BMC Sharm Ltd.

№ 22-207 04 ნოემბერი 2022

მინდობილობა

მე, შპს „ბი ემ სი შარმი“-ს (ს/კ 400031327) დირექტორი გიორგი გვიდიანი (პ/ნ 55001020915) ვაძლევ მინდობილობას ქეთევან ფანცულაიას პ/ნ 01008010269, მასზედ რომ შპს „ბი ემ სი შარმი“-ს სახელით შეათანახმოს ქ.თბილისი, ბელიაშვილის N142 ში სარეკლამო ბანერის განთავსების საკითხი ქ. თბილისის მერიის შესაბამის სამსახურებში.

მინდობილობა გაცემულია 1 თვის ვადით.

შპს „ბი ემ სი შარმი“-ს

დირექტორი **გიორგი გვიდიანი**

36 Ksani St. 0141, Tbilisi, Georgia. Addres for Correspondence: 36, Ksani St.
Tel/fax: +995 322 30 70 90; E-Mail: info@vitra.com.ge

ხ ე ლ შ ე კ რ უ ლ ე ბ ა

კომერციული ფართის იჯარით გადაცემის შესახებ

ქ. თბილისი 08 აგვისტო 2022 წ.

ერთი მხრივ, **შპს „ლილო რენტალი", წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლაშა ბეციაშვილის სახით** - (შემდეგ - **"მეიჯარე"**)

და

მეორე მხრივ, **შპს "ბი ემ სი შარმი", წარმოდგენილი მისი დირექტორის გიორგი გვიდიანის სახით** - (შემდეგ - **"მოიჯარე"**)

მოცემული იჯარის ხელშეკრულებით (შემდეგ - **"ხელშეკრულება"**) შეთანხმდნენ შემდეგზე:

1. საგანი

1.1. ***"ხელშეკრულების"*** საგანს წარმოადგენს ***"მეიჯარის"*** ვალდებულება, თავის საკუთრებაში არსებული კომერციული ფართი, დროებით სარგებლობაში გადასცეს ***"მოიჯარეს"*** და ***"მოიჯარის"*** ვალდებულება, ფართით სარგებლობის სანაცვლოდ ***"მეიჯარეს"*** გადაუხადოს ***"ხელშეკრულებით"*** გათვალისწინებული საიჯარო ქირა.

2. საიჯარო ქონება და მისით სარგებლობა

2.1. საიჯარო ქონებას წარმოადგენს "მეიჯარის" საკუთრებაში არსებული კომერციული ფართი **310 კვმ,** მდებარე ქ.თბილისში დიდი დიღომი-გლდანის შემაერთებელი მაგისტრალისა და ბელიაშვილის ქუჩის კვეთაზე (ბელიაშვილის ქ. #142), მრავალფუნქციურ კომპლექსში (საკადასტრო/კოდი 01.13.01.004.149) (შემდეგ - "ფართი"). ფართი მდებარეობს შენობა N1-ში პირველ სართულზე,

2.2. "მეიჯარე" აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ მას "ფართზე" საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს კანონიერი გზით, რომ იგი შეუზღუდავად არის უფლებამოსილი გააფორმოს მოცემული "ხელშეკრულება", რომ ამ "ხელშეკრულების" გაფორმებით არ ირღვევა სხვა პირთა კანონიერი ინტერესები და რომ, მესამე პირებს "ფართთან" ან/და "მეიჯარესთან" მიმართებით არ გააჩნიათ რაიმე ისეთი უფლება, რომელიც შეზღუდავს "მოიჯარეს" "ფართით" სარგებლობისას, ჩააყენებს "მოიჯარეს" არახელსაყრელ პირობებში ან/და ინტერესს დააკარგვინებს მოცემული "ხელშეკრულებისადმი".

2.3. "მოიჯარის" მიერ "ფართით" სარგებლობაში იგულისმხება მისი გამოყენება კომერციული მიზნებისთვის.

2.4. "ფართით" სარგებლობისას "მოიჯარე" უფლებამოსილია, საკუთარი სურვილისა და შეხედულებისამებრ ჩაატაროს "ფართში" სარემონტო სამუშაოები, მოაწყოს სხვადასხვა ტიპისა და დანიშნულების დეკორაციები და კონსტრუქციები. ამასთან, "ფართზე" ამ მუხლით გათვალისწინებული ნებისმიერი არსებითი ცვლილება საჭიროებს "მეიჯარის" წინასწარ წერილობით თანხმობას.

2.5. მხარეები თანხმდებიან, რომ ფართი აღჭურვილია გათბობა-გაგრილებისა და ვენტილაციის სისტემით, ელექტროგაყვანილობით, განათებით. "მოიჯარე" პასუხისმგებელია, როგორც

ზემოაღნიშნული ქონების სათანადოდ მოვლა-პატრონობაზე ასევე "ფართის" ნებისმიერ ზიანზე, მათ შორის კედლების, იატაკის, ჭერისა და კარ-ფანჯრების დაზიანებაზე. ბუნებრივი ცვეთა არ ანაზღაურდება.

3. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

3.1. "მოიჯარის" მიერ, "მეიჯარის" სასარგებლოდ გადასახდელი საიჯარო ქირის ოდენობა (2.1 და 2.5 პუნქტებში მითითებული ქონებით სარგებლობის სანაცვლოდ) შეადგენს:ფართის გადაცემიდან პირველი 12 თვის განმავლობაში, თვეში **3000 (სამი ათასი) აშშ დოლარის** ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, ხოლო ამ ვადის ამოწურვის შემდეგ, ხელშეკრულების მოქმედების მთელ დარჩენილ პერიოდში და მისი მოქმედების გაგრძელების შემთხვევაში, თვეში **3410 (სამი ათას ოთხას ათი) აშშ დოლარის** ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის ჩათვლით.

3.2. საიჯარო ფართის გადაცემაზე ფორმდება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი. საიჯარო ქირა აითვლება ფართის გადაცემაზე გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის თარიღიდან.

3.3. საიჯარო ქირის გადახდა ხდება ყოველი თვის ბოლო რიცხვში, ნაღდი ან/და უნაღდო ანგარიშსწორების გზით გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. იმ შემთხვევაში თუ შესაბამისი თვის ბოლო რიცხვი ემთხვევა არასაბანკო დღეს, მაშინ საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება გადაიწევს მომდევნო საბანკო დღემდე. პირველი თვის საიჯარო ქირა „მოიჯარის“ მიერ გადახდილ უნდა იქნას წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 კალენდარული დღის ვადაში.

3.4. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით გათვალისწინებულ საიჯარო ქირაში სრულად შედის კომუნალური (ელექტრო-ენერგია, გათბობა, კონდიცირება) და სხვა ტექნიკური უზრუნველყოფის გადასახადები. საიჯარო ქირაში არ შედის, დასუფთავების, ტელეფონის და ინტერნეტის გადასახადი. სერვერის და მის გასაგრილებლად მოხმარებული ელექტროენერგიის საფასური(არსებობის შემთხვევაში)„მოიჯარემ“ უნდა გადაიხადოს დამოუკიდებლად. პარკინგით სარგებლობის ფასს და წესებს ადგენს „მეიჯარე „ დამოუკიდებლად.

3.5. მხარეები თანხმდენიან "მოიჯარეს", საკუთარი შეხედულებისამებრ შეუძლია ფართზე ჩაატაროს სარემონტო სამუშაოები თუმცა იმ დათქმით, რომ ეს სრულად იქნება "მოიჯარის" ხარჯი, რის სანაცვლოდაც "მოიჯარე" ვერანაირ კომპენსაციას ვერ მოითხოვს "მეიჯარისაგან".

3.6. "მოიჯარე" ვალდებულია, საიჯარო ქირა, გადაუხადოს "მეიჯარეს" კეთილსინდისიერად, დროულად და სრული ოდენობით.

3.7. მიუხედავად ნებისმიერი გარემოებისა, დაუშვებელია, ერთ-ერთმა მხარემ ცალმხრივად მოითხოვოს საიჯარო ქირის ოდენობის გაზრდა ან შემცირება. საიჯარო ქირის ოდენობის ცვლილება იურიდიულ ძალას იძენს ორივე მხარის წინასწარ წერილობით შეთანხმების შემდეგ.

4. მხარეთა დამატებითი უფლება-მოვალეობანი

4.1. "მეიჯარე" უფლებამოსილია:

4.1.1. მოითხოვოს "მოიჯარისაგან" "ხელშეკრულებით" გათვალისწინებულ ვალდებულებათა კეთილსინდისიერად შესრულება.

4.1.2. მოითხოვოს "მოიჯარისაგან" საიჯარო ქირის დროულად და სრული ოდენობით გადახდა.

4.1.3. მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, რომელიც მიადგა მას "მოიჯარის" მიერ "ხელშეკრულებით" ნაკისრ ვალდებულებათა დარღვევის შედეგად.

4.2. "მეიჯარე" ვალდებულია:

4.2.1. "მოიჯარეს" გადასცეს "ფართი" ამ ხელშეკრულების 2022 წლის 01 სექტემბერს.(ფართის გადაცემის თარიღი ექვემდებარება შეცვლას,მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე)

4.2.2. "ხელშეკრულების" მოქმედების განმავლობაში არ გააუარესოს "ფართის" მდგომარეობა ან/და უფლებრივად ისეთნაირად არ დატვირთოს, რომ "მოიჯარე" აღმოჩნდეს უარეს მდგომარეობაში, ვიდრე ის ამ "ხელშეკრულების" მიხედვით არის.

4.2.3. კეთილსინდისიერი ურთიერთთანამშრომლობით "მოიჯარეს" მაქსიმალურად შეუწყოს ხელი "ფართით" სარგებლობაში, შეუქმნას შესაბამისი პირობები და აღმოფხვრას "ფართით" სარგებლობის ყველა ის ხელისშემშლელი გარემოება, რომელთა აღმოფხვრაც, კანონის მიხედვით, წარმოადგენს "მეიჯარის" ვალდებულებას.

4.2.4. შეასრულოს ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებები.

4.3. მოიჯარე უფლებამოსილია:

4.3.1. მიიღოს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო "ფართი".

4.3.2. დაუბრკოლებლად და სრული მოცულობით ისარგებლოს "ფართით" "ხელშეკრულების" მე-2 მუხლით გათვალისწინებული საქმიანიბისათვის.

4.3.3. პასუხი არ აგოს "ფართის" გაუარესებისათვის, რომელიც გამოწვეულია "ფართით" ჩვეულებრივი დანიშნულებისამებრ სარგებლობით.

4.3.4. უარი თქვას ქირის გადახდაზე, თუ "მეიჯარის" მიერ "ხელშეკრულების" დარღვევის გამო მნიშვნელოვნად ეშლება ხელი "ფართით" სარგებლობაში.

4.3.5. მესამე პირზე ქვეიჯარით გასცეს "ფართი" ან მისი ნაწილი მხოლოდ "მეიჯარის" წინასწარი წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში.

4.3.6. მოითხოვოს ზიანის დროულად და სრული ოდენობით ანაზღაურება, რომელიც მიადგა მას "მეიჯარის" მიერ "ხელშეკრულებით" ნაკისრ ვალდებულებათა დარღვევის შედეგად.

4.4. "მოიჯარე" ვალდებულია:

4.4.1. ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 კალენდარული დღის განმავლობაში ავანსის სახით გადაუხადოს „მეიჯარეს” **3000 (სამი ათასი) აშშ დოლარის** ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად,რომელიც „მოიჯარეს” გაექვითება პირველივე თვის საიჯარო ქირაში.

4.4.2. საჭიროების შემთხვევაში საკუთარი ხარჯით ჩაატაროს "ფართის" მიმდინარე რემონტი.

4.4.3. დაუყოვნებლივ შეატყობინოს ფართის "მეიჯარეს" იმ ნაკლის შესახებ, რომელიც აღმოაჩნდა ან გაუჩნდა "ფართს" და ამცირებს მის ვარგისიანობას.

4.4.4. ითმინოს მეიჯარის მიერ "ფართის" მიმართ გატარებული ზემოქმედებანი, რომელიც აუცილებელია "ფართის" შესანახად. "მეიჯარე" ვალდებულია ამ ღონისძიებების შესახებ წინასწარ გააფრთხილოს "მოიჯარე" და არ დაუშვას ისეთი მოქმედებები, რომლებიც აუცილებლობით არ არის გამოწვეული.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

5.1. "ხელშეკრულება" ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისა და ამ ხელმოწერების კანონით გათვალისწინებული წესით დამოწმების შემდეგ.

5.2. "ხელშეკრულება" მოქმედებს: 2022 წლის 01 სექტემბრიდან 2027 წლის 01 სექტემბრამდე.თუ "ხელშეკრულების" ვადის გასვლიდან 30 სამუშაო დღის ვადაში არც ერთი მხარე გამოთქვამს საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის სურვილს, მაშინ "ხელშეკრულების" მოქმედება ავტომატურად გაგრძელდება ერთი წლის ვადით. ეს წესი მოქმედებს "ხელშეკრულების" ყოველი შემდეგი ვადის გასვლისას.

5.3. "ხელშეკრულება" შეიძლება ვადამდე მოიშალოს:

5.3.1. "მეიჯარის" ინიციატივით, თუ "მოიჯარე" მნიშვნელოვნად აზიანებს "ფართს" ("ხელშეკრულების" მე-2 მუხლის შესაბამისად, ჩვეულებრივი სარგებლობით გამოწვეული გაუარესების გარდა) და "მეიჯარის" წერილობითი მოთხოვნის მიუხედავად ერთი თვის განმავლობაში არ აღმოფხვრის ამ დარღვევას.

5.3.2. "მეიჯარის" ინიციატივით, თუ "მოიჯარეს" ჯამურად დაუგროვდება ერთი თვის დავალიანება და ერთი კვირის განმავლობაში არ აღმოფხვრის ამ დარღვევას.

5.3.3. "მეიჯარის" მიერ გარდა 5.3.1. და 5.3.2. პუნქტების შემთხვევისა, ხელშეკრულების მოშლის (შეწყვეტის) შემთხვევაში, „მეიჯარე“ „მოიჯარე“-ს სასარგებლოდ გადაიხდის პირგასამტეხლოს ერთი თვის იჯარის შესაბამის თანხას.

5.3.4. "მოიჯარის" ინიციატივით, თუ გამოვლინდა, რომ "ფართს" გააჩნია ისეთი ნაკლი, რომელიც "ხელშეკრულების" დადების მომენტისათვის უცნობი იყო და რომლის არსებობაც მნიშვნელოვნად აუარესებს ან ართულებს "ფართით" დანიშნულებისამებრ სარგებლობას. ან თუ "მეიჯარის" ბრალეული ქმედებით "მოიჯარეს" ხელი ეშლება "ფართით" სარგებლობაში. ამ შემთხვევაში, "მოიჯარემ" "მეიჯარეს" უნდა მოთხოვოს ნაკლის აღმოფხვრა ან/და ბრალეული ხელისშემშლელი ქმედების აღკვეთა და თუ ეს მოთხოვნა ერთი თვის განმავლობაში არ დაკმაყოფილდა, "მოიჯარეს" უფლება აქვს, დაუყოვნებლივ მოშალოს "ხელშეკრულება".

5.3.5. "მოიჯარის" და „მეიჯარის“ ინიციატივით, ხელშეკრულების გაფორმებიდან 24 თვის გასვლის შემდეგ, თუ იგი სამი თვით ადრე გააფრთხილებს ამის შესახებ "მეიჯარეს".

5.3.6. "მოიჯარის" მიერ გარდა 5.3.4. და 5.3.5. პუნქტების შემთხვევისა, ხელშეკრულების ამოქმედებიდან 24 თვის გასვლამდე მოშლის (შეწყვეტის) შემთხვევაში, ,,მოიჯარე“ ,,მეიჯარე“-ს სასარგებლოდ გადაიხდის პირგასამტეხლოს ერთი თვის იჯარის შესაბამის თანხას.

5.3.7. "ხელშეკრულების" ვადამდე მოშლისას (შეწყვეტისას) მოიჯარე ვალდებულია, გადაიხადოს საიჯარო ქირა იმ ოდენობით, რომელიც შეესაბამება "ფართის" სრულად გამოთავისუფლებისა და "მეიჯარესათვის" გადაცემის დღეს.

6. დასკვნითი დებულებები

6.1. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, იდენტური და თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს "ხელშეკრულების" რეგისტრაციის მიზნით.

6.2. ხელშეკრულებაში ნებისმიერი სახის ცვლილება შეიტანება წერილობითი ფორმით, რომელიც დანართის სახით დაერთვება ხელშეკრულებას და გახდება მისი განუყოფელი ნაწილი.

6.3. ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეთა შორის წარმოქმნილი დავა წყდება ურთიერთშეთანხმების გზით. ერთი თვის განმავლობაში შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს საქართველოს სასამართლო.

მხარეთა ხელმოწერა

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს ლილო რენტალი	შპს ბი ემ სი შარმი
მის: ქ. თბილისი იუმაშევის ქ. №27 ს/კ 406045257 ბანკის რეკვიზიტები: სს პროკრედიტ ბანკი ბანკის კოდი: MIBGGE22 ა/ა GE96PC0443600100006572	ქ, თბილისი, ქსნის ქ N36 ს/კ 400031327
დირექტორი: ლაშა ბეციაშვილი (პ.ნ. 01006019192)	დირექტორი გიორგი გვიდიანი (55001020915)