იჯარის ხელშეკრულება №გ.დ.29.09.2023/02

ქ. თბილისი

29 სექტემბერი, 2023 წელი

1. **ხელშეკრულების მხარეები:**

1.1.	**კომპანია:**	
1.1.1.	საფირმო სახელწოდება:	შპს ორი ნაბიჯი;
1.1.1.1.	საიდენტიფიკაციო ნომერი:	204571668;
1.1.1.2.	იურიდიული მისამართი:	საქართველო, თბილისი, ისნის რაიონი, ნავთლუღის ქ., №39-41;
1.1.1.3.	საკორესპონდენტო მისამართი:	საქართველო, თბილისი, ისნის რაიონი, ნავთლუღის ქ., №39-41.
1.1.1.4.	*წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):*	
1.1.1.4.1.	სახელი და გვარი:	ნანა ყარასაშვილი;
1.1.1.4.2.	პირადი ნომერი:	01027029346;
1.1.1.4.3.	თანამდებობა/სტატუსი:	ბიზნეს განვითარების კოორდინატორი (მინდობილობა საქმე N882023699029);
1.1.1.5.	*საკონტაქტო პირი:*	
1.1.1.5.1.	სახელი და გვარი:	ნანა ყარასაშვილი;
1.1.1.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	ბიზნეს განვითარების კოორდინატორი (მინდობილობა საქმე N882023699029);
1.1.1.5.3.	ტელეფონის ნომერი:	0322 00 22 00;
1.1.1.5.4.	ელფოსტა:	info@orinabiji.ge .
1.1.1.6.	*საბანკო რეკვიზიტები:*	
1.1.1.6.1.	ბანკის დასახელება:	სს „თიბისი ბანკი";
1.1.1.6.2.	ბანკის კოდი:	TBCBGE22;
1.1.1.6.3.	ანგარიშის ნომერი:	GE27TB1928036020100009;

1.2.	**მეიჯარე:**	
1.2.1.	საფირმო სახელწოდება/სახელი და გვარი:	შპს კაპიტალ გრუპი;
1.2.1.1.	საიდენტიფიკაციო ნომერი/პირადი ნომერი:	405296255;
1.2.1.2.	იურიდიული მისამართი:	საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, სიმონ ჩიქოვანის ქუჩა, N 22, ბინა 30;
1.2.1.3.	საკორესპონდენტო მისამართი:	საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, სიმონ ჩიქოვანის ქუჩა, N 22, ბინა 30;
1.2.1.4.	*წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):*	
1.2.1.4.1.	სახელი და გვარი:	გიორგი გოშხოთელიანი;
1.2.1.4.2.	პირადი ნომერი:	01026007472;
1.2.1.4.3.	თანამდებობა/სტატუსი:	მინდობილი პირი;
1.2.1.5.	*საკონტაქტო მონაცემები:*	
1.2.1.5.1.	საკონტაქტო პირის სახელი და გვარი:	გიორგი გოშხოთელიანი;
1.2.1.5.2.	ტელეფონის ნომერი:	577 264 000;
1.2.1.5.3.	ელფოსტა:	g.goshkhoteliani@sakcable.ge;
1.2.1.6.	*საბანკო რეკვიზიტები:*	
1.2.1.6.1.	ბანკის დასახელება:	სს „თიბისი ბანკი";
1.2.1.6.2.	ბანკის კოდი:	TBCBGE22;
1.2.1.6.3.	ანგარიშის ნომერი:	GE06TB7884236080100008;

2. **ტერმინთა განმარტება**

2.1. **ხელშეკრულებაში** გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

2.1.1. **აფილირებული პირი - მეიჯარესთან** აფილირებული პირი. **მეიჯარესთან** აფილირებულად მიიჩნევა: ა) ნებისმიერი იურიდიული პირი, რომელშიც **მეიჯარე** ან/და მისი პირველი ან მეორე რიგის მემკვიდრე პირდაპირ ან ირიბად ფლობს წილს; ბ) ნებისმიერი ფიზიკური პირი, თუ ის წარმოადგენს **მეიჯარის** პირველი ან მეორე რიგის მემკვიდრეს;

2.1.2. **დანართი - იჯარის ხელშეკრულების დანართი N1, დანართი Nა** ან/და **მხარეთა** მიერ დადებული ნებისმიერი სხვა დანართი, რომელიც წარმოადგენს **იჯარის ხელშეკრულების** განუყოფელ ნაწილს;

2.1.3. **კანონმდებლობა** - საქართველოს მოქმედი საკანონმდებლო აქტები და საერთაშორისო ხელშეკრულებები/შეთანხმებები;

2.1.4. **იჯარის ხელშეკრულება** - წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება;

2.1.5. **მესამე პირი** - ნებისმიერი პირი გარდა **კომპანიისა** და **მეიჯარისა**;

2.1.6. **მხარე/მხარეები** - **მეიჯარე** ან/და **კომპანია**, კონტექსტის შესაბამისად;

2.1.7. **სამუშაო დღე** - ნებისმიერი დღე შაბათის, კვირის და **კანონმდებლობით** გათვალისწინებული უქმე დღეების გარდა;

2.1.8. **რეესტრი - კანონმდებლობით** გათვალისწინებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი;

2.1.9. **ხელშეკრულება - იჯარის ხელშეკრულება, იჯარის ხელშეკრულების** ნებისმიერი **დანართის** და მათში შეტანილი ნებისმიერი სახის ცვლილების/ დამატებების ჩათვლით.

3. **ხელშეკრულების საგანი**

3.1. **ხელშეკრულების** საფუძველზე **მეიჯარე** იჯარის უფლებით გადასცემს **კომპანიას იჯარის ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით** განსაზღვრულ ნივთს (შემდგომში - **იჯარის საგანი**), ხოლო **კომპანია** კისრულობს ვალდებულებას გადაუხადოს **მეიჯარეს** შეთანხმებული ფასი (შემდგომში - **საიჯარო ქირა**).

3.2. **იჯარის საგანი, საიჯარო ქირა** და მისი გადახდის პირობები, ასევე იჯარის (შემდგომში - **იჯარა**) განსაკუთრებული პირობები:

3.2.1.	**იჯარის საგანი**	
3.2.1.1.	საკადასტრო კოდი:	01.12.11.027.003.01.500;
3.2.1.2.	მისამართი:	ქალაქი თბილისი, ქუჩა ც. დადიანი, N 303;

მეიჯარის ხელმოწერა /

3.2.1.3.	შენობა-ნაგებობის/შენობა ნაგებობის ერთეულის ფართი:	სართული1, ლიტ. 'ა', 355 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართიდან 177.15 კვ.მ. ფართი (**ხელშეკრულების N2 დანართის** შესაბამისად);
3.2.2.	**იჯარის** ძალაში შესვლის თარიღი:	**იჯარა** ძალაში შედის **მეიჯარის** მიერ **კომპანიისათვის იჯარის საგნის** გადაცემის თაობაზე **მხარეთა** შორის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღიდან;
3.2.3.	**მეიჯარის** მიერ **კომპანიისათვის იჯარის საგნის** გადაცემა:	**მეიჯარე** ვალდებულია **იჯარის საგანი** გადასცეს **კომპანიას** არაუგვიანეს 2023 წლის 13 ოქტომბრისა. **მეიჯარის** მიერ **კომპანიისათვის იჯარის საგნის** გადაცემის თაობაზე **მხარეთა** შორის ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი.
3.2.4.	**იჯარის** მოქმედების ვადა:	**იჯარის** ძალაში შესვლის თარიღიდან 116 თვე;
3.2.5.	**იჯარის საგნის** დანიშნულება:	სავაჭრო ობიექტის ან/და ოფისის მოსაწყობად ან/და **კანონმდებლობით** ნებადართული სხვა ნებისმიერი კომერციული თუ არაკომერციული საქმიანობისთვის;
3.2.6.	**საიჯარო ქირა**	
3.2.6.1.	**საიჯარო ქირის** გადახდის ათვლის თარიღი:	
3.2.6.2.	**საიჯარო ქირის** მოცულობა:	
3.2.6.3.	გადასახადები და გადასახდელები:	
3.2.6.3.1.	დამატებული ღირებულების გადასახადი:	
3.2.6.3.2.	სხვა გადასახადები და გადასახდელები:	
3.2.6.4.	გაცვლითი კურსი, როდესაც **საიჯარო ქ** დაფიქსირებულია უცხოურ ვალუტაში:	
3.2.6.5.	**საიჯარო ქირის** გადახდის პირობები:	

3.2.7. **ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები:**

1. **საიჯარო ქირის** მოცულობა, გადახდის პირობები და **საიჯარო ქირასთან** დაკავშირებული სხვა საკითხები, ინფორმაციის კომერციული და კონფიდენციალური ხასიათის გათვალისწინებით, **ხელშეკრულების რეესტრში** წარსადგენ ეგზემპლარზე შესაძლებელია იყოს დაფარული;
2. ვინაიდან **კომპანიას** განზრახული აქვს **იჯარის საგანში** სასურსათო საცალო რეალიზაციის ობიექტის მოწყობა, რაც მოითხოვს გარკვეული სამშენებლო/სარემონტო სამუშაობის განხორციელებასა (მაგ. სარეკლამო აბრის განთავსება ან/და სხვა) და მათ შეთანხმებას უფლებამოსილ ორგანოსთან, **მხარეები** თანხმდებიან, რომ, თუ **ხელშეკრულების** დადებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში ნებისმიერი მიზეზით ვერ მოხერხდება შესაბამისი ნებართვის/თანხმობის მოპოვება, **ხელშეკრულება** შეწყდება **კომპანიის** მიერ **მეიჯარისათვის** გაგზავნილი შეტყობინებით;

მეიჯარის ხელმოწერა /

3. **მეიჯარე** ვალდებულია, **იჯარის საგნის კომპანიისათვის** გადაცემამდე უზრუნველყოს **იჯარის საგანში** შესაბამისი კომუნიკაციებისა და კომუნალური მომსახურების არსებობა (სამფაზიანი დენი (30 კილოვატი), წყალი და ბუნებრივი აირი). **მეიჯარე** ვალდებულია შესაბამისი ფორმით გასცეს ყველა აუცილებელი ნებართვა/თანხმობა, რაც აუცილებელია **კომპანიის** დროებით აბონენტად რეგისტრაციისათვის;
4. **მეიჯარე** აცხადებს, რომ არ არსებობს/იარსებებს რაიმე გარემოება, რომელიც ხელის შემშლელი იქნება **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული მიზნების მიღწევისთვის, მათ შორის **იჯარის საგანში** შესაბამისი სამუშაოების განხორციელებისათვის (უფლებამოსილი ორგანოებისგან თანხმობის/ნებართვის მოპოვების ჩათვლით), ხოლო ასეთი გარემოებ(ებ)ის გამოვლენის შემთხვევაში ის დაუყოვნებლივ უზრუნველყოფს მის (მათ) აღმოფხვრას, წინააღმდეგ შემთხვევაში **კომპანია** უფლებამოსილი იქნება დააკისროს **მეიჯარეს იჯარის საგანზე** გაწეული ნებისმიერი ხარჯის ანაზღაურება (მათ შორის რემონტის და კომუნიკაციების (დენი, წყალი, ბუნებრივი აირი და ა.შ.) მიყვანის/მოწყობის ხარჯები);
5. **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ურთიერთობა წარმოადგენს ქვეიჯარას;
6. **მეიჯარე** აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იჯარის ხელშეკრულება (განცხადების რეგისტრაციის N882023451094, მესაკუთრე: სსიპ სსიპ თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი (211328703), მოიჯარე: შპს კაპიტალ გრუპი (405296255)), რომლის ფარგლებშიც ხდება **იჯარის საგნით კომპანიისთვის** ქვეიჯარით გადაცემა (შემდგომში - **ძირითადი იჯარის ხელშეკრულება**) მოქმედია და არ არსებობს რაიმე გარემოება, რომელიც საფრთხეს უქმნის/შეუქმნის **კომპანიის** უფლებებს, რომლებიც გამომდინარეობს **ხელშეკრულებიდან**. **მეიჯარე** აქვს მოპოვებული სრული უფლებამოსილება **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული პირობებით შეუზღუდავად გადასცეს **კომპანიას იჯარის საგანი** ქვეიჯარით. **ძირითადი იჯარის ხელშეკრულების** ფარგლებში მხარეებს არ გაუციათ ან/და არ მიუღიათ შეტყობინება/პრეტენზია **ძირითადი იჯარის ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევასთან, **ძირითადი იჯარის ხელშეკრულების** შეწყვეტასთან, პასუხისმგებლობის (პირგასამტეხლოს, ნებისმიერი სახის ზიანის და ა.შ.) დაკისრებასთან ან/და ნებისმიერ სხვა მსგავს გარემოებასთან დაკავშირებით.

4. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

4.1. **მეიჯარე** უფლებამოსილია:

4.1.1. **ხელშეკრულების** მოქმედების განმავლობაში, არაუმეტეს თვეში ერთხელ, დაათვალიეროს **იჯარის საგანი, კომპანიისათვის** 3 (სამი) **სამუშაო დღით** ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე;

4.2. **მეიჯარე** ვალდებულია:

4.2.1. დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას **იჯარის საგანთან** დაკავშირებული, **ხელშეკრულების** დადებამდე ან მის შემდეგ წარმოშობილი ნებისმიერი სახის უფლებრივი/ნივთობრივი ნაკლი ან **კომპანიისგან** დამოუკიდებელი ნებისმიერი გარემოება, რომლის გამოც **კომპანიას** ხელი ეშლება **იჯარის საგნით** შეუზღუდავად სარგებლობაში;

4.2.2. **ხელშეკრულების** მოქმედების მთელი პერიოდის მანძილზე ხელი შეუწყოს **კომპანიას იჯარის საგნით** სარგებლობასა და გამოყენებაში და არ ჩაიდინოს რაიმე ქმედება, რამაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს **კომპანიის** მიერ **იჯარის საგნით** სარგებლობა;

4.2.3. დაუყოვნებლივ დაფაროს **იჯარის საგნის კომპანიისთვის** გადაცემამდე არსებული ყველა კომუნალური დავალიანება, მათ შორის გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის, სატელეფონო და სხვა;

4.2.4. **კომპანიის** მოთხოვნის შემთხვევაში, დროულად განახორციელოს ნებისმიერი ცვლილება **იჯარის საგნის** საკადასტრო მონაცემებში, **კომპანიის** მიერ **იჯარის საგანში** განსახორციელებელი სარემონტო-სამშენებლო ღონისძიებებიდან გამომდინარე;

4.3. **კომპანია** უფლებამოსილია:

4.3.1. არ გადაუხადოს **მეიჯარის საიჯარო ქირა** იმ პერიოდისთვის, როდესაც არსებობს **იჯარის საგნის** უფლებრივი/ნივთობრივი ნაკლი ან **კომპანიისგან** დამოუკიდებელი ნებისმიერი გარემოება, რომლის გამოც **კომპანიას** ხელი ეშლება **იჯარის საგნით** შეუზღუდავად სარგებლობაში;

4.3.2. **მეიჯარის** დამატებითი თანხმობის გარეშე ჩაატაროს **იჯარის საგანში** (მათ შორის მის გარე ფასადზე) ნებისმიერი სარეკონსტრუქციო, სამშენებლო, სარემონტო სამუშაო, შეცვალოს იჯარის ობიექტის კონფიგურაცია, გაანაწილოს ფართი მისი სურვილისამებრ, დაამონტაჟოს ნებისმიერი მოწყობილობა, განახორციელოს ნებისმიერი სამუშაო **იჯარის საგანში**, რასაც საჭიროდ მიიჩნევს მისი კომერციული მიზნების განსახორციელებლად. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნული უფლება, მათ შორის, მოიცავს **იჯარის საგანზე** (მათ შორის მის გარე ფასადზე) აბრებისა და რეკლამების განთავსებას;

4.3.3. **მეიჯარის** დამატებითი თანხმობის გარეშე, სრულად ან ნაწილობრივ გასცეს **იჯარის საგანი** ქვეიჯარით ნებისმიერ **მესამე პირზე**;

4.3.4. საკუთარი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს **იჯარის საგნის** დაცვა.

4.4. **კომპანია** ვალდებულია:

4.4.1. **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებულ ვადებში და პირობებით გადაუხადოს **მეიჯარეს საიჯარო ქირა**;

4.4.2. **იჯარის** მოქმედების ვადის განმავლობაში დაიცვას შესაბამისი სანიტარული პირობები;

4.4.3. გადაიხადოს **იჯარის** მოქმედების ვადის განმავლობაში წარმოშობილი კომუნალური გადასახადები (გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის, დასუფთავების, სატელეფონო და სხვა);

4.4.4. შეაკეთოს დაზიანებული **იჯარის საგანი** თუ დაზიანება გამოწვეულია **კომპანიის** ბრალით.

5. უპირატესი შესყიდვის უფლება

5.1. **კომპანია** სარგებლობს **იჯარის საგნის** უპირატესი შესყიდვის უფლებით.

5.2. თუ **მეიჯარე ხელშეკრულების** მოქმედების ვადის ან მისი შეწყვეტიდან 3 (სამი) თვის განმავლობაში გადაწყვეტს **იჯარის საგნის** გასხვისებას, ის ვალდებულია **იჯარის საგნის** შეძენა პირველ რიგში შესთავაზოს **კომპანიას**. **მეიჯარე** ვალდებულია აღნიშნულ შეთავაზებაში მიუთითოს **იჯარის საგნის** გასხვისების ყველა არსებითი პირობა (მაგ. პოტენციური მყიდველი, ნასყიდობის ფასი, გადახდის პირობები და ა.შ.).

5.3. თუ **მეიჯარე ხელშეკრულების** მოქმედების ვადის ან მისი შეწყვეტიდან 3 (სამი) თვის განმავლობაში, ნებისმიერი **მესამე პირისგან** მიიღებს შეთავაზებას (შეთავაზებაში უნდა მიეთითოს **იჯარის საგნის** შეძენის ყველა არსებითი პირობა (მაგ. პოტენციური მყიდველი, ნასყიდობის ფასი, გადახდის პირობები და ა.შ.)) **იჯარის საგნის** შეძენასთან დაკავშირებით და ის ამ მომენტისთვის განიხილავს **იჯარის საგნის** შეთავაზებულ პირობებით გასხვისებას, **მეიჯარე** ვალდებულია დაუყოვნებლივ გაუგზავნოს **კომპანიას მესამე პირისგან** მიღებული შეთავაზება და შესთავაზოს **კომპანიას იჯარის საგნის** იგივე პირობებით შეძენა.

5.4. **კომპანია იჯარის ხელშეკრულების 5.2.-5.3. პუნქტებით** გათვალისწინებული შეთავაზების მიღებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში განიხილავს **იჯარის საგნის** შეთავაზებული პირობებით შეძენის საკითხს და ამავე ვადაში შეატყობინებს **მეიჯარეს** მიღებულ გადაწყვეტილებას. თუ **კომპანია იჯარის საგნის** შემოთავაზებული პირობებით შეძენასთან დაკავშირებით მიიღებს უარყოფით გადაწყვეტილების ან ამ **პუნქტით** გათვალისწინებულ ვადაში საერთოდ არ შეატყობინებს **მეიჯარეს** მის გადაწყვეტილებას, **მეიჯარე** უფლებამოსილია გაასხვისოს **იჯარის საგანი**, ამასთან **იჯარის საგნის მესამე პირზე** გასხვისების პირობები უნდა იყოს **კომპანიისთვის** შეთავაზებული პირობების იდენტური ან უარესი.

5.5. **კომპანიის** მიერ **იჯარის საგნის** შემოთავაზებული პირობებით შეძენასთან დაკავშირებით დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში **მეიჯარე** ვალდებულია დაუყოვნებლივ გააფორმოს ყველა აუცილებელი დოკუმენტი/ხელშეკრულება და შეასრულოს **იჯარის საგანზე კომპანიისათვის** საკუთრების უფლების გადაცემისთვის აუცილებელი ყველა მოქმედება.

6. უპირატესი იჯარის/ქირავნობის უფლება

6.1. **კომპანია** სარგებლობს **იჯარის საგნის** უპირატესი იჯარის/ქირავნობის უფლებით.

6.2. თუ **მეიჯარე ხელშეკრულების** შეწყვეტიდან 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში გადაწყვეტს **იჯარის საგნის** იჯარის/ქირავნობის უფლებით გადაცემას, ის ვალდებულია **იჯარის საგნის** იჯარით აღება/დაქირავება პირველ რიგში შესთავაზოს **კომპანიას. მეიჯარე** ვალდებულია აღნიშნულ შეთავაზებაში მიუთითოს იჯარის/ქირავნობის ყველა არსებითი პირობა (მაგ. პოტენციური მოიჯარე, საიჯარო ქირა, გადახდის პირობები და ა.შ.).

6.3. თუ **მეიჯარე ხელშეკრულების** შეწყვეტიდან 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში ნებისმიერი **მესამე პირისგან** მიიღებს შეთავაზებას (შეთავაზებაში უნდა მიეთითოს იჯარის/ქირავნობის ყველა არსებითი პირობა (მაგ. პოტენციური მოიჯარე, საიჯარო ქირა, გადახდის პირობები და ა.შ.)) **იჯარის საგნის** იჯარით აღებასთან/დაქირავებასთან დაკავშირებით და ის ამ მომენტისთვის განიხილავს **იჯარის საგნის** შეთავაზებული პირობებით იჯარით გაცემას/გაქირავებას, **მეიჯარე** ვალდებულია დაუყოვნებლივ გაუგზავნოს **კომპანიას მესამე პირისგან** მიღებული შეთავაზება და შესთავაზოს **კომპანიას იჯარის საგნის** იგივე პირობებით იჯარით აღება/დაქირავება.

6.4. **კომპანია იჯარის ხელშეკრულების 6.2.-6.3. პუნქტებით** გათვალისწინებული შეთავაზების მიღებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში განიხილავს შეთავაზებული პირობებით **იჯარის საგნის** იჯარით აღების/დაქირავების საკითხს და ამავე ვადაში შეატყობინებს **მეიჯარეს** მიღებულ გადაწყვეტილებას. თუ **კომპანია იჯარის საგნის** შემოთავაზებული პირობებით იჯარით აღებასთან/დაქირავებასთან დაკავშირებით მიიღებს უარყოფით გადაწყვეტილების ან ამ **პუნქტით** გათვალისწინებულ ვადაში საერთოდ არ შეატყობინებს **მეიჯარეს** მის გადაწყვეტილებას, **მეიჯარე** უფლებამოსილია **მესამე პირს** გადასცეს **იჯარის საგანი**, ამასთან **მესამე პირისათვის იჯარის საგნის** გადაცემის პირობები უნდა იყოს **კომპანიისთვის** შეთავაზებული პირობების იდენტური ან უარესი.

6.5. **კომპანიის** მიერ **იჯარის საგნის** შემოთავაზებული პირობებით იჯარით აღებასთან/დაქირავებასთან დაკავშირებით დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში **მეიჯარე** ვალდებულია დაუყოვნებლივ გააფორმოს ყველა აუცილებელი დოკუმენტი/ხელშეკრულება და შეასრულოს **იჯარის საგნის კომპანიისათვის** გადაცემისთვის აუცილებელი ყველა მოქმედება.

7. ლოიალური კონკურენცია

7.1. **მეიჯარე** კისრულობს ვალდებულებას, რომ **ხელშეკრულების** მოქმედების ვადის და მისი შეწყვეტიდან 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში, **კომპანიის** წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, მან ან **აფილირებულმა პირმა** სარგებლობაში არ გადასცეს (იჯარით, ქირავნობით, აღნაგობით და ა.შ.) **კომპანიასთან** კონკურენციაში მყოფ პირს უძრავი ქონება, რომელიც იმყოფება **იჯარის საგნიდან** 500 (ხუთასი) მეტრის რადიუსში. ამ **ქვეპუნქტის** მიზნებისთვის **კომპანიასთან** კონკურენციაში მყოფ პირს წარმოადგენს სავაჭრო ობიექტი ან სავაჭრო ობიექტების ქსელი, რომელიც ახდენს სასურსათო, საყოფაცხოვრებო ან/და პირადი ჰიგიენის პროდუქტების რეალიზაციას (აღნიშნული არ მოიცავს კაფეებს, ბარებს, რესტორნებს და აფთიაქებს).

8. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

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

8.1.1. საჯარო რეესტრის საბოლოო ამონაწერი, რომელიც თან ერთვის **ხელშეკრულებას** ან/და იძებნება საჯარო რეესტრის ელექტრონულ ბაზაში სრულად ასახავს **იჯარის საგნის** უფლებრივ მდგომარეობას და **იჯარის საგანს** არ გააჩნია რაიმე სახის უფლებრივი ნაკლი, მასთან დაკავშირებით არ არის დადებული რაიმე გარიგება ან/და არ არსებობს რაიმე დოკუმენტი, ვალდებულება, გარემოება, რომელიც ხელს შეუშლის ან/და საფრთხეს შეუქმნის **კომპანიას იჯარის საგანთან** მიმართებაში შეუზღუდავად ისარგებლოს **ხელშეკრულებითა** და **კანონმდებლობით** მინიჭებული უფლებებით;

8.1.2. **იჯარის საგანს** არ გააჩნია ნივთობრივი ნაკლი, რომელიც ხელს შეუშლის ან/და საფრთხეს შეუქმნის **კომპანიას იჯარის საგანთან** მიმართებაში შეუზღუდავად ისარგებლოს **ხელშეკრულებითა** და **კანონმდებლობით** მინიჭებული უფლებებით;

8.1.3. პირს, რომელიც **მეიჯარის** სახელით ხელს აწერს **ხელშეკრულებას**, მინიჭებული აქვს სრული უფლებამოსილება და გააჩნია ყველა აუცილებელი დოკუმენტი (მინდობილობა, მმართველობითი ორგანოს გადაწყვეტილება და ა.შ.), რომ მან **მეიჯარის** სახელით იკისროს **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულებები;

8.1.4. **იჯარის** მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში **მეიჯარე**, მისი უფლებამონაცვლე ან ნებისმიერი **მესამე პირი** არ შეეცდება ცალმხრივად შეწყვიტოს **ხელშეკრულება** ან შეცვალოს მისი პირობები (მათ შორის საიჯარო ქირა, გადახდის პირობები და ა.შ.);

8.1.5. **კომპანიის** წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე **მეიჯარის** პარტნიორების/აქციონერების მიერ არ მოხდება წილების/აქციებით **მესამე პირზე** გასხვისება ან უფლებრივად დატვირთვა;

8.2. **კომპანია** აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

8.2.1. პირს, რომელიც **კომპანიის** სახელით ხელს აწერს **ხელშეკრულებას**, მინიჭებული აქვს სრული უფლებამოსილება და გააჩნია ყველა აუცილებელი დოკუმენტი (მინდობილობა, მმართველობითი ორგანოს გადაწყვეტილება და ა.შ.), რომ მან **კომპანიის** სახელით იკისროს **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულებები;

8.2.2. მას გააჩნია უნარი იკისროს და შეასრულოს **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულებები.

9. კონფიდენციალურობა

9.1. თითოეული **მხარე** კისრულობს ვალდებულებას **ხელშეკრულების** მოქმედების პერიოდში და მისი შეწყვეტიდან 5 (ხუთი) წლის განმავლობაში დაიცვას **ხელშეკრულების** ფარგლებში მიღებული ინფორმაციის კონფიდენციალურობა და არ გაუმჟღავნოს ამგვარი ინფორმაცია **მესამე**

პირებს. კონფიდენციალურად მიიჩნევა **ხელშეკრულებასთან** დაკავშირებული ნებისმიერი ინფორმაცია, რომელიც საჯაროდ არ არის ხელმისაწვდომი და რომლის გამჟღავნებამ **მხარეს** შეიძლება მიაყენოს რეპუტაციული ან მატერიალური ზიანი.

9.2. ინფორმაციის კონფიდენციალურობის დარღვევად არ მიიჩნევა მისი გამჟღვნება **მხარის** თანამშრომლებისთვის და **მხარესთან** დაკავშირებული პირებისათვის, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ სხვა სახის კონსულტანტებისათვის, თუ ამგვარი გამჟღავნება ხდება კონფიდენციალობის დაცვის პირობით, ასევე იმ შემთხვევებზე, როცა **მხარეს** მოეთხოვება ინფორმაციის გამჟღავნება **კანონმდებლობის** მოთხოვნების შესაბამისად.

10. მხარეთა პასუხისმგებლობა

10.1. თითოეული **მხარე** ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე **მხარეს ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით ან/და არაჯეროვნად შესრულებით მიყენებული ზიანი (ზარალი). **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე **კომპანიის** პასუხისმგებლობა ზიანთან (ზარალთან) დაკავშირებით შემოიფარგლება არაუმეტეს ბოლო 6 (ექვსი) თვის **საიჯაროს ქირის** მოცულობის თანხით.

10.2. თუ **მეიჯარე** დაარღვევს **ხელშეკრულებით** ნაკისრ ნებისმიერ ვალდებულებას, **კომპანია** უფლებამოსილია დააკისროს მას პირგასამტეხლო ერთი თვის **საიჯაროს ქირის** 3 (სამი) %-ის ოდენობით, ვალდებულების შესრულების ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის, ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე. თუ **ხელშეკრულებით** სხვადასხვა პერიოდისთვის გათვალისწინებულია განსხვავებული **საიჯარო ქირა**, ამ **პუნქტის** მიზნებისთვის გამოყენებული იქნება **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ყველაზე მაღალი **საიჯარო ქირა**.

10.3. იმ შემთხვევაში, თუ მიუხედავად **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული გარანტიებისა, **მეიჯარე** ვადამდე შეწყვეტს **ხელშეკრულებას**, ისე, რომ არ არსებობს **ხელშეკრულების** ვადამდე შეწყვეტის ამავე **ხელშეკრულებით** პირდაპირ გათვალისწინებული საფუძველი ან **ხელშეკრულება** შეწყდება **კომპანიის** მხრიდან, **მეიჯარის** მიერ **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების საფუძვლით ან **მეიჯარე** დაარღვევს **იჯარის ხელშეკრულების მე-5, მე-6, მე-7** ან/და **მე-8 მუხლ(ებ)ით** გათვალისწინებულ ვალდებულებებს, მაშინ **კომპანია** უფლებამოსილია დააკისროს **მეიჯარეს** პირგასამტეხლო **იჯარის საგანში** განთავსებული სავაჭრო ობიექტის გასული კალენდარული წლის ჯამური ბრუნვის ოდენობით ან, ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, გასული კალენდარული თვის ჯამური ბრუნვის თორმეტმაგი ოდენობით ან, ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, **კომპანიის** სავაჭრო ქსელის იმ ობიექტის გასული კალენდარული თვის ჯამური ბრუნვის თორმეტმაგი ოდენობით, რომლის ფართიც **იჯარის საგნის** მსგავსია.

10.4. ზიანის (ზარალის) ანაზღაურება ან/და პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს **მხარეს ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისგან.

11. კომუნიკაცია

11.1. **მხარეთა** შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას. **მხარისათვის** გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად ან გაეგზავნოს კურიერის ან საფოსტო გზავნილის საშუალებით. ოპერატიულობის მიზნით დასაშვებია მეორე **მხარისათვის** შეტყობინების მიწოდება ელექტრონული ფოსტის საშუალებითაც.

11.2. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ. თუ შეტყობინების მიღება არ არის დადასტურებული ადრესატის მიერ, ნებისმიერი ასეთი შეტყობინება მიიჩნევა სათანადო წესის შესაბამისად გაგზავნილად და მიღებულად:

11.2.1. კურიერის ან დაზღვეული საფოსტო გზავნილის მეშვეობით წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის შემთხვევაში – ჩაბარების დადასტურების დღეს;

11.2.2. ელექტრონული ფოსტით გაგზავნის შემთხვევაში გაგზავნის თარიღიდან მომდევნო **სამუშაო დღეს**.

11.3. შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ **მხარეს** შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემებზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას.

11.4. **მხარეები** ურთიერთობას განახორციელებენ **ხელშეკრულებით** განსაზღვრულ მისამართებზე/საკონტაქტო მონაცემებზე ან სხვა ნებისმიერ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემზე, რომელსაც ერთი **მხარე** აცნობებს მეორეს წერილობით. **მხარე** ვალდებულია აღნიშნული მისამართების ან მათი რომელიმე მონაცემის ცვლილების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე **მხარეს**, წინააღმდეგ შემთხვევაში, **მხარის** მიერ აღნიშნულ მისამართზე განხორციელებული ურთიერთობა (შეტყობინების გაგზავნა და სხვა) ჩაითვლება ჯეროვნად შესრულებულად.

12. ფორს-მაჟორი

12.1. **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის ან/და არაჯეროვნად შესრულებისთვის არ შეიძლება პასუხისმგებლობა დაეკისროს მხარეს თუ აღნიშნული გამოწვეული იყო ფორს მაჟორული გარემოებით.

12.2. ფორს-მაჟორად მიიჩვენა ისეთი განსაკუთრებული გარემოება, რომლის წინასწარ განჭვრეტა ან თავიდან აცილება არ შეეძლო **მხარეს** გონივრული ზომების მიღებით. ფორს-მაჟორული გარემოებებია: წყალდიდობა, ხანძარი, მიწისძვრა ან/და სხვა სტიქიური უბედურება, ომი, სამხედრო მოქმედება, გაფიცვა, აჯანყება, სამთავრობო მოქმედებები ან სხვა მსგავი ვითარება/გარემოება.

12.3. **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.

12.4. **მხარეს**, რომელიც ვერ ასრულებს ვალდებულება ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის გამო, გონივრულ ფარგლებში გაუგრძელდება ვადა ამ ვალდებულებების შესასრულებლად. ამასთან, თუ ფორს-მაჟორული გარემოება იმოქმედებს 6 (ექვსი) თვეზე მეტი ხნის განმავლობაში, თითოეული **მხარე** უფლებამოსილი იქნება ვადამდე შეწყვიტოს **ხელშეკრულება**.

12.5. **კომპანია** არ არის ვალდებული გადაუხადოს **მეიჯარეს საიჯარო ქირა** იმ პერიოდისთვის, როდესაც **იჯარის საგანი** იყო გამოუყენებელ მდგომარეობაში ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის ან მისი შედეგების გამო, ხოლო თუ ასეთი **საიჯარო ქირა** უკვე გადახდილია **მეიჯარე** ვალდებულია დაუყოვნებლივ დაუბრუნოს ის **კომპანიას**.

13. ანგარიშსწორება

13.1. თუ **მხარეთა** შეთანხმების სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, **მხარეთა** შორის ნებისმიერი სახის ანგარიშსწორება იწარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, **ხელშეკრულებით** განსაზღვრულ საბანკო ანგარიშზე ან **მხარის** მიერ დამატებით მითითებულ საბანკო ანგარიშზე.

13.2. თუ **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ანგარიშსწორების თარიღი ემთხვევა არასამუშაო დღეს, ამ დღის ნაცვლად გამოიყენება მომდევნო **სამუშაო დღე**.

13.3. თუ **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული გადასახდელი მოცემულია უცხოურ ვალუტაში და **კანონმდებლობით** უცხოური ვალუტით ანგარიშსწორება დაუშვებელია, მაშინ, ანგარიშსწორება განხორციელდება ეროვნულ ვალუტაში **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული კურსით, ხოლო ასეთის არ არსებობისას გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

14. სხვა პირობები

14.1. ნებისმიერი ნივთი, რომელსაც **კომპანია** შეიტანს **იჯარის საგანში**, წარმოადგენს **კომპანიის** საკუთრებას და მას ექნება უფლება საკუთარი შეხედულებისამებრ შეუფერხებლად განკარგოს ეს ნივთები. **მეიჯარე** არ არის უფლებამოსილი უფლებრივად დატვირთოს, დააგირავოს, დააკავოს ან **კომპანიის** ნების საწინააღმდეგოს სხვაგვარად განკარგოს აღნიშნული ნივთები.

14.2. თუ **ხელშეკრულებიდან** ან/და **მხარეთა** შორის არსებული ნებისმიერი სხვა სახელშეკრულებო თუ არასახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარეობს **მხარეთა** ფულადი ურთიერთმოთხოვნები, **კომპანია** უფლებამოსილია **მეიჯარის** ნებისმიერი ასეთი ფულადი მოთხოვნა, **მეიჯარის** დამატებითი თანხმობის გარეშე, შეასრულოს/დააკმაყოფილოს ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის გზით. ფულადი მოთხოვნა შესრულებულად/დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება **მეიჯარისათვის** შესაბამისი შეტყობინების გაგზავნის მომენტიდან.

14.3. არცერთ **მხარეს** არ აქვს უფლება მეორე **მხარის** წინასწარი წერილობით თანხმობის გარეშე **მესამე პირს** გადასცეს **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებები ან/და მინიჭებული უფლებები. ამასთან, აღნიშნული პირობა არ გამორიცხავს **მხარის** უფლებას, რომ **მესამე პირისაგან** მიიღოს **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება/დაკმაყოფილება.

14.4. მიუხედავად **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული შეზღუდვებისა და გარანტიებისა, იმ შემთხვევაში, თუ **იჯარის საგანი** ნებისმიერი საფუძვლით/ფორმით (მათ შორის ნასყიდობა, ჩუქება, გაცვლა, დასაკუთრება, იძულებითი აღსრულება ან/და **კანონმდებლობით** დადგენილი სხვა საფუძველი/ფორმა) სრულად ან ნაწილობრივ გადადის **მესამე პირის** საკუთრებაში:

14.4.1. ის ავტომატურად დაიკავებს **მეიჯარის** ადგილს **ხელშეკრულებაში** და მასზე სრულად გავრცელდება **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ყველა პირობა/ვალდებულება.

14.4.2. **მეიჯარე** და მომავალი მესაკუთრე ვალდებულნი არიან აღნიშნულის თაობაზე გონივრული ვადის დაცვით, მაგრამ საკუთრების უფლების გადასვლამდე არანაკლებ 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღით ადრე, წერილობით აცნობონ **კომპანიას**, წინააღმდეგ შემთხვევაში, **კომპანიის** მიერ აღნიშნული წერილობითი შეტყობინების მიღებამდე განხორციელებული ნებისმიერი გადახდა ან/და შესრულება ჩაითვლება სრულ და ჯეროვან გადახდად/შესრულებად და **კომპანია** არ აგებს პასუხს შეუტყობინებლობის შედეგებზე.

14.5. **მეიჯარე** ვალდებულია, წერილობით აცნობოს **კომპანიას** მის მიერ **კომპანიისათვის** წარდგენილ/მიწოდებულ დოკუმენტებსა და ინფორმაციაში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებების შესახებ, ასევე, ნებისმიერი ისეთი გარემოების წარმოშობის/ცვლილების შესახებ, რომელიც ცვლის **მეიჯარის** სამართლებრივ ფორმას ან/და გადასახადის გადამხდელის სტატუსს (მათ შორის დამატებული ღირებულების გადასახადის გადამხდელად რეგისტრაციის ან რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ). **მეიჯარე** ვალდებულია ამ **პუნქტით** გათვალისწინებული ცვლილების შესახებ აცნობოს **კომპანიას** გონივრული ვადის დაცვით, მაგრამ არაუგვიანეს **საიჯარო ქირის** მომდევნო გადახდის თარიღისა, წინააღმდეგ შემთხვევაში **კომპანიის** მიერ განხორციელებული ნებისმიერი გადახდა ან/და შესრულება ჩაითვლება სრულ და ჯეროვან გადახდად/შესრულებად. **კომპანია** არ აგებს პასუხს ამ **პუნქტით** გათვალისწინებული ინფორმაციის შეუტყობინებლობის შედეგებზე და მასზე სრულად პასუხისმგებელია **მეიჯარე**.

14.6. იმისთვის, რომ **იჯარის საგნის** სარგებლობისას არ შეილახოს **კომპანიის** იმიჯი, რეპუტაცია, კომერციული ინტერესები, არ დაკნინდეს **კომპანიის** მომსახურების ხარისხი, უარყოფით კონტექსტში არ წარმოჩნდეს **კომპანია**, **მეიჯარე** უზრუნველყოფს მოსაზღვრე კედლებზე, **იჯარის საგნიდან** 2 (ორი) მეტრზე ახლოს, ასევე, **იჯარის საგნის** მიმდებარე ტერიტორიაზე, 5 (ხუთი) მეტრის რადიუსში, **კომპანიის** წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, არ განთავსდეს სარეკლამო/საინფორმაციო აბრა, ბანერი, ნახატი, წარწერა, ასევე, **იჯარის საგნიდან** 30 (ოცდაათი) მეტრის რადიუსში არ განთავსდეს საგადახდო აპარატი ან/და ინვენტარი/აპარატი/საშუალება, რომელიც ემსახურება სასურსათო პროდუქციის, საკვების/სასმელის რეალიზაციას. აღნიშნული მიზნით, **მეიჯარე** ვალდებულია, საკუთარი უფლებების ფარგლებში, დროულად და ჯეროვნად განახორციელოს შესაბამისი ქმედებები, მათ შორის:

14.6.1. თუ **მეიჯარე** წარმოადგენს **იჯარის საგნის** მოსაზღვრედ/მიმდებარედ არსებული ქონების მესაკუთრეს/მფლობელს, უზრუნველყოს ამ ქონების მოიჯარეებთან გაფორმებულ/გასაფორმებელ ხელშეკრულებებში ზემოაღნიშნული შეზღუდვის გათვალისწინება;

14.6.2. თუ **იჯარის საგანი** წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა/ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში/მფლობელობაში არსებულ ქონებას, მეიჯარე ვალდებულია ამხანაგობასთან შეთანხმების გაფორმების გზით ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებულ ქონებასთან მიმართებაში უზრუნველყოს ზემოაღნიშნული შეზღუდვის დაწესება.

15. ხელშეკრულების დადება, რეგისტრაცია, ცვლილებები და დამატებები

15.1. თუ **მხარეები** სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან **ხელშეკრულება** ძალაში შედის მისი დადების მომენტიდან და მოქმედებს მისგან გამომდინარე ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

15.2. თუ **მხარეები** სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან **ხელშეკრულებასთან** დადებასთან, ნოტარიულად დამოწმებასთან (ასეთის არსებობისას), მისგან გამომდინარე უფლებების/ვალდებულებების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ხარჯებს იხდის **კომპანია**.

15.3. თუ **ხელშეკრულებით** სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, **ხელშეკრულებაში** ნებისმიერი სახის ცვლილების/დამატების შეტანა ხდება **მხარეთა** წერილობითი შეთანხმებით. დაუშვებელია **ხელშეკრულების** რომელიმე დებულების შეცვლა, უარყოფა, გაუქმება ან/და შეწყვეტა **მხარეთა** წერილობითი თანხმობის გარეშე, ასევე დაუშვებელია **მხარის** ნებისმიერი პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლება მეორე მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე.

16. ხელშეკრულების შეწყვეტა

16.1. **ხელშეკრულება** შესაძლებელია ვადამდე შეწყდეს მხოლოდ **ხელშეკრულებით** პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

16.2. **მეიჯარე** უფლებამოსილია ცალხრივად, ვადამდე შეწყვიტოს **ხელშეკრულება** თუ:

16.2.1. **კომპანია** არღვევს **საიჯარო ქირის** გადახდის ვალდებულებას და აღნიშნული დარღვევა არ აღმოიფხვრება **მეიჯარისგან** წერილობითი შეტყობინების (გაფრთხილების) მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში. ამ შემთხვევაში **ხელშეკრულება** შეწყდება ზემოთ აღნიშნული ვადის უშედეგოდ გასვლისთანავე;

16.2.2. **კომპანია** ახორციელებს **კანონმდებლობით** აკრძალულ ან ამორალურ საქმიანობას **იჯარის საგანში** და არ აღმოფხვრის ამგვარ ქმედებას **მეიჯარის** წერილობითი შეტყობინების (გაფრთხილების) მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში. ამ შემთხვევაში **ხელშეკრულება** შეწყდება ზემოთ აღნიშნული ვადის უშედეგოდ გასვლისთანავე;

16.2.3. **კომპანია** ვერ ასრულებს **საიჯარო ქირის** გადახდის ვალდებულებას ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო და ვალდებულების შეუსრულებლობა გრძელდება ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობის თაობაზე **კომპანიის** მიერ **მეიჯარისათვის** წერილობითი შეტყობინების გაგზავნიდან მინიმუმ 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში. ამ შემთხვევაში **ხელშეკრულება** შეწყდება ზემოთ აღნიშნული ვადის გასვლისთანავე.

16.3. **კომპანია** უფლებამოსილია ცალმხრივად, ვადამდე შეწყვიტოს **ხელშეკრულება** თუ:

16.3.1. **მეიჯარე** გადააცილებს **იჯარის საგნის კომპანიისათვის ხელშეკრულების** პირობების შესაბამისად გადაცემის ვადას და აღნიშნული დარღვევა არ აღმოიფხვრება **მეიჯარისათვის** წერილობითი შეტყობინების (გაფრთხილების) გაგზავნიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში. ამ შემთხვევაში **ხელშეკრულება** წყდება ზემოთ აღნიშნული ვადის გასვლისთანავე;

16.3.2. **იჯარის საგანი** უფლებრივი ან/და ნივთობრივი ნაკლის ან/და **კომპანიისგან** დამოუკიდებელი სხვა გარემოების გამო გახდება სარგებლობისთვის გამოუსადეგარი ან **კომპანიას** ხელი შეეშლება **იჯარის საგნით** შეუზღუდავად სარგებლობაში არანაკლებ 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის მანძილზე. ამ შემთხვევაში **ხელშეკრულება** შეწყდება შეწყვეტის თაობაზე **კომპანიის** მიერ **მეიჯარისათვის** წერილობითი შეტყობინების გაგზავნისთანავე, თუ ამავე შეტყობინებით სხვა ვადა არ იქნება განსაზღვრული;

16.3.3. წარმოიშვება ფორს-მაჟორული, ეკონომიკური ან/და სხვა სახის გარემოება, რაც აფერხებს **კომპანიის** მიერ **იჯარის საგნით** სარგებლობას 1 (ერთი) თვეზე მეტი ვადით ან **კომპანია** კომერციული თვალსაზრისით დაკარგავს ინტერესს **იჯარის საგნის** მიმართ. ამ შემთხვევაში **ხელშეკრულება** შეწყდება შეწყვეტის თაობაზე **კომპანიის** მიერ **მეიჯარისათვის** წერილობითი შეტყობინების გაგზავნისთანავე, თუ ამავე შეტყობინებით სხვა ვადა არ იქნება განსაზღვრული;

16.3.4. **მეიჯარე** არღვევს **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებულ ნებისმიერ ვალდებულებას და აღნიშნული დარღვევა არ აღმოიფხვრება **მეიჯარისათვის** წერილობითი შეტყობინების (გაფრთხილების) გაგზავნიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის განმავლობაში. ამ შემთხვევაში **ხელშეკრულება** შეწყდება ზემოთ აღნიშნული ვადის უშედეგოდ გასვლისთანავე, თუ ამავე შეტყობინებით სხვა ვადა არ იქნება განსაზღვრული;

16.3.5. **კომპანია ხელშეკრულების** შეწყვეტის თაობაზე გაუგზავნით **მეიჯარეს** წერილობით შეტყობინებას **ხელშეკრულების** შეწყვეტამდე არანაკლებ 2 (ორი) თვით ადრე. ამ შემთხვევაში **ხელშეკრულება** შეწყდება ზემოთ აღნიშნული ვადის გასვლისთანავე;

16.4. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, თუ **ხელშეკრულებით** სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული **კომპანიის** მიერ **ხელშეკრულების** ცალმხრივად, ვადამდე შეწყვეტისათვის მას არ შეიძლება დაეკისროს რაიმე სახის პასუხისმგებლობა (მათ შორის ზიანის (ზარალის) ანაზღაურება, მიუღებელი შემოსავლის ჩათვლით);

16.5. თუ **საიჯარო ქირა კომპანიის** მიერ წინასწარ/ავანსად იყო გადახდილი, **ხელშეკრულების** ვადამდე შეწყვეტისას, **მეიჯარე** ვალდებულია, **ხელშეკრულების** შეწყვეტისთანავე, დაუყოვნებლივ დაუბრუნოს **კომპანიას** ავანსად გადახდილი თანხის შესაბამისი (აუთვისებელი) ნაწილი.

16.6. **კომპანია** ვალდებულია **ხელშეკრულების** შეწყვეტიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში დაცალოს **იჯარის საგანი** და დაუბრუნოს ის **მეიჯარეს** იგივე (გადაცემის დროს არსებულ) ან გაუმჯობესებულ მდგომარეობაში (ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით). ამ **პუნქტით** განსაზღვრული პერიოდისთვის **კომპანიას** არ ეკისრება **საიჯარო ქირის** გადახდის ვალდებულება.

16.7. **ხელშეკრულების** შეწყვეტის მიუხედავად **კომპანია** უფლებამოსილია არ დაუბრუნოს **მეიჯარეს იჯარის საგანი**: ა) თუ **კომპანია** ასაჩივრებს **ხელშეკრულების** შეწყვეტის კანონიერებას და ამის შესახებ წერილობით აცნობებს **მეიჯარეს**; ან/და ბ) თუ **მეიჯარეს** გააჩნია **კომპანიის** მიმართ შეუსრულებელი ვალდებულებები (მაგ. გადაუხდელი პირგასამტეხლო, ავანსის თანხა და ა.შ.), **მეიჯარის** მიერ აღნიშნული ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

16.8. **ხელშეკრულების** შეწყვეტის შემთხვევაში, იმ პირობით, თუ **მეიჯარის** მიერ სრულად და ჯეროვნად იქნება შესრულებული **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება, **კომპანია, მეიჯარის** მოთხოვნის საფუძველზე, გასცემს თანმობას **კომპანიის** სასარგებლოდ **რეესტრში** რეგისტრირებული უფლებების რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებით, ხოლო **მეიჯარე** თავადაა ვალდებული საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს შესაბამისი უფლებების რეგისტრაციის გაუქმება.

16.9. თუ **ხელშეკრულებით** სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული **საიჯარო ქირის** გადახდა მოხდება **იჯარის** მოქმედების ვადის დასრულებამდე პერიოდისთვის, მიუხედავად იმისა თუ როდის მოხდება **იჯარის** უფლების რეგისტრაციის გაუქმება **რეესტრში**.

16.10. **მხარეები** თანხმდებიან და ადასტურებენ, რომ მიუხედავად **ხელშეკრულების** შეწყვეტისა, შესაბამისი ვადით, ძალაში რჩება **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ნებისმიერი შეუსრულებელი ვალდებულება და მასთან დაკავშირებული მოთხოვნები, ასევე **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ნებისმიერი პირობა, რომელიც ითვალისწინებს **მხარის/მხარეთა** განგრძობად ვალდებულებას/უფლებას.

17. კანონმდებლობა და დავების გადაწყვეტა

17.1. **ხელშეკრულება** რეგულირდება და განიმარტება **კანონმდებლობის** შესაბამისად.

17.2. **ხელშეკრულებასთან** დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით, ხოლო შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა შეიძლება განსახილველად გადაეცეს საქართველოს სასამართლოს.

18. დასკვნითი დებულებები

18.1. **ხელშეკრულების დანართები** წარმოადგენენ **ხელშეკრულების** განუყოფელ ნაწილს და მათზე სრულად ვრცელდება **ხელშეკრულების** მოქმედება. **იჯარის ხელშეკრულებასა** და **დანართს** შორის წინააღმდეგობის ან შეუსაბამობის არსებობისას უპირატესობა მიენიჭება **დანართს**, ხოლო **დანართებს** შორის წინააღმდეგობისას უპირატესობა მიენიჭება იმ **დანართს**, რომელიც ყველაზე გვიან დაიდო.

18.2. **ხელშეკრულების** თითო იდენტური და თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარი გადაეცა **მხარეებს**, ხოლო ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა **რეესტრს**.

კომპანიის ხელმოწერა /_____/ მეიჯარის ხელმოწერა /_____/

მეიჯარის ხელმოწერა /

იჯარის ხელშეკრულების დანართი N1[გ.დ.29.09.2023/02]

ქ. თბილისი

29 სექტემბერი, 2023 წელი

1. **მხარეები:**

1.1.	**კომპანია:**	
1.1.1.	საფირმო სახელწოდება:	შპს ორი ნაბიჯი;
1.1.1.1.	საიდენტიფიკაციო ნომერი:	204571668;
1.1.1.2.	იურიდიული მისამართი:	საქართველო, თბილისი, ისნის რაიონი, ნავთლუღის ქ., №39-41;
1.1.1.3.	საკორესპონდენტო მისამართი:	საქართველო, თბილისი, ისნის რაიონი, ნავთლუღის ქ., №39-41.
1.1.1.4.	*წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):*	
1.1.1.4.1.	სახელი და გვარი:	ნანა ყარასაშვილი;
1.1.1.4.2.	პირადი ნომერი:	01027029346;
1.1.1.4.3.	თანამდებობა/სტატუსი:	ბიზნეს განვითარების კოორდინატორი (მინდობილობა საქმე N882023699029);
1.2.	**მეიჯარე:**	
1.2.1.	საფირმო სახელწოდება/სახელი და გვარი:	შპს კაპიტალ გრუპი;
1.2.1.1.	საიდენტიფიკაციო ნომერი/პირადი ნომერი:	405296255;
1.2.1.2.	იურიდიული მისამართი:	თბილისი, სიმონ ჩიქოვანის ქუჩა, N 22, ბინა 30;
1.2.1.3.	საკორესპონდენტო მისამართი:	თბილისი, სიმონ ჩიქოვანის ქუჩა, N 22, ბინა 30.
1.2.1.4.	*წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):*	
1.2.1.4.1.	სახელი და გვარი:	გიორგი გოშხოთელიანი;
1.2.1.4.2.	პირადი ნომერი:	01026007472;
1.2.1.4.3.	თანამდებობა/სტატუსი:	მინდობილი პირი.

2. **იჯარის ხელშეკრულების:**

2.1.	ნომერი:	გ.დ.29.09.2023/02;
2.2.	დადების თარიღი:	2023 წლის 29 სექტემბერი;

3. **მხარეთა** მიერ შეთანხმებული პირობები:

3.1. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ თუ, მიუხედავად **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული გარანტიებისა, **ძირითადი იჯარის ხელშეკრულება** შეწყდება სსიპ თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის (211328703) ან **იჯარის საგნის** სხვა მესაკუთრის მხრიდან ისე, რომ შეწყვეტა არ იყო გამოწვეული **მეიჯარის** მოთხოვნით ან/და ქმედებით და აღნიშნული გამოიწვევს **იჯარის ხელშეკრულების** შეწყვეტას ან/და **რეესტრში იჯარის** შესახებ ჩანაწერის გაუქმებას ან/და **კომპანია** მიიღებს შეტყობინებას **იჯარის ხელშეკრულების** შეწყვეტის თაობაზე ან/და **იჯარის საგნის** დაცლის თაობაზე, მაშინ **მეიჯარეს** არ დაეკისრება **იჯარის ხელშეკრულების 10.3. პუნქტით** გათვალისწინებული პირგასამტეხლო, ამასთან ამ შემთხვევაში **კომპანია** უფლებამოსილია დააკისროს **მეიჯარეს იჯარის საგანზე** გაწეული სარემონტო ხარჯები სრულად. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად **მხარეები** აზუსტებენ, რომ **მეიჯარეს იჯარის საგანზე** გაწეული სარემონტო ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება აქვს **იჯარის ხელშეკრულების კომპანიისგან** დამოუკიდებელი ნებისმიერი მიზეზით ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში.

3.2. **იჯარის ხელშეკრულების 4.2.4. პუნქტი** შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „4.2.4. **კომპანიის** მოთხოვნის შემთხვევაში, დროულად გასცეს შესაბამისი მინდობილობა, რომლის საფუძვლით **კომპანია** განახორციელებს შეთანხმებულ ცვლილებას **იჯარის საგნის** საკადასტრო მონაცემებში, **კომპანიის** მიერ **იჯარის საგანში** განსახორციელებელი სარემონტო-სამშენებლო ღონისძიებებიდან გამომდინარე;"

3.3. **იჯარის ხელშეკრულების 4.3.1. პუნქტი** შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „4.3.1. არ გადაუხადოს **მეიჯარის საიჯარო ქირა** იმ პერიოდისთვის, როდესაც არსებობს **იჯარის საგნის** უფლებრივი/ნივთობრივი ნაკლი ან **კომპანიისგან** დამოუკიდებელი ნებისმიერი გარემოება, რომლის გამოც **კომპანიას** ხელი ეშლება **იჯარის საგნით** შეუზღუდავად სარგებლობაში; წინამდებარე **პუნქტით** გათვალისწინებული მიზნებისთვის, **კომპანია** ვალდებულია შეატყობინოს აღნიშნული გარემოების თაობაზე **მეიჯარეს**, არაუგვიანეს გარემოების დადგომიდან 2 (ორი) **სამუშაო დღის** ვადაში."

3.4. **იჯარის ხელშეკრულების 4.3.2. პუნქტი** შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „4.3.2. **მეიჯარის** დამატებითი თანხმობის გარეშე ჩაატაროს **იჯარის საგანში** (მათ შორის მის გარე ფასადზე) ნებისმიერი სარემონტო სამუშაო, შეცვალოს იჯარის ობიექტის კონფიგურაცია, გაანაწილოს ფართი მისი სურვილისამებრ, დაამონტაჟოს ნებისმიერი მოწყობილობა, განახორციელოს ნებისმიერი სამუშაო **იჯარის საგანში**, რასაც საჭიროდ მიიჩნევს მისი კომერციული მიზნების განსახორციელებლად. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნული უფლება, მათ შორის, მოიცავს **იჯარის საგანზე** (მათ შორის მის გარე ფასადზე) აბრებისა და რეკლამების განთავსებას. ამასთან, **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **იჯარის საგანში** სარეკონსტრუქციო და სამშენებლო სამუშაოების წარმოების უფლებამოსილება **კომპანიას** აქვს მხოლოდ **მეიჯარის** თანხმობის საფუძველზე."

3.5. **იჯარის ხელშეკრულებიდან** ამოღებულ იქნეს **მე-5 მუხლი**;

3.6. **იჯარის ხელშეკრულების 6.2. პუნქტი** შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „6.2. თუ **მეიჯარე ხელშეკრულების** შეწყვეტიდან 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში გადაწყვეტს **იჯარის საგნის** იჯარის/ქირავნობის უფლებით გადაცემას, ის ვალდებულია **იჯარის საგნის** იჯარით აღება/დაქირავება პირველ რიგში შესთავაზოს **კომპანიას**. **მეიჯარე** ვალდებულია აღნიშნულ შეთავაზებაში მიუთითოს იჯარის/ქირავნობის ყველა არსებითი პირობა (მაგ. პოტენციური მოიჯარე, საიჯარო ქირა, გადახდის პირობები და ა.შ.). **მეიჯარის** წინამდებარე **პუნქტით** გათვალისწინებული ვალდებულება ძალას კარგავს თუ **ხელშეკრულება** შეწყდა **იჯარის ხელშეკრულების 16.2.1.** ან **16.2.2. პუნქტით** გათვალისწინებული მიზეზით **მეიჯარის** მიერ."

3.7. **იჯარის ხელშეკრულების 6.3. პუნქტი** შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „6.3. თუ **მეიჯარე ხელშეკრულების** შეწყვეტიდან 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში განმავლობაში ნებისმიერი **მესამე პირისგან** მიიღებს შეთავაზებას (შეთავაზებაში უნდა მიეთითოს იჯარის/ქირავნობის ყველა არსებითი პირობა (მაგ. პოტენციური მოიჯარე, საიჯარო ქირა, გადახდის პირობები და ა.შ.)) **იჯარის საგნის** იჯარით აღებასთან/დაქირავებასთან დაკავშირებით და ის ამ მომენტისთვის განიხილავს **იჯარის საგნის** შეთავაზებული პირობებით იჯარით

მეიჯარის ხელმოწერა /

გაცემას/გაქირავებას, **მეიჯარე** ვალდებულია დაუყოვნებლივ გაუგზავნოს **კომპანიას მესამე პირისგან** მიღებული შეთავაზება და შესთავაზოს **კომპანიას იჯარის საგნის** იგივე პირობებით იჯარით აღება/დაქირავება. **მეიჯარის** წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება ძალას კარგავს თუ **ხელშეკრულება** შეწყდა **იჯარის ხელშეკრულების 16.2.1.** ან **16.2.2. პუნქტით** გათვალისწინებული მიზეზით **მეიჯარის** მიერ.“

3.8. **იჯარის ხელშეკრულების 6.4. პუნქტი** შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „**6.4. კომპანია იჯარის ხელშეკრულების 6.2.-6.3. პუნქტებით** გათვალისწინებული შეთავაზების მიღებიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში განიხილავს შეთავაზებული პირობებით **იჯარის საგნის** იჯარით აღების/დაქირავების საკითხს და ამავე ვადაში შეატყობინებს **მეიჯარეს** მიღებულ გადაწყვეტილებას. თუ **კომპანია იჯარის საგნის** შემოთავაზებული პირობებით იჯარით აღებასთან/დაქირავებასთან დაკავშირებით მიიღებს უარყოფით გადაწყვეტილების ან ამ **პუნქტით** გათვალისწინებულ ვადაში საერთოდ არ შეატყობინებს **მეიჯარეს** მის გადაწყვეტილებას, **მეიჯარე** უფლებამოსილია **მესამე პირს** გადასცეს **იჯარის საგანი**, ამასთან **მესამე პირისათვის იჯარის საგნის** გადაცემის პირობები უნდა იყოს **კომპანიისთვის** შეთავაზებული პირობების იდენტური ან უარესი.“

3.9. **იჯარის ხელშეკრულების 7.1. პუნქტი** შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „7.1. **მეიჯარე** კისრულობს ვალდებულებას, რომ **ხელშეკრულების** მოქმედების ვადის და მისი შეწყვეტიდან 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში, **კომპანიის** წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, მან ან **აფილირებულმა პირმა** სარგებლობაში არ გადასცეს (იჯარით, ქირავნობით, აღნაგობით და ა.შ.) **კომპანიასთან** კონკურენციაში მყოფ პირს უძრავი ქონება, რომელიც იმყოფება **იჯარის საგნიდან** 500 (ხუთასი) მეტრის რადიუსში. ამ **ქვეპუნქტის** მიზნებისთვის **კომპანიასთან** კონკურენციაში მყოფ პირს წარმოადგენს სავაჭრო ობიექტი ან სავაჭრო ობიექტების ქსელი, რომელიც ახდენს სასურსათო, საყოფაცხოვრებო ან/და პირადი ჰიგიენის პროდუქტების რეალიზაციას (აღნიშნული არ მოიცავს კაფეებს, ბარებს, რესტორნებს და აფთიაქებს). **მეიჯარის** წინამდებარე **პუნქტით** გათვალისწინებული ვალდებულება ძალას კარგავს თუ **ხელშეკრულება** შეწყდა **იჯარის ხელშეკრულების 16.2.1.** ან **16.2.2. პუნქტით** გათვალისწინებული მიზეზით **მეიჯარის** მიერ.“

3.10. **იჯარის ხელშეკრულებიდან** ამოღებულ იქნეს **8.1.5. პუნქტი**.

3.11. **იჯარის ხელშეკრულების 10.1. პუნქტი** შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „10.1. თითოეული **მხარე** ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე **მხარეს ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით ან/და არაჯეროვნად შესრულებით მიყენებული ზიანი (ზარალი).“

3.12. **იჯარის ხელშეკრულების 10.3. პუნქტი** შეივალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „10.3. იმ შემთხვევაში, თუ მიუხედავად **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული გარანტიებისა, **მეიჯარე** ვადამდე შეწყვეტს **ხელშეკრულებას**, ისე, რომ არ არსებობს **ხელშეკრულების** ვადამდე შეწყვეტის ამავე **ხელშეკრულებით** პირდაპირ გათვალისწინებული საფუძველი ან **ხელშეკრულება** შეწყდება **კომპანიის** მხრიდან, **მეიჯარის** მიერ **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების საფუძვლით ან **მეიჯარე** დაარღვევს **იჯარის ხელშეკრულების მე-6, მე-7** ან/და **მე-8 მუხლ(ებ)ით** გათვალისწინებულ ვალდებულებებს, მაშინ **კომპანია** უფლებამოსილია დააკისროს **მეიჯარეს** პირგასამტეხლო **იჯარის საგანში** განთავსებული სავაჭრო ობიექტის გასული კალენდარული წლის ჯამური ბრუნვის ოდენობით ან, ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, გასული კალენდარული თვის ჯამური ბრუნვის თორმეტმაგი ოდენობით ან, ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, **კომპანიის** სავაჭრო ქსელის იმ ობიექტის გასული კალენდარული თვის ჯამური ბრუნვის თორმეტმაგი ოდენობით, რომლის ფართიც **იჯარის საგნის** მსგავსია.“

3.13. **იჯარის ხელშეკრულების 12.2. პუნქტი** შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „12.2. ფორს-მაჟორად მიიჩვენა ისეთი განსაკუთრებული გარემოება, რომლის წინასწარ განჭვრეტა ან თავიდან აცილება არ შეეძლო **მხარეს** გონივრული ზომების მიღებით. ფორს-მაჟორული გარემოებებია: პანდემია, ეპიდემია, წყალდიდობა, ხანძარი, მიწისძვრა ან/და სხვა სტიქიური უბედურება, ომი, სამხედრო მოქმედება, გაფიცვა, აჯანყება, სამთავრობო მოქმედებები ან სხვა მსგავი ვითარება/გარემოება.“

3.14. **იჯარის ხელშეკრულების 14.4. პუნქტი** შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „14.4. მიუხედავად **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული შეზღუდვებისა და გარანტიებისა, იმ შემთხვევაში, თუ **იჯარის საგანი** ნებისმიერი საფუძვლით/ფორმით (მათ შორის ნასყიდობა, ჩუქება, გაცვლა, დასაკუთრება, იძულებითი აღსრულება ან/და **კანონმდებლობით** დადგენილი სხვა საფუძველი/ფორმა) სრულად ან ნაწილობრივ გადადის **მესამე პირის** საკუთრებაში ან შეწყდება **ძირითადი იჯარის ხელშეკრულება**:“;

3.15. **იჯარის ხელშეკრულების 14.6.2. პუნქტი** შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „14.6.2. თუ **იჯარის საგანი** წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა/ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში/მფლობელობაში არსებულ ქონებას, **მეიჯარე** ვალდებულია, საკუთარი უფლებების ფარგლებში, ამხანაგობასთან შეთანხმების გაფორმების გზით ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებულ ქონებასთან მიმართებაში უზრუნველყოს ზემოაღნიშნული შეზღუდვის დაწესება.“

3.16. **იჯარის ხელშეკრულების 16.3.5. პუნქტი** შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „16.3.5. **კომპანია ხელშეკრულების** შეწყვეტის თაობაზე გაუგზავნით **მეიჯარეს** წერილობით შეტყობინებას **ხელშეკრულების** შეწყვეტამდე არანაკლებ 3 (სამი) თვით ადრე. ამ შემთხვევაში **ხელშეკრულება** შეწყდება ზემოთ აღნიშნული ვადის გასვლისთანავე;“

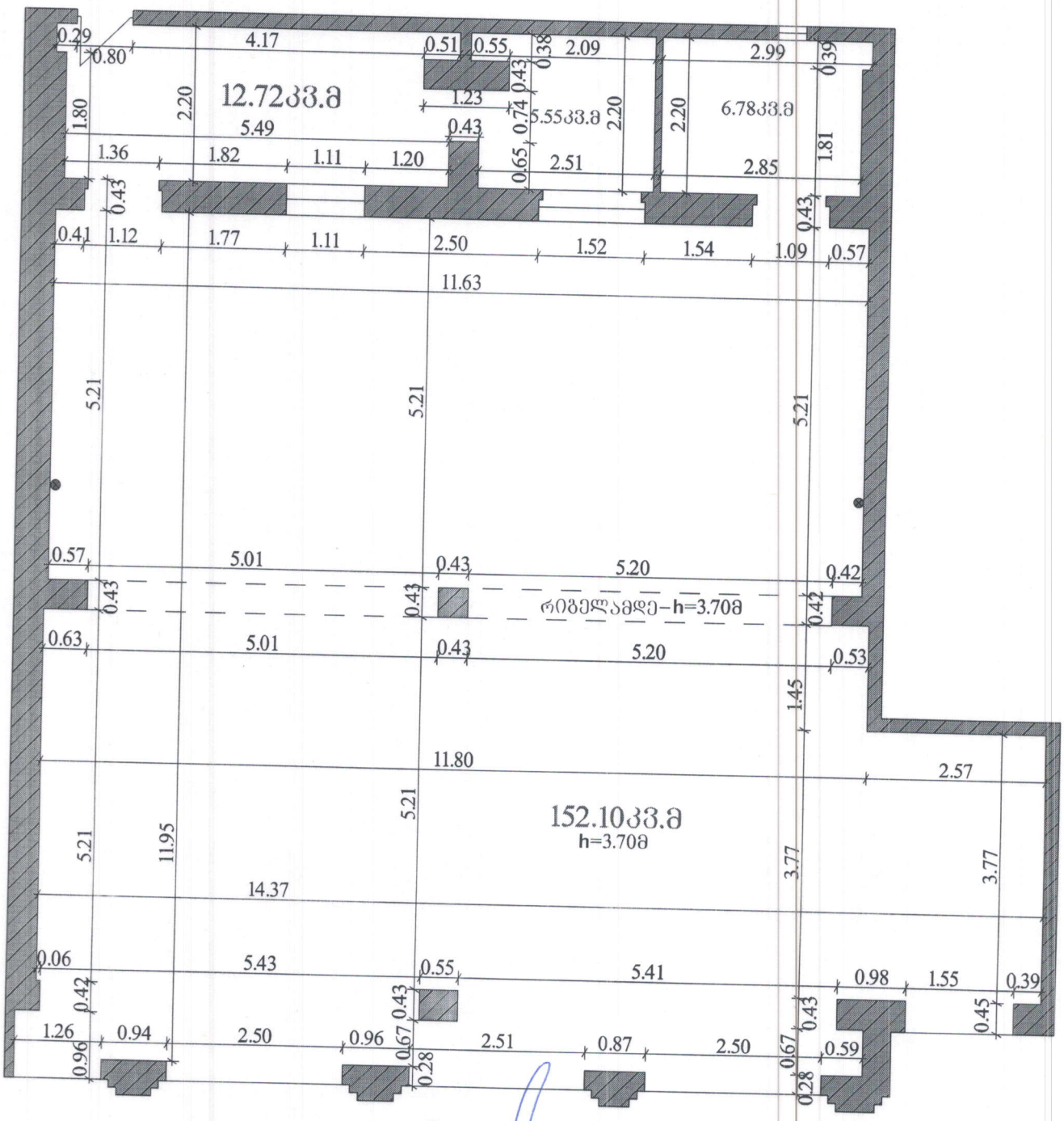
3.17. **იჯარის ხელშეკრულების 16.7. პუნქტი** შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „16.7. **ხელშეკრულების** შეწყვეტის მიუხედავად **კომპანია** უფლებამოსილია არ დაუბრუნოს **მეიჯარეს იჯარის საგანი**: ა) თუ **კომპანია** ასაჩივრებს **ხელშეკრულების** შეწყვეტის კანონიერებას და ამის შესახებ წერილობით აცნობებს **მეიჯარეს**; ან/და ბ) თუ **მეიჯარეს** გააჩნია **კომპანიის** მიმართ შეუსრულებელი ვალდებულებები (მაგ. გადაუხდელი პირგასამტეხლო, ავანსის თანხა და ა.შ.), **მეიჯარის** მიერ აღნიშნული ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, წინამდებარე **პუნქტით** გათვალისწინებულ შემთხვევაში, **კომპანია** განაგრძობს **საიჯარო ქირის** გადახდას **ხელშეკრულების** პირობების შესაბამისად.“

კომპანიის ხელმოწერა /_____/ **მეიჯარის** ხელმოწერა /_____/

მეიჯარის ხელმოწერა /

დანართი №2

ქალაქი თბილისი, ცოტნე დადიანის №303, 177.15 კვ.მ ფართი



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 01.12.11.027.003.01.500**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882023451094 - 03/05/2023 10:31:34

მომზადების თარიღი
07/06/2023 14:35:09

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	კოდი
თბილისი	ნაძალადევი			
01	**12**	**11**	**027/003**	**01/500**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ც. დადიანი , N 303

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **თანასაკუთრება**
ნაკვეთის ფუნქცია: **არასასოფლო სამეურნეო**
დაზუსტებული ფართობი: **2425.00** კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **27;**
შენობა-ნაგებობები: **N1 N2 N3 N4 N5 N6 N7 N8 N9**

მესაკუთრეები

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882013525463 , თარიღი 29/10/2013 12:29:13
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 31/10/2013

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- დადგენილება N186 , დამოწმების თარიღი:29/07/2013 , საქართველოს მთავრობა
- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:13/06/2012 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
სსიპ ,,თბილისის სახელმწიფო სამედიცინო უნივერსიტეტი", ID ნომერი:211328703

მესაკუთრე:	საკუთრების ტიპი:	საკუთრება:		ფართი:	წილი:
სსიპ ,,თბილისის სახელმწიფო სამედიცინო უნივერსიტეტი"	საკუთრება	არასაცხოვრებელი ფართი	სართული1,ლიტ. "ა"	355.00 კვ.მ.	

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882023451094 თარიღი 03/05/2023 10:31:34	მოიჯარე: შპს "კაპიტალ გრუპი" 405296255; საგანი:სართული1,ლიტ. "ა" 355.00 კვ.მ.; ვადა:10 წელი; იჯარის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი03/05/2023, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 07/06/2023	

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო 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: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge