იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 19 ივლისი 2017 წ.

ერთის მხრივ, შპს "ჯაზუ" (ს/კ 212002571, მისამართი: ქ. თბილისი, იონა ვაკელის 18), უფლებამოსილი წარმომადგენლის ციალა შანავას (პ/ნ 01024017220), შემდგომში **„მეიჯარე"** და მეორეს მხრივ, **შპს „ორი ნაბიჯი"** (საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე დაფუძნებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, ს/კ 204571668, მის.: თბილისი, ნავთლუღის ქ. 39/41), წარმოდგენილი მისი დირექტორის, ავთანდილ წერეთელის სახით (შემდგომში **„მოიჯარე"**, ხოლო „მეიჯარესთან" ერთად წოდებული, როგორც **„მხარეები"**, ხოლო თითოეული ცალ-ცალკე, როგორც - „მხარე"), შევთანხმდით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებულ იჯარის ობიექტს, რომლის მისამართია: ქ. თბილისი, იონა ვაკელის ქ 18, საკადასტრო კოდი: 01.10.14.008.013

1.1. , რეგისტრირებული ფართი შეადგენს: 471,61 კვ.მ.-ს, საიდანაც "მეიჯარე" "მოიჯარეს" გადასცემს 204,80 კვ.მ.-ს რაც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების დანართის სახით (შემდგომში **"იჯარის ობიექტი"**).

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

1.3. საიჯარო ურთიერთობის დასაწყისისთვის იჯარის ობიექტი წარმოადგენს გასარემონეტებელ ფართს, რომელშიც არ იმყოფება მეიჯარის ქონება ან ინვენტარი, რომლის მორგება მოხდება მოიჯარის მიერ. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების დადების დროისათვის იჯარის ობიექტი არ იმყოფება სხვა პირის სარგებლობაში.

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

2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება იწყება მისი ხელმოწერის მომენტიდან, ხოლო მასში გათვალისწინებული იჯარის უფლება და მისგან გამომდინარე მოიჯარის ვალდებულებები წარმოიშობა მეიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის 2.2 პუნქტის დადგენილი წესით გადაცემის და შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან (შემდგომში **„საწყისი თარიღი"**) და მოქმედებს 15 (თხუთმეტი) წლის ვადით.

2.2. მეიჯარე ვალდებულია არაუგვიანეს 2017 წლის 25 ივლისისა გადასცეს მოიჯარეს იჯარის ობიექტი, რომელიც თავისუფალი იქნება ნებისმიერი სხვა პირის (მეიჯარის ჩათვლით) ქონებისგან, მასში არ იწარმოებს არანაირი საქმიანობა და მისი ერთადერთი საკეტი გადაეცემა მოიჯარეს, რაზეც მხარეთა შორის გაფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი.

2.3. თუ მეიჯარე ვერ შეძლებს 2.2 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებას, საწყისი თარიღი გადაიწევს იმ ვადით, რა ვადაც დაჭირდება მეიჯარის მიერ ვალდებულების შესრულებას. წინამდებარე პუნქტის მიზნებისათვის, ასეთი გადაწევა არ უნდა აღემატებოდეს 15 კალენდარულ დღეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარეს დააკისროს დაგვიანების პირგასამტეხლოს გადახდა, ყოველი დაგვიანებული დღისათვის, 3.1.1 პუნქტში მითითებული ყოველთვიური საიჯარო ქირის 1%-ის ოდენობით.

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

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

ც შანავა

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

3.1. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა აითვლება ამ ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული წესით იჯარის ობიექტის გადმოცემიდან და მისი ოდენობა მხარეთა მიერ შეთანხმებულია შემდეგნაირად:

3.1.1. იჯარის ობიექტის გადმოცემიდან პირველი ოთხი თვის განმავლობაში საიჯარო ქირის ყოველთვიური ოდენობა შეადგენს 1900 (ათასცხრაასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ყველა პირდაპირი გადასახადის ჩათვლით, დამატებითი ღირებულების გადასახადის გარეშე.

3.1.2. ხელშეკრულების მოქმედების დარჩენილი პერიოდის განმავლობაში საიჯარო ქირის ყოველთვიური ოდენობა შეადგენს 3800 (სამიათასრვაასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ყველა პირდაპირი გადასახადის ჩათვლით, დამატებითი ღირებულების გადასახადის გარეშე.

3.1.3. ამ ხელშეკრულების ნებისმიერი სხვა პუნქტის მიუხედავად, მხარეები აღიარებენ და თანხმდებიან, რომ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, ნებისმიერი ანგარიშსწორების დღისთვის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი აშშ დოლარის ლართან გაცვლითი ოფიციალური კურსი:

I. გაუტოლდება ან აღემატება 2.5 ნიშნულს (ე.ი. 1 აშშ დოალრი - 2.5 ლარი) მაგრამ არ აჭარბებს 3.0 ნიშნულს, „მოიჯარე“ ანგარიშსწორებას მოახდენს კურსით 1 აშშ დოლარი - 2.5 ლარი (და არა ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული ოფიციალური გაცვლითი კურსით);

II. აღემატება 3.0 ნიშნულს მაგრამ არ აჭარბებს 3.5 ნიშნულს, „მოიჯარე“ ანგარიშსწორებას მოახდენს კურსით 1 აშშ დოლარი - 3.0 ლარი (და არა ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული ოფიციალური გაცვლითი კურსით);

III. აღემატება 3.5 ნიშნულს მაგრამ არ აჭარბებს 4.0 ნიშნულს, „მოიჯარე“ ანგარიშსწორებას მოახდენს კურსით 1 აშშ დოლარი - 3.5 ლარი (და არა ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული ოფიციალური გაცვლითი კურსით);

IV. აღემატება 4.0 ნიშნულს მაგრამ არ აჭარბებს 4.5 ნიშნულს, „მოიჯარე“ ანგარიშსწორებას მოახდენს კურსით 1 აშშ დოლარი - 4.0 ლარი (და არა ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული ოფიციალური გაცვლითი კურსით);

3.2. ამასთან, ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრული აშშ დოლარის ლართან ოფიციალური გაცვლითი კურსის ზემოთ გათვალისწინებული პროპორციით მატების შემთხვევაში, ანგარიშსწორება განხორციელდება ამავე 3.1.3. პუნქტით დადგენილი პრინციპით განსაზღვრული გაცვლითი კურსით. ამ ხელშეკრულების 3.1 მუხლში მითითებული საიჯარო ქირის ოდენობა არის უცვლელი ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

3.3. ამ ხელშეკრულების 3.1 მუხლში მითითებული საიჯარო ქირის ოდენობა არის უცვლელი ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

3.4. ანგარიშსწორება განხორციელდება ყოველთვიურად ეროვნული ვალუტით, უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, ყოველი საანგარიშო თვისთვის რიცხვამდე, ამ ხელშეკრულებაში მითითებულ რეკვიზიტებზე.

3.5. გადახდის დასადასტურებლად საკმარისია საბანკო გადარიცხვის დამადასტურებელი ინფორმაციის წარდგენა. ნებისმიერ შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია აცნობოს მოიჯარეს საბანკო რეკვიზიტების შეცვლის შესახებ და წარუდგინოს აღნიშნულის დასადასტურებლად კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია. წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე თავისუფლდება ყოველგვარი პასუხისმგებლობისაგან, რაც დაკავშირებულია ასეთი მონაცემების შეცვლის დროულად შეუტყობინებლობასთან.

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, მათ შორის გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის და სატელეფონო ხარჯები;

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

ე) უზრუნველყოს, რომ ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში, უძრავ ქონებაში საკადასტრო კოდით: 01.10.14.008.013 (ან ამ ქონების გამიჯვნის, სხვა საკადასტრო ერთეულთან გაერთიანების თუ სხვაგვარად განვითარების შედეგად წარმოშობილ სხვა საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ქონებაში) არ განხორციელდეს მოიჯარის მსგავსი საქმიანობის (მარკეტის ან სასურსათო მაღაზიის განთავსება) წარმოება. ამასთან, ამ პუნქტით გათვალისწინებული სარგებლობის შეზღუდვა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში ამ იჯარის ხელშეკრულებასთან ერთად და გადაყვება ქონებას მისი ნებისმიერ ახალ შემძენზე გასხვისების შემთხვევაშიც. ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამრღვევს პირგასამტეხლო ამ ხელშეკრულების 3.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის თორმეტმაგი (12) ოდენობით.

ვ) **მეიჯარე უფლებამოსილია:**

ა) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში დაათვალიეროს იჯარით გაცემული ქონება, მოიჯარისათვის ერთი დღით ადრე შეტყობინების გაგზავნის შემდეგ;

ბ) მოსთხოვოს მოიჯარეს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტების წარმოდგენა;

გ) იჯარის მოქმედების პერიოდის განმავლობაში, გაასხვისოს იჯარის ობიექტი მხოლოდ ამ პუნქტით განსაზღვრული წესის დაცვით. მეიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის ნებისმიერ მესამე პირზე გასხვისებამდე, მოიჯარე სარგებლობს უპირატესი შესყიდვის უფლებით. მეიჯარე ვალდებულია წერილობით შეატყობინოს გასხვისების სურვილის შესახებ ჯერ მოიჯარეს და შესთავაზოს მას იჯარის ობიექტის შეძენა იმავე პირობებით, რა პირობებითაც იგეგმება ობიექტის გასხვისება მესამე პირზე; თუ მოიჯარე 3 (სამი) კვირის განმავლობაში არ გამოთქვამს სურვილს შეიძინოს იჯარის ობიექტი მეიჯარის მიერ შეთავაზებული პირობებით, მეიჯარე უფლებამოსილია გაასხვისოს იჯარის ობიექტი, სხვა პირზე მოიჯარისთვის შეთავაზებული ან ნაკლებ ხელსაყრელი პირობებით. ეს დათქმა არ ვრცელდება მეიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის პირველი რიგის მემკვიდრეზე გასხვისების ან მემკვიდრეობით გადაცემის შემთხვევებზე.

4.2. **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) 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;

გ) მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმება, 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, თუ ასეტი ფართის ოდენობა ერთად და ცალ-ცალკე არ აღემატება იჯარის ობიექტის ფართის 50%-ს;

ე) საკუთარი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს ობიექტის დაცვა.

4.3. **მოიჯარე ვალდებულია:**

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

ბ) იჯარის პერიოდში დაიცვას შესაბამისი სანიტარული, ხანძარსაწინააღმდეგო, საკანალიზაციო, ელექტრომომარაგებისა და ექსპლოატაციასთან დაკავშირებული სხვა მოთხოვნები/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.

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.

5.2. **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. ამასთან, მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდის ვადის 5-ზე მეტი დღით გადაცილების შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია, მოიჯარეს დააკისროს პირგასამტეხლოს საიჯარო ქირის 0,1%-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.;

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 საფრთხეს 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 8.2 პუნქტით გათვალისწინებული შეტყობინებიდან მინიმუმ 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში მაინც; 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; ამასთან, მოიჯარე ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით მეიჯარეს განუსაზღვრავს გონივრულ ვადას აღნიშნული ნაკლის აღმოსაფხვრელად, რომლის უშედეგოდ ამოწურვის შემთხვევაშიც დაუყოვნებლივ წყდება წინამდებარე ხელშეკრულება.

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 ხდის 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, 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. პირგასამტეხლოს 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. ეს განსაკუთრებული გარემოებები მოიცავს: წყალდიდობას, ხანძარს, მიწისძვრას და სხვა სტიქიურ უბედურებას, აგრეთვე ომს, სამხედრო მოქმედებას, გაფიცვას, აჯანყებას, სამთავრობო მოქმედებებს ან სხვა მსგავს ხდომილებებსა თუ მოქმედებებს.

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

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

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

9. კონფიდენციალობა

თითოეული მხარე კისრულობს ვალდებულებას დაიცვას ამ ხელშეკრულების ფარგლებში მეორე მხარისაგან მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაუმჟღავნოს ამგვარი ინფორმაცია მესამე პირებს (გარდა მხარის თანამშრომლების, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ სხვა კონსულტანტებისა, ასევე 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: ქ. თბილისი, იონა ვაკელის 18.
ტელ: 599 075 077

მოიჯარე: მისამართი: ქ. თბილისი, ნავთლუღის ქ. 39/41

ტელ: 2 00 22 00

10.2. ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ყველა შეტყობინება შესრულდება წერილობით და გაიგზავნება 10.1 ქვეპუნქტით განსაზღვრულ მისამართზე რეგისტრირებული ფოსტის ან კურიერის საშუალებით, რაც 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 გადაწყდება მხარეებს შორის მოლაპარაკების გზით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავა გადაეცემა თბილისის საქალაქო სასამართლოს.

11.3. თითოეული მხარე კისრულობს ვალდებულებას დაიცვას ამ ხელშეკრულების ფარგლებში მეორე მხარისაგან მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაუმჟღავნოს ამგვარი ინფორმაცია მესამე პირებს (გარდა მხარის თანამშრომლების, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ სხვა კონსულტანტებისა, ასევე მხარესთან აფილირებული 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.

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

11.5. 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.

11.6. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები სავალდებულოა მხარეებისა და მათი სამართალმემკვიდრეები 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).

11.7. 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.

11.8. 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.

11.9. წინამდებარე ხელშეკრულების დანართები წარმოადგენენ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

11.10. ხელშეკრულებას ხელი მოეწერა ქართულ ენაზე.

11.11. 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 “ჯაზუ“

საბანკო რეკვიზიტები:
სს „საქართველოს ბანკი“

ა/ა: GE53BG0000000343501300

/ციალა შანავა/

უფლებამოსილი წარმომადგენელი
ციალა შანავა (პ/ნ 01024017220)

„მოიჯარე“
შპს “ორი ნაბიჯი”

საბანკო რეკვიზიტები:
სს “თიბისი ბანკი”
ბანკის კოდი TBCBGE22
ა/ა: GE27TB1928036020100009

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

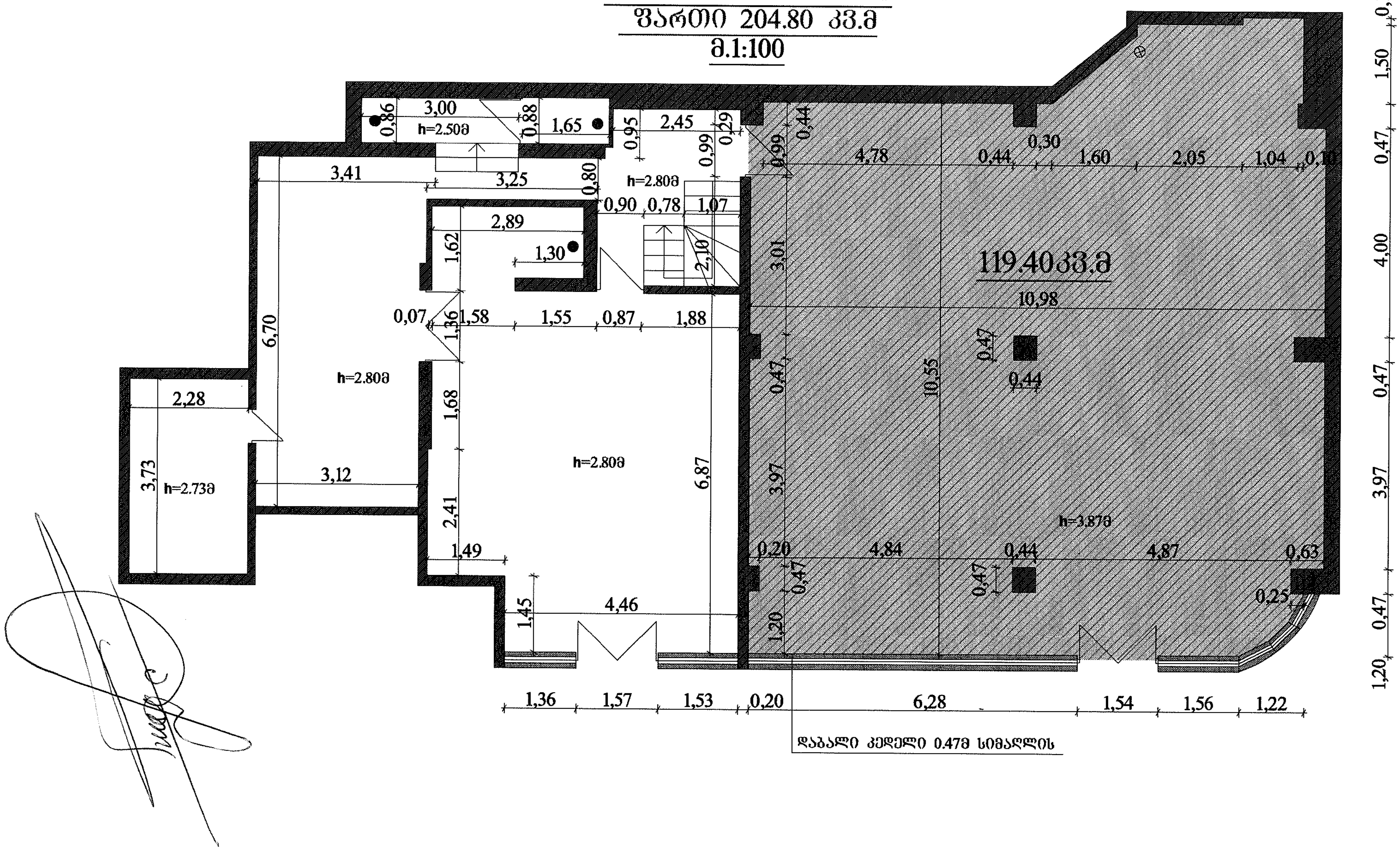
ავთანდილ წერეთელი პ/ნ 01013007102
დირექტორი

ც. შანავა

ქ. თბილისი, რესპუბლიკური საავადმყოფოს წინ "ჯაზუ" მარკეტი

ფართი 204.80 კვ.მ

მ.1:100



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.10.14.008.013**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882021595078 - 19/07/2021 10:18:56

მომზადების თარიღი
02/12/2021 17:58:53

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	საბურთალო		
01	**10**	**14**	**008/013**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , იონა ვაკელის ქუჩა N18

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება

ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო

დაზუსტებული ფართობი: 562.00 კვ.მ.

ნაკვეთის წინა ნომერი:**01.10.14.008.005; 01.10.14.008.012;**

შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N01 (საერთო ფართით: 252.35 კვ.მ.); N02 (საერთო ფართით: 253.30 კვ.მ.); N03 (საერთო ფართით: 96.20 კვ.მ.);

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882021595078 , თარიღი 19/07/2021 10:18:56
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 02/12/2021

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- საქართველოს კანონი "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ."
- თანხმობა N61-01212663767 , დამოწმების თარიღი:23/09/2021 , ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტო
- ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1995 წლის 7 დეკემბრის N26.88.1482 დადგენილება.
- ქ. თბილისის მთავრობის 1999 წლის 20 აპრილის N02.22.42 დადგენილება
- ქ. თბილისის არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების სამსახურის 2001 წლის 8 მაისის N6/377 დასკვნა.
- არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა სამსახურის მიერ 2002 წლის 26 თებერვალს კორექტირებული მიწის ნაკვეთის გეგმა.
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1998 წლის 4 აგვისტოს N16.39.362 დადგენილება.
- ქ. თბილისის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1998 წლის 26 აგვისტოს გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმა.
- სახელმწიფო არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის მიერ 1999 წლის 8 ივნისს გაცემული N221 მშენებლობის დაწყების ნებართვა.
- სანოტარო წესით 2001 წლის 2 მაისს დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (რეესტრის N1-114; ნოტარიუსი ე. მსხილაძე).
- ქ. თბილისის არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 2001 წლის 8 მარტს კორექტირებული მიწის ნაკვეთის გეგმა.
- ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს გამგეობის 2001 წლის 12 დეკემბრის N12.8.253 დადგენილება.
- საბურთალოს რ-ნის სასამართლოს 1999 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილება და 1999 წლის 14 მაისის N201 მოწერილობა.
- ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2001 წლის 26 სექტემბრის N9.42.195 დადგენილება.
- საარქივო ცნობა , NAA2011036903-04 , გაფორმების თარიღი:20/10/2011 , საქართველოს ეროვნული არქივი თბილისის ცენტრალური არქივი
- ბრძანება , N52 , გაფორმების თარიღი:07/06/1993 , ქალაქ თბილისის მერია
- თანხმობა N7 / 7 3 4 2 3 , დამოწმების თარიღი:26/11/2021 , სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
- ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის მთავარი სამმართველოს მიერ 1995 წლის 3 ივლისს გაცემული N23/126-

პ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა

მესაკუთრეები:
შპს "ჯაზუ" , ID ნომერი:212002571

მესაკუთრე: **აღწერა:**
შპს "ჯაზუ"

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

- საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა: **102021223353 10/06/2021 09:11:23**
  შ\პ\ს შპს ჯაზუ ს/ნ 212002571
  საგანი: **მთელი ქონება, მთელი ქონება**
  საფუძველი: **შეტყობინება, N00623803, 10.06.2021, შემოსავლების სამსახური**

სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882017642559 თარიღი 19/07/2017 11:16:47

მოიჯარე: შპს "ორი ნაბიჯი" 204571668;
საგანი:471.61 კვ.მ. ფართიდან 204.80 კვ.მ. ;
ვადა:15 წელი;

იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი19/07/2017, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 21/07/2017

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882017916305 თარიღი 29/09/2017 17:30:25

მოიჯარე: შპს "სუფთა სახლი" 202458893;
საგანი:471.61 კვ.მ. ფართიდან 140.00 კვ.მ.;
ვადა:10 წელი;

უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი29/09/2017, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 03/10/2017

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 892018984569 თარიღი 12/11/2018 16:15:12

დამქირავებელი: შპს "ფორმულა" 405297986;
საგანი:შენობა N2-დან 67.80 კვ.მ. ფართი;
საბოლოო თარიღი:02/11/2021;

შეთანხმება ქირავნობის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანაზე, რეესტრის ნომერი N181525743, დამოწმების თარიღი17/12/2018, ნოტარიუსი ა. მანია

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 19/12/2018

ხელშეკრულება უძრავი ქონების ქირავნობის შესახებ, რეესტრის ნომერი N181353998, დამოწმების თარიღი02/11/2018, ნოტარიუსი ა. მანია

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882021310906 თარიღი 20/04/2021 16:06:44

მოიჯარე: შპს "თბილისი მედიკ"404865286;
საგანი:ფართი 88.80 კვ.მ;
ვადა:5 წელი;

იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი20/04/2021, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების
რეგისტრაცია: თარიღი
11/06/2021

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

- ყადაღა: **102021329129 17/08/2021 16:11:16**
  შპს ჯაზუ ს/ნ 212002571
  საგანი: **უძრავი ნივთი: მისამართი: ქალაქი თბილისი , იონა ვაკელის ქუჩა N18, 01.10.14.008.013**
  საფუძველი: **აქტი ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ (შედგენილი 10.08.2021 წ. N011-3722 ბრძანების საფუძველზე), N2021/011-3722/1, 17.08.2021, შემოსავლების სამსახური**

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