენილ პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით, აგრეთვე, მისი ქმედუნარიანობა, უფლებამოსილება დ ნების გამოვლენის წამდვილობა. ნოტარიუსი ბ.შენგელია დარწმუნდა, რომ მის ქმედუნარიანობაშ ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა.

მარწმუნებელი:
გურამი ტორჩინავა (დაბ.30.07.1949წ. პირადობის მოწმობის სერია 11IC41320, პირადი ნომერი 01108068362 რეგ.მის. გულრიფში თბილისის გზატ. N 167 ბ. 1), როგორც შპს „გრატო სითი სენთერ"-ის (ს/კ209439213 დირექტორი და პარტნიორი;

რწმუნებული:
სოფიო ესართია (დაბ.19.05.1985წ. პასპორტის ნომერი 11AA62189, პირადი ნომერი 19001011652, ფაქტ მის. თბილისი, მედეა ჩახავას ქ. N2. ბინა N20)

რ წ მ უ ნ ე ბ უ ლ ე ბ ა

უფლებამოსილების ფარგლები:
გურამი ტორჩინავა, როგორც შპს „გრატო სითი სენთერ"-ის (ს/კ209439213) დირექტორი და პარტნიორ რომელიც შემდგომში წოდებულია, როგორც „მარწმუნებელი", სოფიო ესართიას, შემდგომ „რწმუნებულს" ანიჭებს შემდეგ უფლებამოსილებას: იყოს „მარწმუნებლის" სრულუფლებ წარმომადგენელი და განახორციელოს ყველა ის უფლებამოსილება რასაც შპს „გრატო სითი სენთერ წესდების და/ან საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე ახორციელებს დირექტორი/პარტნიორი, შორის: წარმოადგინოს ორგანიზაცია შესამე პირებთან ურთიერთობაში, მათ შორის ნებისმიერ საჯარო კერძო ორგანიზაცია დაწესებულებაში, საქართველოში არსებულ ნებისმიერ საბანკო დაწესებულებ საბოტარო ბიუროში, ნებისმიერ სსიპ-ში, საგადასახადო ორგანოებთან ურთიერთობაში, საჯარო რეეს ეროვნულ სააგენტოში და სხვა, მიიღოს საორგანიზაციო გადაწყვეტილებები, წარადგინოს ა გამოითხოვოს ნებისმიერი საჭირო საბუთები/დოკუმენტები/განცხადებები, მათ შორის ცნობ ამონაწერები, განცხადებები, მოწმობები და სხვა. დადოს და ხელი მოაწეროს მისი უფლებამოსილ ფარგლებში ნებისმიერი სახის ხელშეკრულებას; აგრეთვე „რწმუნებული" უფლებამოსილია მონაწილ მიიღოს საზოგადოების მართვაში საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, მოიწვიოს და წარმარ პარტნიორთა კრება, განახორციელოს იურიდიული პირის ხელმძღვანელობა თავისი კომპეტენც ფარგლებში, მიიღოს გადაწყვეტილებები კრებაზე, დააფიქსიროს საკუთარი აზრი, მხარი დაუჭიროს დაუჭიროს კრებაზე განსახილველი საკითხებს და განახორციელოს დირექტორისათვის/პარტნიორის საქართველოს კანონმდებლობითა და საზოგადოების სადამფუძნებლო დოკუმენტებით მინიჭებული ნებისმიერი უფლებამოსილებები;
„რწმუნებული" უფლებამოსილია წარმოადგინოს „მარწმუნებელი" საქართველოში არსებული ნებისმი ბანკის ნებისმიერ ფილიალში/სათაო ოფისში და მისი სახელით განკარგოს „მარწმუნებლის" სახე არსებული საბანკო ანგარიშები, აგრეთვე გახსნას ახალი ან/და დახუროს ნებისმიერი ანგარიშები განახორციელოს ამისთვის საჭირო საბანკო-საფინანსო ოპერაციები (ფულადი თანხის მიღე შეტანის, გამოტანის, ჩარიცხვის, გადარიცხვის, კონვერტაციის და ა.შ. უფლებით) აწარმოოს საბ ოპერაციები, მიიღოს ამონაწერი, მოითხოვოს ახალი/დამატებითი პლასტიკური ბარათის დამზადებ

მიიღოს იგი, წარადგინოს და მიიღოს აუცილებელი დოკუმენტები, ჩაიბაროს და ჩააბაროს ნებისმ
მათ შორის ფინანსური ხასიათის დოკუმენტი, შეიტანოს ბანკის სალაროს მეშვეობით მიზნო
ანგარიშზე ფულადი თანხები. ისარგებლოს, (გააქტიუროს) საქართველოს კანონმდებლობით დაშვებ
საბანკო პროდუქტით – ინტერნეტ ბანკინგით.
აგრეთვე „რწმუნებული" უფლებამოსილია იყოს „მარწმუნებლის" სრულუფლებიანი წარმომადგე
შემოსავლების სამსახურში და სხვა ნებისმიერ საგადასახადო ორგანოში და „მარწმუნებლის" სახ
ანახორციელოს ნებისმიერი საჭირო მოქმედება. მათ შორის ვადაიხადოს გადასახადები, წარადგინოს
მოითხოვოს ნებისმიერი დოკუმენტაცია გაბაჟადება/ცნობა და სხვა.
აღნიშნულთან დაკავშირებით, „მარწმუნებლის" სახელით მოაწეროს ხელი ნებისმიერ დოკუმენტაც
შეასრულოს კანონმდებლობით დადგენილი ყველა ის პროცედურა და მოქმედება, რაც აუცილებ
„მარწმუნებლის" მიერ მინიჭებული უფლებამოსილების განსახორციელებლად.
რწმუნებულს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ ამ რწმუნებულებაში მითითე
უფლებამოსილებები სრულად ან ნაწილობრივ გადასცეს სხვა პირებს/პირს.
<u>რწმუნებულება გაცემულია უძრავი ქონების ან/და წილების გასხვისების უფლების გარეშე;</u>

<u>რწმუნებულების ვადა:</u>
რწმუნებულება გაცემულია გაწუსაზღვრელი ვადით და ძალაშია მის სრულ გაუქმებამდე.

<u>რწმუნებულების იმ ეგზემპლარს, რომელიც ინახება ნოტარიუს გ.შენგელიას სანოტარო ბიუროს არ
დანართის სახით ერთვის შემდეგი დოკუმენტები:</u>
ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრ
მომზადების თარიღი 21/04/2015წ. საიდენტიფიკაციო ნომერი N 209439213)

რწმუნებულების ეგზემპლარების რაოდენობა: წინამდებარე რწმუნებულება შედგენილია ქართული ენა
თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ინახება ნოტარიუს ბაჩანა შენგელიას სანო
ბიუროს არქივში, ხოლო ორი გადაეცა მხარეს.

სანოტარო მომსახურების საზღაური განისაზღვრა სანოტარო მომსახურეობის სამღაური სულ: 13.80 /ცამეტი ლა
ოთხმოცი თეთრი/ ლარი, 10.00 /ათი/ ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილების (29 დეკემბე
წელი, დადგენილება N [illegible] მუხლისა, დღგ: 1.80 /ერთი ლარი და ოთხმოცი თეთრი/ ლარი თანახმად საქარ
საგადასახადო კოდექსის [illegible] მუხლისა, 2.00 /ორი/ ლარი ელექტრონული სანოტარო რეესტრში სანოტარო აქტი
რეგისტრაციის საფასური თანახმად [illegible] დადგენილების 39-ე მუხლისა.

მარწმუნებელი:

[illegible]

ნოტარიუსი

ბაჩანა შენ