ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან

განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B23049133, 05/04/2023 10:38:42

სუბიექტი

საფირმო სახელწოდება:	შპს ბიბლუსი
სამართლებრივი ფორმა:	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
საიდენტიფიკაციო ნომერი:	205254892
რეგისტრაციის ნომერი, თარიღი:	23/05/2008
მარეგისტრირებელი ორგანო:	თბილისის საგადასახადო ინსპექცია
იურიდიული მისამართი:	საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, იოსებიძის ქ., N49

ინფორმაცია ლიკვიდაციის/ რეორგანიზაციის/ გადახდისუუნარობის პროცესის მიმდინარეობის შესახებ

რეგისტრირებული არ არის

ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობა

- დირექტორი - ირაკლი გაგნიძე, 01017013370

კაპიტალი

პარტნიორები

მესაკუთრე	წილი	წილის მმართველი
გიორგი თევდორაშვილი, 01024021678	10%	
ირაკლი გაგნიძე, 01017013370	10%	
შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება შპს პალიტრა ჰოლდინგი, 211326224	80%	

ვალდებულება

რეგისტრირებული არ არის

ყადაღა/აკრძალვა

რეგისტრირებული არ არის

საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე გირავნობა/ლიზინგის უფლება

- გირავნობა/ლიზინგის რეესტრი: **R18334889 06/09/2018 17:43:31**
  კრედიტორი : სს თიბისი ბანკი (საქართველო) 204854595
  მესაკუთრე : შპს ბიბლუსი (საქართველო) 205254892
  საგანი: **არაიდენტიფიცირებადი მოძრავი ნივთი : გირავნობის ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.1.2 პუნქტში მითითებული მთელი არსებული და სამომავლო მოძრავი ქონება (რასაც მესაკუთრე მომავალში შეიძენს)**
  საფუძველი: **გირავნობის ხელშეკრულება, 1231232444045, ნოტარუსი მედეა გვავზავა, 181083425, 06.09.2018**
- გირავნობა/ლიზინგის რეესტრი: **R18422718 24/10/2018 15:38:36**
  კრედიტორი : სს თიბისი ბანკი (საქართველო) 204854595
  მესაკუთრე : შპს ბიბლუსი (საქართველო) 205254892
  საგანი: **არაიდენტიფიცირებადი მოძრავი ნივთი : გირავნობის ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.1 პუნქტიში მითითებული მთელი არსებული და სამომავლო მოძრავი ქონება**

საფუძველი: **გირავნობის ხელშეკრულება, 1231232488135, ნოტარიუსი ეკატერინე ძულიაშვილი, 181301736, 22.10.2018**

გირავნობის ხელშეკრულება, 1231232488135, ნოტარიუსი მედეა გვაზავა, , 181303772, 22.10.2018

- გირავნობა/ლიზინგის რეესტრი: **R19165768 30/04/2019 18:46:37**

  კრედიტორი : სს თიბისი ბანკი (საქართველო) 204854595

  მესაკუთრე : შპს ბიბლუსი (საქართველო) 205254892

  საგანი: **არაიდენტიფიცირებადი მოძრავი ნივთი : ყველა არსებული ასევე სამომავლო მომავალში შეძენილი მოძრავი ქონება სრულად .არსებული და მომავალში შეძენილი სასაქონლო მარაგები.**

  საფუძველი: **გირავნობის ხელშეკრულება, 1231231608289, ნოტარუსი ირმა გოგია, 170677946, 19.06.2017**

  შეთანხმება გირავნობის ხელშეკრულებაში N1231231608289 ცვლილებების შეტანის შესახებ, ნოტარიუსი მედეა გვაზავა, 190465130, 30.04.2019

- გირავნობა/ლიზინგის რეესტრი: **R19342994 30/08/2019 17:55:38**

  კრედიტორი : სს თიბისი ბანკი (საქართველო) 204854595

  მესაკუთრე : შპს ბიბლუსი (საქართველო) 205254892

  საგანი: **არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე : შპს ბიბლუსის (205254892) საკუთრებაში არსებული 100%-იანი წილი შპს პეპელას (205174808) კაპიტალში.**

  საფუძველი: **გირავნობის ხელშეკრულება, 1231232746011, ნოტარიუსი მედეა გვაზავა, 191029061, 30.08.2019**

- გირავნობა/ლიზინგის რეესტრი: **R21382008 21/05/2021**

  კრედიტორი : სს თიბისი ბანკი (საქართველო) 204854595

  მესაკუთრე : შპს ბიბლუსი (საქართველო) 205254892

  საგანი: **არაიდენტიფიცირებადი მოძრავი ნივთი : გირავნობის ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.1.2 პუნქტში აღწერილი ყველა და ნებისმიერი არსებული და სამომავლო მოძრავი ქონება სრულად.**

  საფუძველი: **გირავნობის ხელშეკრულება, სს თიბისი ბანკი, 1231232749849, 28.01.2021, ნოტარიუსი ლიანა ბუხრიკიძე, 210059058, 28.01.2021**

- გირავნობა/ლიზინგის რეესტრი: **R21382018 21/05/2021 16:35:59**

  კრედიტორი : სს'თიბისი ბანკი' (საქართველო) 204854595

მესაკუთრე : შპს ბიბლუსი (საქართველო) 205254892

საგანი: **არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე : შპს ბიბლუსის (ს/ნ 205254892) კუთვნილი 100% წილი შპს ანვოლ კავკასიას (ს/ნ 404979494) კაპიტალში.**

საფუძველი: **გირავნობის ხელშეკრულება, სს თიბისი ბანკი, 1231232833863, 28.01.2021, ნოტარიუსი: ლიანა ბუხრიკიძე, 210058548, 28.01.2021**

- გირავნობა/ლიზინგის რეესტრი: **R21382021 21/05/2021 19:47:25**
  კრედიტორი : სს თიბისი ბანკი (საქართველო) 204854595
  მესაკუთრე : შპს ბიბლუსი (საქართველო) 205254892
  საგანი: **არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე : არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე : შპს ბიბლუსის (ს/ნ 205254892) კუთვნილი 100% წილი შპს პეპელას (ს/ნ 205174808) კაპიტალში.**
  საფუძველი: **გირავნობის ხელშეკრულება, სს თიბისი ბანკი, 1231232749856, 28.01.2021, ნოტარიუსი ლიანა ბუხრიკიძე, 210059091, 28.01.2021**
- გირავნობა/ლიზინგის რეესტრი: **R22420632 30/06/2022 17:43:55**
  კრედიტორი : სს თიბისი ბანკი (საქართველო) 204854595
  მესაკუთრე : შპს ბიბლუსი (საქართველო) 205254892
  საგანი: **არაიდენტიფიცირებადი მოძრავი ნივთი : გირავნობის ხელშეკრულების 2.1.2 პუნქტით განსაზღვრული არსებული და სამომავლო მოძრავი ქონებაარამატერიალური ქონებრივი სიკეთე : გირავნობის ხელშეკრულების 2.1.2 პუნქტით განსაზღვრული არსებული და სამომავლო არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე**
  საფუძველი: **გირავნობის ხელშეკრულება , სს თიბისი ბანკი, 1231232951384, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო , 30.06.2022**
- გირავნობა/ლიზინგის რეესტრი: **R23205720 24/03/2023 17:47:52**
  კრედიტორი : სს თიბისი ბანკი (საქართველო) 204854595
  მესაკუთრე : შპს ბიბლუსი (საქართველო) 205254892
  საგანი: **არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე : გირავნობის ხელშეკრულების 2.1.2 პუნქტით განსაზღვრული ყველა არსებული და სამომავლო არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეარაიდენტიფიცირებადი მოძრავი ნივთი : გირავნობის ხელშეკრულების 2.1.2 პუნქტით განსაზღვრული ყველა არსებული და სამომავლო მოძრავი ქონება სრულად.**
  საფუძველი: **გირავნობის ხელშეკრულება, 230374555, ნოტარიუსი მედეა გვაზავა,**

23.03.2023

მოვალეთა რეესტრი

რეგისტრირებული არ არის

2022 წლის პირველ იანვრამდე რეგისტრირებული სუბიექტი ვალდებულია 2022 წლის 1 იანვრიდან 2 წლის განმავლობაში უზრუნველყოს სარეგისტრაციო მონაცემების 04.08.2021 წ. „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონთან შესაბამისობაში მოყვანა. კანონით გათვალისწინებულ ვადაში ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში სუბიექტის რეგისტრაცია გაუქმებულად მიიჩნევა.

- 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: 2 405 405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405 405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405 405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი „26“ თებერვალი 2021 წ

ხელშკრულების მხარეები		
მეიჯარე:	შპს „ჩაის სახლი“ ს/კ: 203843298	(შემდგომში _ „მეიჯარე”)
წარმოდგენილი:	მისი დირექტორის ნელი საინიშვილის პ/ნ: 01025017823 მიერ	
მოიჯარე:	შპს „ბიბლუსი“ ს/კ: 205254892	(შემდგომში _ „მოიჯარე”)
წარმოდგენილი:	მისი დირექტორის ირაკლი გაგნიძის პ/ნ: **01017013370** მიერ	

ხელშეკრულებაში ერთობლივად მოხსენიებულნი, როგორც „მხარეები”, ცალცალკე როგორც „მხარე“, ორმხრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. პრეამბულა

1.1 მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მათ ნებას და იცავს ორივე მხარის უფლებებს.

1.2 მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

1.3 მხარეები იძლევიან გარანტიას და ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის არსებული მათი წარმომადგენლობა და გარანტიები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

1.4 **მეიჯარე იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ:**

ა) იგი წარმოადგენს იჯარის საგნის კანონიერ მფლობელს/მესაკუთრეს და მას გააჩნია სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება აღნიშნული ხელშეკრულების გასაფორმებლად.

ბ) არ გააჩნია კომუნალური ან სხვა ტიპის დავალიანებები, რაც ხელს შეუშლის მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნების შესრულებაში.

გ) არ არსებობს რაიმე გარემოება, რაც ხელს შეუშლის მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მიზნების შესრულებაში.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1 მეიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულების **დანართი N1-ში** გათვალისწინებული ვადით, შესაბამისი ანაზღაურების სანაცვლოდ, დროებით მფლობელობაში და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს, მის საკუთრებაში არსებულ ქონებას, რომლის მონაცემები მოცემულია ხელშეკრულების **დანართ N1-ში** (შემდგომში როგორც „საიჯარო ქონება“ ან „იჯარის საგანი“).

2.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარეს საიჯარო ქონება გადაეცემა ფაქტობრივი მოცემულობით. მეიჯარის მიერ საჯარო რეესტრში იჯარის საგნის ფართის დაზუსტების (რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის) და რეალური მონაცემების დაფიქსირების შემთხვევაში, რომელმაც შესაძლებელია გამოიწვიოს რეგისტრირებული ფართის ზრდა, საიჯარო ქირის ოდენობა არ შეიცვლება.

2.3 მოიჯარე თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა.

2.4 ამ ხელშეკრულების შესაბამისად, “მოიჯარის” მიერ „იჯარის საგნით“ სარგებლობის უფლება გულისხმობს „იჯარის საგნით” თავისუფალი სარგებლობის უფლებას “მოიჯარის” მიერ, მისი შეხედულებისამებრ, მათ შორის მისთვის სასურველი საქმიანობის განსახორციელებლად.

2.5 საიჯარო ქონების გადაცემისა და დაბრუნების შესახებ მხარეთა შორის შეიძლება შედგეს შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი, ხელშკრულების **დანართი N2-ის** სახით, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები.

3. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

3.1 მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის გადასახდელი ყოველთვიური საიჯარო ქირა ოდენობა და კომუნალური გადასახადების გადახდის პირობები განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულების **დანართი N1-ით.**

3.2 საიჯარო ქირა მოიცავს იჯარის საგანში განთავსებული/დამონტაჟებული (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ინვენტარითა და ტექნიკური საშუალებებით სარგებლობის საფასურსაც.

3.3 მხარეები თანხმებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარე შესაბამისი სტატუსის მქონე პირია/ან ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში გახდება, ვალდებულია უზრუნველყოს ყოველთვიური საიჯარო ქირიდან მის შემოსავლებთან/მოგებასთან/დღგ-სთან დაკავშირებული გადასახადის გადახდა. ხოლო თუ მეიჯარე არ არის გადასახადის გადამხდელ პირად რეგისტრირებული, ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე უზრუნველყოფს საიჯარო ქირიდან შესაბამისი გადასახადების დაკავებას გადახდის წყაროსთან და მათ გადარიცხვას ბიუჯეტის სასარგებლოდ. აღნიშნულიდან გამომდინარე გადასახადის გადახდის ვალდებულება ეკისრება საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებული პირს/მხარეს.

3.4 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდა წარმოებს ხელშეკრულების **დანართი N1-ით** გათვალისწინებულ ვადაში და წესით.

3.5 მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, მეიჯარის მიერ წარმოდგენილ ან/და ხელშეკრულების ბოლოში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე ან შემდგომში მეიჯარის მიერ განცხადებით წარმოდგენილ სხვა ანგარიშზე. ამასთანავე მეიჯარე ადასტურებს, რომ მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის მეიჯარის მიერ მითითებულ/მოგვიანებით წარმოდგენილ ანგარიშზე ჩარიცხვით, მოიჯარის მიერ შესრულებულად ითვლება წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება.

3.6 იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე არის ან შემდგომში გახდება დღგ-ს გადამხდელი, იგი ვალდებულია აცნობოს ამის თაობაზე მოიჯარეს, შესაბამისად მეიჯარე ვალდებულია კანონით დადგენილი წესით, ყოველი საანგარიშო თვის დასრულებისას მოიჯარეს გამოუწეროს და წარმოუდგინოს ანგარიშ-ფაქტურა. ანგარიშ-ფაქტურის წარმოდგენამდე მოიჯარეს უფლება ექნება დააყოვნოს საიჯარო ქირის გადახდა. დღგ-ს გადასახადის გადახდა ევალება კანონმდებლობით გათვალისწინებულ პირს/მხარეს. ხოლო იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარე ხელშეკრულების ხელმოწერისას არის დღგ-ს გადამხდელი, მაგრამ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში აღარ ექნება დღგ-ს გადამხდელის სტატუსი, ან/და მას ჩაენაცვლება სხვა მეიჯარე, რომელიც არ არის დღგ-ს გადამხდელი, საიჯარო ქირას, თუ იგი მოიცავს დღგ-ს გადასახადს, დააკლდება დღგ-ს ოდენობა.

3.7 თუ იჯარის საგნის ნაკლის გამო მოიჯარე დაკარგავს ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობას, იგი გათავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან იმ პერიოდის განმავლობაში, როცა მას არა აქვს იჯარის საგნით სარგებლობის საშუალება. ხოლო თუ გარკვეული პერიოდით შეეზღუდება მოიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის შესაძლებლობა, ასეთ შემთხვევაში საიჯარო ქირა შემცირდება შეზღუდვის პროპორციულად. ხოლო იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნული გამოწვეულია მეიჯარის ქმედებით და შეზღუდვა გაგრძელდება 5 (ხუთი) კალენდარულ დღეზე მეტ ხანს, ასეთ შემთხვევაში მოიჯარეს უფლება აქვს დააკისროს მეიჯარეს შეზღუდვის ყოველ დღეზე გადასახდელი საიჯარო ქირის სამმაგი ოდენობა.

3.8 საიჯარო ქირა ფიქსირებულია და არ ექვემდებარება გადახედვას, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და მისი დანართებით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

4. მხარეთა უფლება–მოვალეობები

4.1 *მეიჯარის უფლება–მოვალეობები:*

4.1.1 მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის და გახარჯული კომუნალური გადასახადების დროული გადახდა.

4.1.2 მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებისათვის მოიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

4.1.3 მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს გადაცემული ფართის მდგომარეობა და მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იმ მოთხოვნების დაცვა, რომელიც ფართის მოვლას შეეხება, იმ პირობით, რომ ამით ხელი არ შეეშლება მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელ სარგებლობას.

4.1.4 მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების შესრულება.

4.1.5 მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს საიჯარო ქონება გადასცეს სუფთა მდგომარეობაში, თავისუფალი მეიჯარეს კუთვნილი ნივთებისაგან, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა აღნიშნული შედის იჯარის საგანში, წინააღმდეგ

შემთხვევაში თუ მოიჯარის მიერ ფართის მიღებიდან 05 დღის გასვლის შემდეგ მეიჯარე არ უზრუნველყოფს საიჯარო ფართის დაცლას, მოიჯარე უფლებამოსილია უზრუნველყოს საიჯარო ქონების დაცლა/დასუფთავება მეიჯარის ხარჯებით, რაც გამოქვითული იქნება საიჯარო ქირიდან და შესაბამისი პერიოდის პროპორციით შემცირდება საიჯარო ქირაც.

4.1.6 მეიჯარე ვალდებულია **დანართ N1-ით** გათვალისწინებულ ვადაში და პირობებით გადასცეს საიჯარო ქონება შეთანხმებულ მდგომარეობაში.

4.1.7 მეიჯარე ვალდებულია იჯარის საგნის გადაცემემდე და საიჯარო ურთიერთობების დაწყებამდე უზრუნველყოს ყველა კომუნიკაციის არსებობა და გამართული ფუნქციონირება, რომელიც საჭიროა იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია არ გადაიხადოს საიჯარო ქირა ან შეაჩეროს მისი გადახდა შესაბამისი კომუნიკაციის ფუნქციონირების აღდგენამდე.

4.1.8 მეიჯარე ვალდებულია აცნობოს მოიჯარეს „იჯარის საგნის“ ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება „იჯარის საგნის“ უკეთ გამოყენების მიზნით. „იჯარის საგნის“ ნაკლი, რომელიც მეიჯარემ არ აცნობა მოიჯარეს ან მოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი სხვა გარემოებები რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის „იჯარის საგნის“ გამოყენებას, აღკვეთოს იმდენად სწრაფად (საკუთარი ხარჯით), რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ფაქტობრივი გარემოებები, ან აუნაზღაუროს მოიჯარეს ამ ნაკლის (დაზიანების) გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები და ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რის საჭიროებაც მოიჯარეს წარმოეშობა „იჯარის საგნის“ სარგებლობისას. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „იჯარის საგნის“ ნაკლში ამასთანავე მოიაზრება „იჯარის საგნის“ ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო კომუნალური საჭიროებები: ელექტროენერგიის წყარო, შესაბამისი სიმძლავრით, არანაკლებ 30 კილოვატის ოდენობით გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საქმიანობიდან გამომდინარე უფრო მაღალი სიმძლავრეა საჭირო, წყალგაყვანილობა, კავშირგაბმულობა, გაზი (საჭიროებიდან გამომდინარე) და სხვ.

4.1.9 იმ შემთხვევაში, თუ „იჯარის საგნის“ არ მიეწოდება კომუნალური და კავშირგამბმულობის სერვისები (გაზი, ელექტროენერგია, წყალი) და აღნიშნული პრობლემა გამოწვეულია ცენტრალური მაგისტრალების დაზიანებით, რომლის აღმოფხვრაც მოითხოვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისაგან ან/და თანამესაკუთრეებისგან დამატებით ხარჯებს, მეიჯარე ვალდებულია საკუთარი ხარჯით აღმოფხრას აღნიშნული დაზიანება. მოიჯარეს შეუძლია მეიჯარესთან შეთანხმებით თვითონ აღმოფხრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურება. იმ შემთხვევაში თუ ამ პუნქტით გათვალისწინებული პრობლების აღმოფხვრას უზრუნველყოფს კომუნალური მომსახურების კომპანია/კომპანიები, გამქირავებელს არ წარმოეშვება დაზიანების აღმოფხვრის, ან დამქირავებლისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება.

4.1.10 მეიჯარე ვალდებულია, უზრუნველყოს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელი სარგებლობა. მეიჯარე ასევე ვალდებულია მოიჯარე დაიცვას მესამე პირთაგან წამოყენებლი ისეთი პრეტენზიებისგან, რომელმაც შესაძლებელია შეაფერხოს მოიჯარის საქმიანობა და საიჯარო ქონების გამოყენება.

4.1.11 მეიჯარე ვალდებულია “მოიჯარეს” იჯარით, გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქონება.

4.1.12 შეაკეთოს იჯარის საგნის და მის ტერიტორიაზე არსებული/გამავალი საკანალიზაციო და სხვა კომუნალური მომსახურების სისტემები, იმ შემთხვევაში თუ დაზიანება არ არის გამოწვეული მოიჯარის ბრალით.

4.1.13 მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს ან/და აღკვეთოს ისეთი ქმედებები/გარემოებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების კომერციული საქმიანობისთვის გამოყენებას.

4.1.14 მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს ხელი შეუწყოს საიჯარო ქონების თანამესაკუთრეებისგან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) საჭირო ნებართვების მიღებაში, რაც გათვალისწინებულია წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და რაც საჭიროა იჯარის საგნის მიზნობრივად უკეთ გამოყენებისთვის. აგრეთვე მეიჯარე ვალდებულია განაცხადოს თანხმობა მოიჯარის მიერ კომუნალური სერვისების ჩართვის მიზნით ცალკე წერილობითი დოკუმენტით თუკი ამას მოითხოვს შესაბამისი კომუნალური სერვისის მომწოდებელი.

4.1.15 მეიჯარე ვალდებულია თავად ანდა მესამე პირების (სხვა დამქირავებლები, დამკვეთები და ა.შ) მეშვეობით საიჯარო ფართის მისამართზე მის მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონების ფასადზე (მათ შორის არც მიმდებარედ ან/და ზემოთ) არ მოახდინოს სარეკლამო აბრის ან/და კონსტურქციის განთავსება ან მესამე პირებისათვის იგივე მიზნით ფართის გადაცემა. აღნიშნული ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევის ყოველ შემთხვევაზე მეიჯარე ვალდებულია, გადაუხაროს მოიჯარეს ჯარიმა იმ მომენტისთვის მოქმედი

ყოველთვიური საიჯარო ქირის 3 (სამი) თვის ოდენობით. მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარისთვის დაკისრებული ჯარიმა, ცალმხრივად უაქცეპტოდ გამოქვითოს მეიჯარისთვის გადასახდელის საიჯარო ქირიდან.

4.1.16 მეიჯარეს უფლება არ აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, თუ საიჯარო ქირის გადახდა ვერ ხერხდება მეიჯარის ბრალით.

4.1.17 მეიჯარე ვალდებულია კომუნალური მრიცხველების მოიჯარის სახელზე გადაფორმებამდე გაანულოს არსებული დავალიანებები, ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ უზრუნველყოს კომუნალური მრიცხველების მის სახელზე გადაფორმება (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). საიჯარო ურთიერთობის დაწყებამდე არსებული, ყველა კომუნალური დავალიანების დაფარვის ვალდებულება ეკისრება მეიჯარეს.

4.1.18 მეიჯარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

4.1.19 მეიჯარე ვალდებულია არ ჩაერიოს მოიჯარის იჯარის საგანში განთავსებული სავაჭრო ობიექტის/მაღაზიის სარეალიზაციო/საფასო პოლიტიკის განსაზღვრასა და ზოგადად კომერციული საქმიანობის წარმართვაში.

4.2 *მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:*

4.2.1 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს საჭირო მოქმედებების განხორციელება, რათა მას არ შეეშალოს ხელი ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონებით სარგებლობაში. მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მეიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება.

4.2.2 მოიჯარეს უფლება აქვს საიჯარო ქონება გამოიყენოს, მისი კომერციული საქმიანობის შესაბამისად, სავაჭრო ობიექტის მოსაწყობად. მოიჯარეს უფლება აქვს აღჭურვოს საიჯარო ქონება საჭირო ინვენტარით, მოწყობილობით ან/და დანადგარებით, რომელიც უპირობოდ წარმოადგენს მოიჯარის საკუთრებას და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ექვემდებარება დემონტაჟს და უკან წამოღებას თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

4.2.3 მოიჯარეს უფლება აქვს, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონება ან მისი ნაწილი.

4.2.4 მოიჯარეს უფლება აქვს (ხოლო მეიჯარე აცხადებს თანხმობას) მეიჯარის წინასწარი თანხობის გარეშე, შეასრულოს მიმდინარე სარემონრო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები და სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას.

4.2.5 ,,მოიჯარეს" უფლება აქვს (ხოლო მეიჯარე აცხადებს თანხმობას) მისი შეხედულებისამებრ, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე საიჯარო ქონებაზე მოახდინოს ფასადის ცვლილება/მოპირკეთება (მათ შორის მოაწყოს ღიობები, ვიტრაჟები, კიბეები), განათავსოს სარეკლამო აბრები, ბანერები, ბილბორდები, საჩრდილობლები, კონდინციონერები, გარე აგრეგატები და სხვა საჭირო ინვენტარი, არქიტექტურული დეტალები, აგრეთვე უზრუნველყოს შესაბამისი ნებართვების მიღება.

4.2.6 მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯით მეიჯარის თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, ინტერნეტით, გაზით, წყლით, ელექტროენერგიით ან/და სხვა სახის მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე უზრუნველყოფს საიჯარო ქონებაში ელ. ენერგიის (მათ შორის სამ ფაზიანი კაბელის) შეყვანას ან ელ. ენერგიის სიმძლავრის გაზრდას, აგრეთვე სხვა კომუნალური მომსახურებების შეყვანას, ამ მიზნით მოიჯარის მიერ გაღებული ხარჯები, ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში ექვემდებარება მეიჯარის მიერ მოიჯარისთვის ანაზღაურებას, მოთხოვნიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. მოიჯარე უფლებამოსილია განაგრძოს ფართით სარგებლობა და აღნიშნული ხარჯები გაქვითოს მეიჯარისათვის გადასახდელ ქირაში (საბოლოო ანგარიშსწორებისას).

4.2.7 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ზიანის ანაზღაურება ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა ან/და გარანტიების დარღვევის შემთხვევაში.

4.2.8 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების შესრულება.

4.2.9 მოიჯარე ვალდებულია დროულად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს საიჯარო ქირა.

4.2.10 მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს მის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობის განმავლობაში გახარჯული კომუნალური გადასახადები შესაბამისი მომწოდებლისგან მიღებული ქვითრების საფუძველზე.

4.2.11 მოიჯარემ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ უნდა დააბრუნოს საიჯარო ქონება ბუნებრივი ცვეთის, ამორტიზაციისა და შესრულებული სარემონტო სამუშაოების (მოიჯარის მიერ ასეთის განხორციელების შემთხვევაში) გათვალისწინებით.

5. ფორს-მაჟორი

5.1 არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება წინასწარ გაუთვალისწინებელი და მხარეთაგან დამოუკიდებელი შემდეგი გარემოებებით: მიწისძვრა, წყალდიდობა, მეწყერი,სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი/შემზღუდავი ნორმები და ეს გარემოებები შეუძლებელს ხდის მოიჯარის მხრიდან იჯარის საგნით სარგებლობას ან მეიჯარის მხრიდან რომელიმე ვალდებულების შესრულებას

5.2 მხარე, რომლისთვისაც 5.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის მომენტიდან არაუგვიანეს 5 დღისა წერილობით აცნობოს აღნიშნულის შესახებ მეორე მხარეს.

5.3 "ფორს-მაჟორული გარემოების" არსებობის და ამის გამო "იჯარის საგნის" გამოყენების შეუძლებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში "საიჯარო ქირა" (ან "საიჯარო ქირის" შესაბამისი ნაწილი, თუკი "ფორს-მაჟორული გარემოება" ეხება მხოლოდ "იჯარის საგნის" რომელიმე ნაწილს) არ გადაიხდება. "საიჯარო ქირის" გადახდა უნდა აღდგეს "იჯარის საგნის" (ან მისი ნაწილის) მიმართ მოქმედი "ფორს-მაჟორული გარემოების" შეწყვეტის თარიღიდან.

5.4 თუ მოიჯარისაგან და მეიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, არსებობს ისეთი გარემოებები, რაც გამორიცხავს ან არსებითად აბრკოლებს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობას და ეს გარემოებები ხელშეკრულების ორივე მხარის მცდელობის მიუხედავად ვერ აღმოიფხვრა, ან/და თუ "ფორს-მაჟორული გარემოების" ზემოქმედება გრძელდება 3 (სამ) თვეზე მეტ ხანს, მაშინ მოიჯარეს უფლება აქვს ზიანის ანაზღაურების/ჯარიმის გადახდის და დარჩენილ პერიოდზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების გარეშე ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

5.5 მხარეების მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს–მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

6. დავების რეგულირება, პასუხისმგებლობა კომუნიკაცია და კონფიდენციალურობა

6.1 მხარეებს შორის არსებული დავა უნდა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით. თუ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმება არ იქნა მიღწეული, დავას განიხილავს საქართველოს საერთო სასამართლოები მოიჯარის ადგილსამყოფელის მიხედვით.

6.2 იმ საკითხებთან დაკავშირებით, რომელიც არ არის დარეგულირებული ამ ხელშეკრულებით, მხარეები ხელმძღვანელობენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ნორმებით.

6.3 მხარეებს ეკისრებათ სრული მატერიალური პასუხისმგებლობა ერთმანეთის მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით ან/და არაჯეროვანი შესრულებით მიყენებული ზიანისათვის. დამრღვევი მხარე ვალდებულია სრულად აუნაზღაუროს მეორე მხარეს მიყენებული ზიანი.

6.4 მეიჯარე აცნობიერებს, რომ წინამდებარე გარიგების დადებისათვის მოიჯარე ახორციელებს მნიშვნელოვან ინვესტიციებს და აქვს გაწეული/გასაწევი მნიშვნელოვანი დანახარჯები საიჯარო ფართის კეთილმოწყობისთვის. შესაბამისად, მოიჯარისათვის იჯარის შეწყვეტა წარმოშობს მნიშვნელოვან ზიანს, ზიანის ანაზღაურების უზრუნველყოფის მიზნით, იმ შემთხვევაში თუ რაიმე ნებისმიერი მიზეზით (გარდა მოიჯარის ინიციატივისა) შეწყდება წინამდებარე ხელშეკრულება, მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარეს დააკისროს მხარეთა მიერ ორმხრივად შეთანხმებული საჯარიმო **თანხა 24 (ოცდაოთხი) თვის საიჯარო ქირის** ჯამის ოდენობით. ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია მოახდინოს თანხის ანგარიშსწორება მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშა დღეში. მოთხოვნა მიღებულად ჩაითვლება მეიჯარის მისამართზე, ელექტრონულ ფოსტაზე ან საკონტაქტო ტელეფონზე წერილობითი სახით შეტყობინების დაფიქსირებით.

6.5 თუ, მოიჯარე ხელშეკრულებით დათქმულ ვადაში არ უზრუნველყოფს საიჯარო ქირისა და კომუნალური გადასახადების გადახდას, ასეთ შემთხვევაში მეიჯარეს უფლება აქვს დააკისროს მოიჯარეს ვადამოსული გადასახდელი თანხის 0,05% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერი სახის კორესპონდენცია (წერილი/ სატელეფონო შეტყობინება/ელ. ფოსტა და სხვა) ერთმანეთს უნდა გაუგზავნონ მე-9 მუხლში მოცემულ მისამართებზე. ამ ხელშეკრულების მე-9 მუხლში მოცემული ნებისმიერი რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში (მათ შორის საბანკო ანგარიში, მისამართი) აგრეთვე საგადასახადო რეჟიმის/სტატუსის, დღგ-ს გადამხდელად რეგისტრაციის ან რეგისტრაციიდან მოხსნის შესახებ მხარეებმა დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობონ ერთმანეთს. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე ზემოაღნიშნულ ცვლილებებზე დაუყოვნებლივ არ აცნობებს მოიჯარეს და აღნიშნულის შეუტყობინებლობა გამოიწვევს მეიჯარისთვის თანხების ზედმეტად გადახდას ან/და მოიჯარის მიერ საგადასახადო ვალდებულებების არაჯეროვან შესრულებას, მეიჯარე პასუხისმგებელი და ვალდებული იქნება მოიჯარისთვის მიყენებული ნებისმიერი ზიანის/ზარალის/ჯარიმის/საურავის/ხარჯის სრულად ანაზღაურებაზე და აგრეთვე ზედმეტად გადახდილი თანხების უკან დაბუნებაზე. მეიჯარემ ანაზღაურება და თანხების უკან დაბრუნება უნდა განახორციელოს მოიჯარის მოთხოვნიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარეს დააკისროს პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, გადასახდელი თანხის 0,05%-ის ოდენობით.

6.7 მხარეები ვალდებულნი არინ დაიცვან წინამდებარე ხელშეკრულებით მიღებული, ასევე საიჯარო ურთიერთობიდან გამომდინარე მათთვის ცნობილი ნებისმიერი სახის ინფორმაციის კონფიდენციალურობა. კონფიდენციალური ინფორმაციის გამჟღავნება დაუშვებელია მეორე მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე (გარდა კანონმდებლობით გათვალისიწნებული გამონაკლისებისა). წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, ვალდებულების დამრღვევი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს აღნიშნული ქმედებით მიყენებული ზიანი.

7. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და შეწყვეტის პირობები

7.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მასზე ხელმოწერის მომენტიდან. ხოლო ხელშეკრულების ამოქმედების და მოქმედების ვადები განისაზღვრება დანართი N1-ით.

7.2 ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

7.2.1 ხელშეკრულების ვადის გასვლის გამო;

7.2.2 მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით;

7.2.3 ერთ-ერთი მხარის მიერ შემდეგი პირობებით:

1. მეიჯარის მიერ, თუ მოიჯარეს დაუგროვდა გადასახდელი 3 (სამი) თვის საიჯარო ქირა და მიუხედავად მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილებიდან 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის განმავლობაში მოიჯარე სრულად არ დაფარავს დავალიანებას, თუ მხარეები დამატებით სხვა პირობაზე არ შეთანხმდებიან.
2. მეიჯარის მიერ, მოიჯარესთვის 4 თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების ჩაბარების საფუძველზე, ამასთან მეიჯარე ვალდებული იქნება, მოიჯარეს გადაუხადოს ჯარიმა 24 თვის საიჯარო ქირის ჯამის ოდენობით.
3. მოიჯარე უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ, ცალმხრივად, ყოველგვარი ზიანისა და რემონტზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის გარეშე, ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია, გააფრთხილოს მეიჯარე წინასწარ 2 (ორი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.
4. მოიჯარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება, მეიჯარისთვის 1 (ერთი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების ჩაბარების საფუძველზე, თუ მოიჯარეს შეეზღუდა იჯარის საგნით სარგებლობა ან/და საიჯარო ქონების მიმდებარედ განხორციელდა ისეთი ქმედება (მათ შორის მშენებლობა), რომელმაც დაფარა ან შესაძლოა დაფაროს საიჯარო ქონების ფასადი ან/და საიჯარო ქონების დანიშნულებისამებრ გამოყენებამ აზრი დაკარგა.
5. მოიჯარეს უფლება აქვს დაუყოვლებლივ, ყოველგვარი გაფრთხილების, ჯარიმისა და პირგასამტეხლოს გადახდის გარეშე შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ საიჯარო ქონებაზე, მოიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზებით ვერ ხერხდება შესაბამისი/საჭირო თანხმობების ნებართვების მიღება. აღნიშნული მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება შემთხვევით, როდესაც ვერ ხერხდება სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დანადგარების, სარეკლამო აბრების და სხვა საჭირო ინვენტარის მონტაჟზე თანხმობის/ნებართვის მიღება უფლებამოსილი ორგანოებისგან ან/და საიჯარო ქონებისათვის კომპანიის მიერ დადგენილი სტანდარტების იერსახის მიღებაზე თანხმობა/ნებართვა, აგრეთვე ვერ ხერხდება ქონებაში განთავსებული ტიხრების/კედლების მოხსნა, რათა სავაჭრო ფართი ჩაჯდეს მოიჯარის სტანდარტებში.

7.2.4 ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

7.3 ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესრულების შემდგომ, თითოეული მხარე ვალდებულია შეწყვეტიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში გამოცხადდეს საჯარო რეესტრში და წერილობით დაადასტუროს ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტი, უზრუნველყოს რეგისტრირებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა/რეგისტრაციიდან მოხსნა. წინააღმდეგ შემთხვევაში იჯარის უფლების გაუქმებაზე - შეწყვეტაზე თანხმობა გაცემულად ჩაითვლება და მხარე უფლებამოსილი იქნება, მეორე მხარის დამატებითი თანხმობისა და აქცეპტის გარეშე მოითხოვოს რეგისტრირებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაცია. მეიჯარის მიერ ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობამდე, მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის მოვალეობისგან. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარის მიერ დაცულია ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები და მიუხედავად ამისა, მეიჯარის ბრალით ვერ ხერხდება საჯარო რეესრტში იჯარის რეგისტრაციიდან მოხსნა, მოიჯარე არ იქნება ვალდებული მეიჯარეს გადაუხადოს რაიმე სახის ანაზღაურება (ქირა, განაცდური, მიუღებელი შემოსავალი ან სხვა).

7.4 მეიჯარე მოიჯარეს ანიჭებს საიჯარო ქონების იჯარით აღების ან/და შესყიდვის უპირატეს უფლებას, რაც გულისხმობს ხელშეკრულების შეწყვეტამდე/ვადის გასვლამდე 2 (ორი) თვით ადრე, იჯარის საგნის მესამე პირებზე იჯარით/ქირავნობით გაცემის სურვილის შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებული იქნება ქონების იჯარით აღება/შესყიდვა პირველრიგში შესთავაზოს მოიჯარეს (წერილობითი ფორმით), სადაც მითითებული უნდა იქნას ძირითადი პირობები. მოიჯარე ვალდებულია 10 დღის ვადაში აცნობოს მეიჯარეს მისი გადაწყვეტილების შესახებ. ამ პუნქტით გათვალისწინებულ პირობებზე ვრცელდება საქართველოს კანონმდებლობით უპირატესი შესყიდვის უფლებისთვის დადგენილი წესები. ამასთან თუ, მეიჯარის მიერ შეთავაზებული პირობები მიუღებელი იქნება მოიჯარისთვის და ამის შემდეგ აღმოჩნდება, რომ მესამე პირზე იჯარის საგანი გასხვისდა/გაქირავდა ან/და იჯარით გაიცა უფრო შეღავათიანი პირობებით, ვიდრე მეიჯარეს ჰქონდა გაწერილი მოიჯარისთვის წარდგენილ შეთავაზებაში, ასეთ შემთხვევაში მოიჯარეს უფლება აქვს დააკისროს მეიჯარეს ჯარიმა ჯამში 24 (ოცდაოთხი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

7.5 უპირატესი შეთავაზების ვადა ვრცელდება წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდი და მისი მოქმედების ვადის გასვლიდან/შეწყვეტიდან დამატებით 1 (ერთი) წელი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხელშეკრულება წყდება მხარეთა შეთანხმებით ან მოიჯარის ინიციატივით.

7.6 თუ, მეიჯარე საიჯარო ვადის განმავლობაში გაასხვისებს ან სხვაგვარად გადასცემს მესამე პირებს იჯარის საგანს ან/და იჯარის საგნის მიმართ არსებულ თავის უფლებებს, ასეთ შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა უფლება, ვალდებულება და პასუხისმგებლობა, რაც გააჩნია მეიჯარეს გადადის მის უფლებამონაცვლეზე სრულად. ამასთან მეიჯარე ვალდებულია ასეთ შემთხვევაში, მის უფლებამონაცვლეს გააცნოს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები და მხოლოდ შესაბამისი თანხმობის/დასტურის მიღების შემდეგ გააფორმოს მასთან იჯარის საგნის ან მასზე უფლების გადაცემასთან დაკავშირებული გარიგება/ხელშეკრულება.

8. სხვა პირობები

8.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით ყველა შეთანხმება, რომელიც მხარეთა შორის იყო გაფორმებული მანამდე ძალას კარგავს ამ ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე.

8.2 ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა შეიძლება მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

8.3 ხელშეკრულების დანართი N1 და სხვა დანართები/აქტები, რომელიც მხარეებს შორის გაფორმდება ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით, წარმოადგენს მის შემადგენელ და განუყოფელ ნაწილს. ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით ამ ხელშეკრულებაში მოხსენიებული სიტყვა „ხელშეკრულება“ გულისხმობს მის დანართებსაც. ხელშეკრულებასა და დანართს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში, უპირატესება ენიჭება დანართს.

8.4 ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ართმევს მხარეებს უფლებას მოითხოვონ განუხორციელებელი ვალდებულების შესრულება, თუკი ამგვარი ვალდებულებები წარმოიშვა და არსებობდა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.

8.5 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე პუნქტის ბათილობა, შეცვლა, გაუქმება ან შეწყვეტა გავლენას არ იქონიებს მხარეების მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების

შესრულებაზე. ყველა ის საკითხი, რომელიც არ არის დარეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.6 წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული მუხლი, პუნქტი მათ შორის თითოეული დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

8.7 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად და ხელმოწერის შემდეგ ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა მოიჯარეს, მეორე გადაეცემა მეიჯარეს ხოლო მესამე რეგისტრაციისათვის წარედგინება საჯარო რეესტრს.

9. რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მეიჯარე“	„მოიჯარე“
შპს „ჩაის სახლი“ ს/კ: 203843298 მის: ქ. თბილისი, კარგარეთელის 3ა, 1 სართული, შესასვლელი ეზოდან (ნელი საინიშვილი) ტელ: 5 55 34 25 43; 5 77 77 10 75; 599200700 E-mail: agnessa8@mail.ru, nanaletsveridze@yahoo.com ბანკი: სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯია“ ბანკის კოდი: UGEBGE22 ა/ა GE04VT7000000076263602 დირექტორი: ნელი საინიშვილი პ/ნ: 01025017823 ხელმოწერა: _____	შპს “ბიბლუსი“ ს/კ: 205254892 მისამართი: თბილისი, იოსებიძის ქ. N49 დირექტორი: ირაკლი გაგნიძე პ/ნ: **01017013370** ხელმოწერა: _____

26.02 2021 წლის იჯარის ხელშეკრულების
დანართი #1

„26“ თებერვალი 2021 წ

ქ. თბილისი

ხელშკრულების მხარეები		
მეიჯარე:	შპს „ჩაის სახლი“ ს/კ: 203843298	(შემდგომში _ „მეიჯარე”)
წარმოდგენილი:	მისი დირექტორის ნელი საინიშვილის პ/ნ: 01025017823 მიერ	
მოიჯარე:	შპს „ბიბლუსი“ ს/კ: 205254892	(შემდგომში _ „მოიჯარე”)
წარმოდგენილი:	მისი დირექტორის ირაკლი გაგნიძის პ/ნ: **01017013370** მიერ	

საიჯარო ქონების მონაცემები:	
მისამართი:	ქ. თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზ. N2
საკადასტრო კოდი :	01.15.02.002.002
საიჯარო ფართი (კვ.მ)	525,00 კვ.მ (სახურავი, საერთო სარგებლობის ფართი და შენობა-ნაგებობის 10 კვ.მ, რომელის მდებარეობს პირველს სართულზე (ეზოს მხრიდან და რომელიც იჯარით უფლებით გადაცემული აქვს მესამე პირს) არ შედის საიჯარო ფართში)

1. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი	
1.1 საიჯარო ქირის ოდენობა	საიჯარო ქირის ოდენობა საიჯარო ქირის დარიცხვის/ათვლის მომენტიდან შეადგენს: პირველი საიჯარო წლის განმავლობაში **6820 (ექვსი ათას რვაასოცი)** ევროს ექვივალენტს ლარში ანგარიშსწორების დღეს არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით დღგ-ს ჩათვლით. მეორე საიჯარო წლიდან მეხუთე საიჯარო წლის ჩათვლით ყოველთვიური საიჯარო ქირა იქნება **7800 (შვიდი ათას რვაასი)** ევროს ექვივალენტს ლარში ანგარიშსწორების დღეს არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით დღგ-ს ჩათვლით. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხუთი წლის გასვლის შემდეგ (მეექვსე საიჯარო წლიდან) მოხდება საიჯარო ქირის გადახედვა + - (პლიუს-მინუს) 10-დან 20%-ის ფარგლებში, წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტში, მეორე საიჯარო წლიდან დადგენილი ქირის, ხელშეკრულების პირობების გადახედვის მომენტისათვის საბაზრო ღირებულების ქირის ცვალებადობის გათვალისწინებით, ზემოთ აღნიშნულ ფარგლებში. საიჯარო ქირის ცვლილების მოთხოვნა არ უნდა ცდებოდეს ზემოთ აღნიშნულ მაქსიმალურ ზღვარს. თუ მხარეები ვერ შეთანხმდებიან იჯარის ქირის ცვლილების ოდენობაზე, ასეთ შემთხვევაში მიმართავენ მეიჯარის მიერ შერჩეულ ლიცენზირებულ აუდიტორულ კომპანიას ან მეიჯარის მიერ შერჩეულ საერთაშორისო საბროკერო კომპანიას საბაზრო ფასის დადგენასთან დაკავშირებით, რომლის დასკვნასაც ორივე მხარისთვის ექნება სავალდებულო ხასიათი.
1.2 საიჯარო ურთიერთობის და ქირის გადახდის/დარიცხვის დაწყების დრო:	მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან: ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე: კონკრეტული თარიღი: 2021 წლის 12 აპრილიდან იჯარის ქირი დარიცხვა იწყება ხელშეკრულების გაფორმების მომენტიდან 45 დღის გასვლისთანავე.

1.3 აიჯარო ქირის გადახდის ვადა:	ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება წარმოიშვება არაუგვიანეს ყოველი მიმდინარე თვის 18 რიცხვისა. ამავდროულად მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარე ავანსის სახით 2021 წლის 18 აპრილამდე გადაიხდის ერთი თვის საიჯარო ქირას.
ევროში დაფიქსირებული საიჯარო ქირის გადახდის/კურსის გაანგარიშების წესი:	მხარეთა შორის ანგარიშსწორება წარმოებს ეროვნულ ვალუტაში, უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ ან/და შემდეგში წარმოდგენილ "მეიჯარის" საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით. მხარეები აფიქსირებენ ხელშეკრულების დადებისას საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილ ლართან ევროს ოფიციალური გაცვლითი კურსის მაქსიმალურ ზღვარს - 1 ევრო _ 4,5 ლარის ოდენობით. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ანგარიშსწორების დღისთვის, ეროვნული ბანკის მიერ ოფიციალურად დადგენილი ევროს გაცვლითი კურსი ხელშეკრულებაში მითითებულ მაქსიმალურ ზღვარს გადააჭარბებს, მოიჯარე ანგარიშსწორებას განახორციელებს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული კურსის მინუს 0,20 პუნქტით, მაგრამ არანაკლებ 4.5-ისა (მაგალითად, თუ ეროვნული ბანკის კურსი იქნება 4.65, მეიჯარე გადაიხდის საიჯარო ქირას 4.50 კურსით, ხოლო თუ კურსი იქნება, მაგალითად, 4,93 - მოიჯარე გადაიხდის საიჯარო ქირას - 4.73 კურსით).

1.4 მეიჯარის საგადასახადო სტატუსი:

	კი	არა
დღგ-ს გადამხდელი:	X	
ინდივიდვალური მეწარმის სტატუსი:		
შპს	X	

1.5 კომუნალური გადასახადები:

	კი	არა
საიჯარო ქირა მოიცავს კომუნალურ გადასახადებს		X

კომუნალური, ტელეფონის და ა შ გადასახადის გადახდა ეკისრება მოიჯარეს

2. საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი ქმედებები

2.1 მეიჯარის ვალდებულებები საიჯარო ქონების გადაცემასთან დაკავშირებით:	–
2.2 მოიჯარის მიერ განსახორციელებლი ქმედებები:	უფლება აქვს მოიჯარეს ჩაატაროს კოსმეტიკური რემონტი. ყველა სხვა სამუშაობის ჩატარება, რომელიც ეხება შენობის რეკონსტრუქციას, ტიხრების, ღიობებისა და ფასადების ცვლილებას უნდა განხორციელდეს მეიჯარის წერილობითი თანხმობით.

3. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

3.1 ხელშეკრულების მოქმედების ვადა:	ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან და მოქმედებს 10 (ათი) წლის ვადით.

მეიჯარე: ---------- 10 მოიჯარე: ----------

3.2 მეიჯარის მიერ იჯარის საგნის მოიჯარესთვის გადაცემის ვადა:	მეიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი გადასცეს მოიჯარეს ფაქტობრივ მფლობელობაში შეთანხმებულ მდგომარეობაში, ხელშეკრულების გაფორმებისას. ამავდროულად მოიჯარე ადასტურებს, რომ მან დაათვალიერა იჯარის საგანი და მისთის ცნობილია იჯარის საგნის მდგომარეობა, რაიმე ხილული ნაკლი იჯარის საგანს არ გააჩნია. მათ შორის მისთვის მისაღებია ელექტროენერგიის სიმძლავრე. მოიჯარემ მოიწონა იჯარის საგნის მდგომარეობა.

4. სხვა განსაკუთრებული პირობა/პირობები

1.	წინამდებარე დანართი N1 წარმოადგენს მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და ხელშეკრულების ტექსტებს შორის წინააღმდეგობისა და შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება დანართ N1-ის პირობებს.
2 მხარეები დამატებით თანხმდებიან:	1. თუ მოიჯარე არ არღვევს ხელშეკრულების პირობებს (მათ შორის დროულად და სრულად იხდის საიჯარო ქირას, არ აზიანებს იჯარის საგანს და ა.შ.), მეიჯარეს უფლება არა აქვს ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება; 2. თუ მეიჯარე გადაწყვეტს საიჯარო ფართის წინ არსებული ღიობის შემინვას, ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე თანახმაა ხელი არ შეუშალოს სამუშაოს შესრულების პროცესს. ამ შემთხვევაში არ იმოქმედებს ხელშეკრულების 7.2.3 (4) მუხლი. შემინული ფართით სარგებლობის (გამოყენების) შესახებ მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან.; 3. მეიჯარე თანახმაა ხელი არ შეუშალოს მოიჯარეს, საიჯარო ფართის მიმდებარე, ღია ტერიტორიის გამოყენებაში, თუნდაც კომერციული მიზნებისათვის. 4. მოიჯარე ვალდებულია დაიცვას უსაფრთხოების ყველა წესი, მათ შორის ხანძარსაწინააღმდეგო და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სხვა რეგულაციები. 5. მოიჯარის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოები, ასევე ნებისმიერი მონტაჟი ან/და დემონტაჟი არ უნდა აუარესებდეს ან/და აზიანებდეს იჯარის საგანს; 6. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარის ქმედების შედეგად დაჯარიმდა მეიჯარე, მოიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეიჯარეს ჯარიმის თანხა; 7. იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტისას, მოიჯარე ვალდებულია დაუყონებლივ დაუბრუნოს მეიჯარეს იჯარის საგანი სათანადო მდგომარეობაში, რაც გულისხმობს ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში არსებულ მდგომარეობას ან/და არანაკლებ მდგომარეობას; მოიჯარის მიერ გაწეული სარემონტო ხარჯი ან სხვა გაუმჯობესებანი ანაზღაურებას არ ექვემდებარება; 8. საიჯარო ვადის გასვლის შემდეგ, მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივი განცხადებით მიმართოს საჯარო რეესტრს, რეგისტრირებული იჯარის უფლების გაუქმების მოთხოვნით.
8. ამოღებულ იქნეს და არ იმოქმედებს ხელშეკრულების შემდეგი მუხლები:	3.3; 3.6; 3,7; 4.1.9; 4.1.12; 7.5
5.ხელშეკრულების შემდეგი მუხლები ჩამოყალიბდეს ახალი რედაქციით:	2.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარეს საიჯარო ქონება გადაეცემა ფაქტობრივი მოცემულობით. მეიჯარის მიერ საჯარო რეესტრში იჯარის საგნის ფართის დაზუსტების (რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის) და რეალური მონაცემების დაფიქსირების შემთხვევაში, რომელმაც შესაძლებელია გამოიწვიოს რეგისტრირებული ფართის ცვლილება, საიჯარო ქირის ოდენობა არ შეიცვლება . 2.2.1 ხელშეკრულების/დანართის 2.2. მუხლი შეეხება მხოლოდ იჯარის ხელშეკრულების ხელმოწერისათვის არსებულ იჯარის საგნის რეგისტრირებული და ფაქტობრივს შორის არსებულს ფართებს შორის ცდომილებას. (იჯარის საგნის ფართის ფაქტობრივი მდგომარეობა მოცემულია მეიჯარის მიერ წარმოდგენილ აზომვით ნახაზზე). 2.4. ხელშეკრულების შესაბამისად, "მოიჯარის" მიერ „იჯარის საგნით" სარგებლობის უფლება გულისხმობს „იჯარის საგნით" თავისუფალი სარგებლობის უფლებას, მისი

შეხედულებისამებრ. ამასთან "მოიჯარეს" უფლება აქვს საიჯარო საგანში მოაწყოს მხოლოდ ოფის(ებ)ი, საცალო ვაჭრობის ობიექტ(ებ)ი და კაფე.

3.7 თუ იჯარის საგნის ნაკლის გამო მოიჯარე დაკარგავს ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობას, იგი გათავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან იმ პერიოდის განმავლობაში, როცა მას არა აქვს იჯარის საგნით სარგებლობის საშუალება. ხოლო თუ გარკვეული პერიოდით შეეზღუდება მოიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის შესაძლებლობა, ასეთ შემთხვევაში საიჯარო ქირა შემცირდება შეზღუდვის პროპორციულად. თუ ქონებით სარგებლობის შეუძლებლობა ან შეზღუდვა გრძელდება არანაკლებ 60 დღის განმავლობაში და მოიჯარე არ იხდის/არასრულად იხდის ქირას, მეიჯარეს უფლება აქვს 5 დღიანი გაფრთხილების ვადის დაცვით მოშალოს ხელშეკრულება.

4.1.7 მეიჯარე ვალდებულია იჯარის საგნის გადაცემამდე და საიჯარო ურთიერთობების დაწყებამდე უზრუნველყოს კომუნიკაციების (დენის, წყალის) არსებობა და გადაცემის მომენტისათვის მათი გამართული მდგომარეობა, რომელიც საჭიროა იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ვერ სარგებლობს იჯარის საგნით, მოიჯარე უფლებამოსილია არ გადაიხადოს საიჯარო ქირა ან შეაჩეროს მისი გადახდა შესაბამისი კომუნიკაციის ფუნქციონირების აღდგენამდე.

თუ კომუნიკაციის აღდგენა არ მოხდება 60 დღის განმავლობაში და მოიჯარე არ იხდის ქირას, მეიჯარეს უფლება აქვს 5 დღიანი გაფრთხილების ვადის დაცვით მოშალოს ხელშეკრულება.

4.1.8 მეიჯარე ვალდებულია აცნობოს მოიჯარეს, მეიჯარისათის ცნობილი „იჯარის საგნის" ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება „იჯარის საგნის" უკეთ გამოყენების მიზნით. „იჯარის საგნის" ნაკლი, რომელიც მეიჯარემ არ აცნობა მოიჯარეს აღკვეთოს იმდენად სწრაფად (საკუთარი ხარჯით), რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ფაქტობრივი გარემოებები, ან აუნაზღაუროს მოიჯარეს ამ ნაკლის (დაზიანების) გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები და ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რის საჭიროებაც მოიჯარეს წარმოეშობა ნაკლის გამოსწორებისას. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „იჯარის საგნის" ნაკლში ამასთანავე მოიაზრება „იჯარის საგნის" ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო კომუნალური საჭიროებები: ელექტროენერგიის წყარო, წყალგაყვანილობა.

4.1.10 მეიჯარე ვალდებულია, ხელი არ შეუშალოს მოიჯარეს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელ სარგებლობაში. მეიჯარე ასევე დახმარებას გაუწევს მოიჯარეს მესამე პირების მიერ წამოყენებული პრეტენზიების დროს, თუ აღნიშნული დაკავშირებული იქნება საიჯარო ქონების სარგებლობასთან და რომელმაც შესაძლებელია შეაფერხოს მოიჯარის საქმიანობა და საიჯარო ქონების გამოყენება.

4.1.13 მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს, ამასთან უნდა აღკვეთოს ისეთი ქმედებები/გარემოებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების კომერციული საქმიანობისთვის გამოყენებას, თუ ასეთი ქმედება გამოწვეულია მეიჯარის არამართლზომიერი ქმედებით.

4.1.15 მეიჯარე ვალდებულია თავად ანდა მესამე პირების (სხვა დამქირავებლები, დამკვეთები და ა.შ) მეშვეობით საიჯარო ფართის მისამართზე მის მფლობელობაში არსებულ საიჯარო საგნის ფასადის იმ ნაწილზე რომელსაც ფლობს მოიჯარე (მათ შორის არც მის ზემოთ) არ მოახდინოს სარეკლამო აბრის ან/და კონსტრუქციის განთავსება ან მესამე პირებისათვის იგივე მიზნით ფართის გადაცემა. აღნიშნული ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევის ყოველ შემთხვევაზე მეიჯარე ვალდებულია, გადაუხაროს მოიჯარეს ჯარიმა იმ მომენტისთვის მოქმედი ყოველთვიური საიჯარო ქირის 3 (სამი) თვის ოდენობით. 4.2.1 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს საჭირო მოქმედებების განხორციელება, რათა მას არ შეეშალოს ხელი ამ

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონებით სარგებლობაში, თუ ასეთი ხელშეშლა მეიჯარის არამართლზომიერი ქმედებით ან უმოქმედობით იქნება გამოწვეული. მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მეიჯარის ბრალით მიყენებული ზიანის სრულად ანაზღაურება.

4.2.3 მოიჯარეს უფლება აქვს, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონება ან მისი ნაწილი, მოიჯარესთან აფილირებულ (ურთიერთდამოკიდებულ) და პარტნიორ პირებზე; ამავდროულად მოიჯარე პასუხს აგებს მეიჯარეს წინაშე, აფილირებული (პარტნიორი და ურთიერთდამოკიდებული პირების მიერ ქონებით სარგებლობის შედეგად წარმოშობილ ზიანზე). ქვემოიჯარის მიერ განსხავებული საქმიანობის (გარდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისა) განხორციელების შემთხვევაში, სავალდებულოა მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობა.

4.2.5 ,,მოიჯარეს" უფლება აქვს, მეიჯარის წინასწარი თანხმობით საიჯარო ქონებაზე განათავსოს სარეკლამო აბრები, ბანერები, ბილბორდები, საჩრდილობლები, აგრეგატები, კონდენციონერები, ინვენტარი, არქიტექტურული დეტალები, აგრეთვე უზრუნველყოს შესაბამისი ნებართვების მიღება. ამასთან თანხმობაზე დაუსაბუთებელი უარი მიუღებელია. შესაბამისი ნებართვების აღებას უზრუნველყოფს მოიჯარე.

4.2.6 მოიჯარეს უფლება აქვს თავისი ხარჯით მეიჯარის თანხმობის გარეშე გააფორმოს აღნიშნულ ფართზე ტელეფონით, ინტერნეტით, წყლით, ელექტროენერგიით ან/და სხვა სახის მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე უზრუნველყოფს საიჯარო ქონებაში ელ. ენერგიის (მათ შორის სამ ფაზიანი კაბელის) შეყვანას ან ელ. ენერგიის სიმძლავრის გაზრდას, აგრეთვე სხვა კომუნალური მომსახურებების შეყვანას, ამ მიზნით მოიჯარის მიერ გაღებული ხარჯები, ხელშეკრულების მეიჯარის ინიციატივით უსაფუძლოდ ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში ექვემდებარება მეიჯარის მიერ მოიჯარისთვის ანაზღაურებას, მოთხოვნიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. მოიჯარე უფლებამოსილია განაგრძოს ფართით სარგებლობა და აღნიშნული ხარჯები გაქვითოს მეიჯარისათვის გადასახდელ ქირაში (საბოლოო ანგარიშსწორებისას).

4.2.7 მოიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეიჯარეს ზიანის ანაზღაურება ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა დარღვევის შემთხვევაში .

5.1 არც ერთ მხარეს არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი დარღვევისათვის, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება წინასწარ გაუთვალისწინებელი და მხარეთაგან დამოუკიდებელი შემდეგი გარემოებებით: მიწისძვრა, წყალდიდობა, მეწყერი, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი/შემზღუდავი ნორმები და ეს გარემოებები მნიშვნელოვნად ართულებს, მნიშვნელოვნად ზღუდავს ან შეუძლებელს ხდის მოიჯარის მხრიდან იჯარის საგნით სარგებლობას ან მეიჯარის მხრიდან რომელიმე ვალდებულების შესრულებას.

6.4 მეიჯარე აცნობიერებს, რომ წინამდებარე გარიგების დადებისათვის მოიჯარე ახორციელებს მნიშვნელოვან ინვესტიციებს და აქვს გაწეული/გასაწევი მნიშვნელოვანი დანახარჯები საიჯარო ფართის კეთილმოწყობისთვის. შესაბამისად, მოიჯარისათვის იჯარის უსაფუძვლოდ შეწყვეტა წარმოშობს მნიშვნელოვან ზიანს. ამდენად, იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარე უსაფუძვლოდ შეწყვეტს წინამდებარე ხელშეკრულებას, მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარეს ჯამის სახით მოსთხოვოს საჯარიმო თანხა 6 (ექვსი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

6.5 თუ, მოიჯარე ხელშეკრულებით დათქმულ ვადაში არ უზრუნველყოფს საიჯარო ქირისა და კომუნალური გადასახადების სრულად გადახდას, ასეთ შემთხვევაში მეიჯარეს უფლება აქვს დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო ვადამოსული გადასახდელი თანხის 0,1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.6 მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერი სახის კორესპონდენცია (წერილი/ /ელ.

ფოსტა) ერთმანეთს უნდა გაუგზავნონ მე-9 მუხლში მოცემულ მისამართებზე (საკურიერო ფოსტით და ყველა ელექტრონულ მისამართებზე). ამ ხელშეკრულების მე-9 მუხლში მოცემული ნებისმიერი რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში (მათ შორის საბანკო ანგარიში, მისამართი) აგრეთვე საგადასახადო რეჟიმის/სტატუსის, დღგ-ს გადამხდელად რეგისტრაციის ან რეგისტრაციიდან მოხსნის შესახებ მხარეებმა დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა აცნობონ ერთმანეთს. იმ შემთხვევაში, თუ მხარე ზემოაღნიშნულ ცვლილებებზე დაუყოვნებლივ არ აცნობებს მეორე მხარეს და აღნიშნულის შეუტყობინებლობა გამოიწვევს თანხების ზედმეტად გადახდას ან/და საგადასახადო ვალდებულებების არაჯეროვან შესრულებას, ვალდებულების დამრღვევი მხარე პასუხისმგებელი და ვალდებული იქნება მეორე მხარისთვის მიყენებული ნებისმიერი ზიანის/ზარალის/ჯარიმის/საურავის/ხარჯის სრულად ანაზღაურებაზე და აგრეთვე ზედმეტად გადახდილი თანხების უკან დაბუნებაზე. მხარემ ანაზღაურება და თანხების უკან დაბრუნება უნდა განახორციელოს მოთხოვნიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში შესაბამისი მხარე უფლებამოსილია დააკისროს პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, გადასახდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მეიჯარე სადავოდ ხდის ამ მოთხოვნას .

7.2.3 ერთ-ერთი მხარის მიერ შემდეგი პირობებით:

1. მეიჯარის მიერ დაუყოვნებლივ, თუ მოიჯარეს დაუგროვდა გადასახდელი მთლიანობაში 2 (ორი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობის თანხა და მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში მოიჯარე სრულად არ დაფარავს დავალიანებას; მეიჯარეს მიერ დაუყოვნებლივ, თუ მოიჯარის ქმედებით ზიანდება იჯარის საგანი, რითიც გაუარესდა მისი მდგომარეობა და მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში მოიჯარე არ შეწყვეტს შესაბამის ქმედებებს და სრულად არ აღმოფხვრის დაზიანებას (გაუარესებას) მეიჯარისთვის მისაღები ფორმით და საშუალებით.
2. თუ მეიჯარე უსაფუძვლოდ წყვეტს წინამდებარე ხელშეკრულებას, მეიჯარე ვალდებული იქნება, მოიჯარეს გადაუხადოს ჯარიმა 6 (ექვსი) თვის საიჯარო ქირის ჯამის ოდენობით .
3. მოიჯარე უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ, ცალმხრივად, ყოველგვარი ზიანისა და რემონტზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის გარეშე, ვადაზე ადრე შეწყვიტოს ხელშეკრულება. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია, გააფრთხილოს მეიჯარე წინასწარ 2 (ორი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.
4. მოიჯარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება, მეიჯარისთვის 1 (ერთი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების ჩაბარების საფუძველზე, თუ მოიჯარეს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მნიშვნელოვნად და ხანგრძლივად შეეზღუდა იჯარის საგნით სარგებლობა ან/და საიჯარო ქონების მიმდებარედ განხორციელდა ისეთი ქმედება (მათ შორის მშენებლობა), რომელმაც მნიშვნელოვნად და ხანგრძლივად დაფარა ან შესაძლოა დაფაროს საიჯარო ქონების ფასადი ან/და საიჯარო ქონების დანიშნულებისამებრ გამოყენებამ აზრი დაკარგა .
5. მოიჯარეს უფლება აქვს 5 დღიანი გაფრთხილების ვადის დაცვით, ჯარიმისა და პირგასამტეხლოს გადახდის გარეშე, შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ საიჯარო ქონებაზე, მეიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზებით ვერ ხერხდება შესაბამისი/საჭირო თანხმობების ნებართვების მიღება. აღნიშნული მოიცავს შემთხვევებს, როდესაც ვერ ხერხდება სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დანადგარების, სარეკლამო აბრების და სხვა საჭირო ინვენტარის მონტაჟზე თანხმობის/ნებართვის მიღება უფლებამოსილი ორგანოებისგან ან/და საიჯარო ქონებისათვის კომპანიის მიერ დადგენილი სტანდარტების იერსახის მიღებაზე თანხმობა/ნებართვა, აგრეთვე ვერ ხერხდება ქონებაში განთავსებული ტიხრების/კედლების მოხსნა, რათა სავაჭრო ფართი ჩაჯდეს მოიჯარის სტანდარტებში;

	ამ პუნქტი მოქმედებს და ამ საფუძვლით ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლება ძალაშია, ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 5 (ხუთი) თვის განმავლობაში. ამ პუნქტის მიხედვით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო საგანი მოიყვანოს იმავე მდგომარეობაში, როგორიც მან მიიღო, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. 7.4 წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტამდე/ვადის გასვლამდე არანაკლებ 2 (ორი) თვით ადრე, დაინტერესებული მხარე მიმართავს მეორე მხარეს იჯარის ხელშეკრულების გაგრძელების სურვილის შესახებ.
	წინამდებარე დანართი დაერთვის ხელშეკრულების თითოეულ ხელმოწერილ ეგზემპლარს ხელშეკრულებასა და დანართს შორის წინააღმდეგობის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება წინამდებარე დანართს

რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მეიჯარე“	„მოიჯარე“
შპს „ჩაის სახლი“ ს/კ: 203843298 მის: ქ. თბილისი, კარგარეთელის 3ა, 1 სართული, შესასვლელი ეზოდან (ნელი საინიშვილი) ტელ: 5 55 34 25 43; 5 77 77 10 75; 599200700 E-mail: agnessa8@mail.ru, nanaletsveridze@yahoo.comბანკი: სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯია“ ბანკის კოდი: UGEBGE22 ა/ა GE04VT7000000076263602დირექტორი: ნელი საინიშვილი პ/ნ: 01025017823 ხელმოწერა:	შპს “ბიბლუსი“ ს/კ: 205254892 მისამართი: თბილისი, იოსებიძის ქ. N49 ბანკი: ---------- ბანკის კოდი: ---------- ა/ა GE---------- დირექტორი: ირაკლი გაგნიძე პ/ნ: 01017013370 ხელმოწერა:

მიღება-ჩაბარების აქტი
(საიჯარო ქონების გადაცემის შესახებ)

ქ. თბილისი

26 თებერვალი 2021 წელი

ხელშკრულების მხარეები:	
მეიჯარე:	შპს „ჩაის სახლი“ ს/კ: 203843298 (შემდგომში _ „მეიჯარე“)
წარმოდგენილი:	მისი დირექტორის ნელი საინიშვილის პ/ნ: 01025017823 მიერ
მოიჯარე:	შპს „ბიბლუსი“ ს/კ: 205254892 (შემდგომში _ „მოიჯარე“)
წარმოდგენილი:	წარმომადგენლის, მისი დირექტორის ირაკლი გაგნიძის პ/ნ: **01017013370** მიერ

”მეიჯარემ” ჩააბარა ხოლო ”მოიჯარემ” ჩაიბარა, მხარეთა შორის 26. 02. 2021 წელს დადებული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის საგანი, კერძოდ:

საიჯარო ქონების ზოგადი აღწერილობა	
გადაცემული საიჯარო ქონების მისამართი:	ქ. თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზ. N2
გადაცემული საიჯარო ქონების საკადასტრო კოდი:	01.15.02.002.002
გადაცემული საიჯარო ქონების რეალური ფართობი (კვ.მ)	525 კვ.მ. (თანახმად აზომვითი ნახაზისა - მიღება-ჩაბარების აქტის დანართი) ამასთანავე მეიჯარე ადასტურებს, რომ მითითებული ქონება არის მის საკუთრება და იგი პასუხისმგებელია მითითებულ ქონებაზე ნებისმიერი მესამე პირის/პირების მიერ წამოყენებულ პრეტენზიაზე/ზიანზე/ზარალზე/მოთხოვნაზე, თუ აღნიშნული გამოწვეული იქნება მეიჯარის არამართლზომიერი ქმედებით.
გადაცემული საიჯარო ქონების რეგისტრირებული ფართობი (კვ.მ)	525 კვ.მ.
იჯარის საგნის ნივთობრივი მდგომარეობა:	
იატაკი	ნორმალური
კედლები	ნორმალური
ჭერი	ნორმალური
გაყვანილობა	ნორმალური
კონდიცირება	ნორმალური
ვენტილაცია	ნორმალური
ელექტროენერგიის კაბელი/სიმძლავრე	სამფაზიანი მრიცხველი, დენის ტრანსფორმატორი 30, სიმძლავრე 75 კილოვატი
განთავსებული ინვენტარი (იმ შემთხვევაში თუ ფართთან ერთად მოიჯარეს გადაეცემა საიჯარო ქონებაში დამონტაჟებული/განთავსებული აღჭურვილობა):	კონდიცირების სისტემა კონდინციონერი - 5 ც. ვიდეო კამერები - 39 ც. წყლის გამაცხელებელი - 1 ც.
სხვა	მხარეებმა ასევე განახორციელეს იჯარის საგნის ფოტო-ვიდეო გადაღება.
საიჯარო ქონებაში განთავსებული კომუნალური მრიცხველები/აბონენტის ნომრები:	
ელექტროენერგია	მრიცხველი N 32295253; აბონენტი N4902225
წყალი	მრიცხველი N 931495; აბონენტი N 755447805
ბუნებრივი აირი	-
ინტერნეტი	აბონენტი N 100003383

ტელეფონი	2 22 61 11

არსებობის შეთხვევაში კომუნალური დავალიანებების შესახებ ინფორმაცია:

ელექტროენერგია	
წყალი	
ბუნებრივი აირი	
ინტერნეტი	
ტელეფონი	

მხარეები აადასტურებენ, რომ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტის მონაცემები შედგენილია საიჯარო ქონების გარეგნული (ვიზუალური) დათვალიერების შედეგად. აქტი შედგენილია 2 ეგზემპლარად მხარეებისათვის.

მხარეთა ხელმოწერები

„მეიჯარე“	„მოიჯარე“
შპს „ჩაის სახლი“ ს/კ: 203843298 მის: ქ. თბილისი, კარგარეთელის 3ა, 1 სართული, შესასვლელი ეზოდან (ნელი საინიშვილი)ტელ: 5 55 34 25 43; 5 77 77 10 75; 599200700 E-mail: agnessa8@mail.ru, nanaletsveridze@yahoo.com ბანკი: სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯია“ ბანკის კოდი: UGEBGE22 ა/ა GE04VT7000000076263602 დირექტორი: ნელი საინიშვილი პ/ნ: 01025017823 ხელმოწერა:_____	შპს “ბიბლუსი“ ს/კ: 205254892 მისამართი: თბილისი, იოსებიძის ქ. N49 დირექტორი: ირაკლი გაგნიძე პ/ნ: **01017013370** ხელმოწერა:_____

მეიჯარე: ---------- 17 მოიჯარე: ----------