იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 20 თებერვალი, 2015 წ.

პუნქტი 1. ხელშეკრულების მხარეები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები არიან, ერთი მხრივ შ.პ.ს. „არეიონი - 2“, შემდგომში მეიჯარედ წოდებული, წარმოდგენილი მისი დირექტორის, თამარ ყაჯრიშვილის სახით და, მეორე მხრივ, სს ,,დი ენდ ბი საქართველო“, შემდგომში მოიჯარედ წოდებული, წარმოდგენილი მინდობილი პირის, ბექა ხიტირის სახით.

პუნქტი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. მოცემული ხელშეკრულებით მეიჯარე დროებით სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ქონებას (შემდგომში: საიჯარო ქონება), ხოლო მოიჯარე იღებს ვალდებულებას, გადაიხადოს საიჯარო ქირა აღნიშნული ქონებით სარგებლობისათვის.

2.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქონების მოიჯარისათვის სარგებლობაში გადაცემა განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

2.3. საიჯარო ქონებას წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება შემდეგი მახასიათებლებით: მისამართი: ქ. თბილისი, გამზირი ვაჟა-ფშაველა, კვარტალი მე-3, კორპუსი 9, მიმდებარედ, ნაკვეთი 13/048. საკადასტრო კოდი: 01.14.04.013.048. ფართი: 196.13 კვ.მ.

პუნქტი 3. მხარეთა უფლებამოსილება საიჯარო ქონებაზე

3.1. მეიჯარე უფლებამოსილია, წინამდებარე ხელშეკრულებით მოიჯარეზე იჯარით გასცეს საიჯარო ქონება, რაც დასტურდება შესაბამისი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

3.2. მოიჯარე უფლებამოსილია საიჯარო ქონება გამოიყენოს Dunkin' Donuts-ის ბრენდის რესტორნის მოსაწყობად და ფუნქციონირებისათვის. უძრავი ქონების სხვაგვარად გამოსაყენებლად მოიჯარეს ესაჭიროება მეიჯარის წინასწარი წერილობითი ნებართვა.

3.3. მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის არსებობის შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია, წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში და მისი ვადის ფარგლებში ნებისმიერ მესამე პირზე გასცეს ქვეიჯარით ან/და ქვექირავნობით მის სარგებლობაში არსებული საიჯარო ქონება ან მისი ნებისმიერი ნაწილი თავისი შეხედულებისამებრ.

3.4. მოიჯარე უფლებამოსილია, მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე ქვეიჯარით გადასცეს საიჯარო ქონების ნაწილი ს.ს. „ვენჯორჯია“-ს, რათა მის მიერ მოეწყოს “Frosty Corner”-ის დაწესებულება. მეიჯარე წინასწარ აცხადებს თანხმობას აღნიშნული ქვეიჯარის

ხელშეკრულებაზე და მასთან დაკავშირებით შემდგომში მისი მხრიდან რაიმე დამატებითი ნებართვა აღარ მოითხოვება.

3.5. იმ შემთხვევაში, თუკი მეიჯარე გადაწყვეტს, გაასხვისოს საიჯარო ქონება, იგი ვალდებულია, პირველ რიგში, ქონების შესყიდვა შესთავაზოს მოიჯარეს. თუკი მოიჯარე უარს განაცხადებს საიჯარო ქონების შესყიდვაზე, მეიჯარე იქნება უფლებამოსილი, იმავე პირობებით შესთავაზოს საიჯარო ქონების მიყიდვა ნებისმიერ მესამე პირს. მეიჯარე არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს საიჯარო ქონება იმ პირობებით, რა პირობებით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებაც მას არ შეუთავაზებია მოიჯარისათვის.

3.6. მოიჯარე უფლებამოსილია, იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში, საიჯარო ქონების გარე-ფასადზე თავად, საკუთარი მიზნებიდან გამომდინარე, განათავსოს ნებისმიერი რეკლამა, ნებისმირი სახის განათება ან აბრები. მეიჯარე ვალდებულია ხელი არ შეუშალოს მოიჯარეს აღნიშნული უფლებამოსილების განხორციელებაში და მოიჯარის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში გასცეს ყველა სახის თანხმობა.

3.7. თუ სარგებლობის პერიოდში მოიჯარე გააუმჯობესებს საიჯარო ქონებას, კერძოდ კი კეთილმოაწყობს მას სხვადასხვა აღჭურვილობებით, მოიჯარე უფლებამოსილია საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდგომ თავისი შეხედულებისამებრ შეინარჩუნოს და დაიტოვოს თავის საკუთრებაში ასეთი მოწყობილობა, აღჭურვილობა, ან/და დანადგარები.

3.8. მოიჯარე უფლებამოსილია, ისარგებლოს საიჯარო ქონებასთან მისასვლელი გზებით. საკუთარი ხარჯებით ისარგებლოს ელექტროენერგიის, ტელეფონის, ბუნებრივი გაზის, წყალგაყვანილობისა და კანალიზაციის ქსელით. მხარეები იღებენ ვალდებულებას, რომ იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე არ დარეგისტრირდება ქვეაბონენტად შესაბამის კომპანიაში, მის მიერ მოხმარებული ელექტრო ენერგიის, ბუნებრივი აირის და წყლის აღრიცხვა მოხდება ცალკე დამონტაჟებული მრიცხველების მეშვეობით, რომელთა მონაცემების დაფიქსირება მოხდება მხარეთა მიერ ერთობლივად, ყოველი თვის ბოლოს.

3.9. მეიჯარისაგან მოიჯარისათვის ქონების სარგებლობაში გადაცემამდე მოიჯარე უფლებამოსილია, მეიჯარისაგან მოითხოვოს საიჯარო ქონებაზე დაშვება, მისთვის საჭირო მოსამზადებელი/სამონტაჟო სამუშაოების განსახორციელებლად ან საიჯარო ქონების მდგომარეობის შესამოწმებლად, რა დროსაც მეიჯარე ვალდებულია, უზრუნველყოს მისი დაშვება.

პუნქტი 4. საიჯარო ქონებით სარგებლობა

4.1. საიჯარო ქონება უნდა იყოს ნივთობრივად უნაკლო. მოიჯარეს უფლება აქვს, არ მიიღოს ქონება მისი ნივთობრივი ნაკლის გამოსწორებამდე. მეიჯარის მხრიდან ნივთობრივი ნაკლის გამოსწორება უნდა მოხდეს, კონკრეტული ნივთობრივი ნაკლიდან გამომდინარე, მოიჯარის მიერ განსაზღვრულ გონივრულ ვადაში.

4.2. თუკი დათქმულ ვადაში მეიჯარის მხრიდან არ იქნა მოიჯარის მიერ ობიექტურად მითითებული ნივთობრივი ნაკლი გამოსწორებული, ის ვალდებულია ნაკლი გამოასწოროს მოიჯარის მიერ მითითებულ დამატებით ვადაში.

4.3. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ნივთობრივ ნაკლად არ ჩაითვლება შენობა-ნაგებობის ან/და მისი ნაწილის არქიტექტურული პროექტის ცვლილება, თუკი ამის შესახებ მოიჯარე წინასწარ იყო გაფრთხილებული და მან წერილობით განაცხადა თანხმობა აღნიშნულ ცვლილებაზე.

4.4. მეიჯარის ნებისმიერ ქმედება ან/და ქმედებისაგან თავის შეკავება, რომლის შედეგადაც ფერხდება მოიჯარის ობიექტის სათანადო მუშაობა ან მოიჯარეს ადგება ნებისმიერი სხვა სახის ზიანი, გამოიწვევს მეიჯარის პასუხისმგებლობას. ასეთი ქმედების ან/და ქმედებისაგან თავის შეკავების არსებობის შემთხვევაში, მოიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

4.5. მეიჯარე უფლებამოსილია, განახორციელოს საიჯარო ქონებაზე მესამე სართულის დაშენება, რისთვისაც მას არ ესაჭიროება მოიჯარის თანხმობა. თუმცა იმისათვის, რათა მოხდეს აღნიშნული მშენებლობის დაწყება, აუცილებელია, რომ მხარეები წინასწარ შეთანხმდნენ აღნიშნული კონსტრუქციის დიზაინზე.

4.6. წინამდებარე ხელშეკრულების 4.5. პუნქტით გათვალისწინებული უფლებით მეიჯარეს შეუძლია სარგებლობა მხოლოდ იმის მხედველობაში მიღებით, რომ მესამე სართულის დაშენება განხორციელდება მხოლოდ მსუბუქი კონსტრუქციებით და ხსენებულ მესამე სართულს ექნება დამოუკიდებელი შესასვლელი დამოუკიდებელი გარე კიბიდან. იმ შემთხვევაში, თუკი განხორციელდება საიჯარო ქონებაზე მესამე სართულის დაშენება, მოიჯარე მასთან დაკავშირებით ისარგებლობს უპირატესი იჯარის უფლებით.

4.7. მოიჯარე უფლებამოსილია, საიჯარო ქონებასთან, შენობის მეორე სართულზე მოახდინოს ტერასის მოწყობა, რისთვისაც მას არ ესაჭიროება თანხმობა მეიჯარისაგან, თუმცა იმისათვის, რათა მოხდეს ტერასის მოწყობა, აუცილებელია, რომ მხარეები წინასწარ შეთანხმდნენ აღნიშნული კონსტრუქციის დიზაინზე.

პუნქტი 5. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

5.1. მოიჯარის მიერ გადასახდელი საიჯარო ქირის ათვლა დაიწყება მხარეთა შორის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან.

5.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს ყოველი მომდევნო თვის 20 (ოცი) რიცხვამდე, უნაღდო ანგარიშსწორების წესით. თანხის დაანგარიშება მოხდება წინამდებარე ხელშეკრულების 5.3. პუნქტის შესაბამისად. მეიჯარე ვალდებულია არა უგვიანეს ყოველი მომდევნო თვის 15 რიცხვისა ელექტრონულად გამოუწეროს მოიჯარეს საგადასახადო ანგარიშფაქტურა.

5.3. ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება შემდგომი ორი თანხიდან ერთ-ერთით, რომელიც უფრო მეტია: ა). ფიქსირებული თანხა, შემდგომში მინიმალური გარანტირებული საიჯარო ქირა ან ბ). ცვალებადი თანხა, შემდგომში ცვალებადი საიჯარო ქირა.

5.4. წინამდებარე ხელშეკრულებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან თორმეტი თვის განმავლობაში, მინიმალური გარანტირებული საიჯარო ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 2920 (ორი ათას ცხრაას ოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით საანგარიშო თვის

ბოლო დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

5.5. წინამდებარე ხელშეკრულებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან თორმეტი თვის გასვლის შემდეგ მინიმალური გარანტირებული საიჯარო ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 5000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში დღგ-ს ჩათვლით საანგარიშო თვის ბოლო დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

5.6. წინამდებარე ხელშეკრულებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 5 (ხუთი) წლის გასვლის შემდეგ, მეიჯარე უფლებამოსილი იქნება, გაზარდოს მინიმალური გარანტირებული საიჯარო ქირის ოდენობა არსებული თანხის არა უმეტეს 10%-ით (ათი პროცენტით). მეიჯარეს შეუძლია, ამ უფლებით ისარგებლოს ყოველ 5 (ხუთი) წელიწადში ერთხელ და გაზარდოს გარანტირებული საიჯარო ქირის ოდენობა. აღნიშნული უფლების განხორციელება დამოკიდებულია მეიჯარის სურვილზე და არ წარმოადგენს მის ვალდებულებას.

5.7. ცვალებადი საიჯარო ქირა არის საიჯარო ქონებაზე განთავსებული მოიჯარის ობიექტის ყოველთვიური შემოსავლის (ნავაჭრის დღგ-ს გარეშე) 5% (ხუთი პროცენტი).

5.8. მოიჯარის ობიექტის ყოველთვიურ შემოსავალს (ნავაჭრს) მიეკუთვნება საიჯარო ქონებაზე განთავსებული მოიჯარის ობიექტიდან საქონლის რეალიზაციით მიღებული თანხები, ხოლო მოიჯარის მიერ მიღებული სხვა ნებისმიერი შემოსავლები (მათ შორის საიჯარო ქონებაზე), ასეთის არსებობის შემთხვევაში, ამ პუნქტის მიზნებისათვის არ მიეკუთვნება მოიჯარის ობიექტის ყოველთვიურ შემოსავალს (ნავაჭრს).

5.9. ზემოთხსენებული ყოველთვიური შემოსავლის (ნავაჭრის) გამოთვლა და აშშ დოლარებში დაფიქსირება მოხდება მოიჯარის ობიექტის ყოველთვიური შემოსავლის (ნავაჭრის) გადაყვანით აშშ დოლარებში შესაბამისი კალენდარული თვის უკანასკნელი სამუშაო დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით.

5.10. მიუხედავად წინამდებარე ხელშეკრულების 5.3. პუნქტის დებულებებისა, მხარეთა შორის საიჯარო ქონების გადაცემასთან დაკავშირებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 12 თვის განმავლობაში ცვალებადი საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება მხოლოდ მაშინ, თუკი მოიჯარის ობიექტის ყოველთვიური შემოსავლის (ნავაჭრის) 5% (ხუთი პროცენტი) გადააჭარბებს 5,000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარს. ასეთ შემთხვევაში ცვალებადი საიჯარო ქირის ოდენობა იქნება ტოლფასი იმ თანხისა, რამდენითაც მოიჯარის ობიექტის ყოველთვიური შემოსავლის (ნავაჭრის) 5% (ხუთი პროცენტი) აჭარბებს 5,000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარს, დამატებული 2,920 აშშ დოლარს. ანუ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პირველი 12 თვის განმავლობაში ცვალებადი საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება, როგორც მოიჯარის ობიექტის ნავაჭრის 5%-ს (ხუთ პროცენტს) გამოკლებული 2,080 (ორი ათას ოთხმოცი) აშშ დოლარი.

5.11. იმ შემთხვევაში, თუკი მოიჯარე დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების 5.2. პუნქტში მითითებულ ვადას, მას დაეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ გადაცილებულ დღეზე წინამდებარე ხელშეკრულების 5.5. პუნქტში განსაზღვრული მინიმალური გარანტირებული საიჯარო ქირის ოდენობის 0.05%-ის (ხუთი მეასედი პროცენტის) ოდენობით.

პუნქტი 6. ინფორმაციის მიწოდების ვალდებულება

6.1. მოიჯარე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ მეიჯარის ელექტრონულ ფოსტაზე ყოველი მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე გაუგზავნოს მეიჯარეს მოიჯარის ობიექტში დანერგილი ბუღალტრული პროგრამული უზრუნველყოფით დაფიქსირებულ ინფორმაცია წინა საანგარიშო თვეში მოიჯარის ობიექტის შემოსავლის (ნავაჭრის) ოდენობის შესახებ.

პუნქტი 7. საიჯარო ქონების მდგომარეობა და ხარჯები

7.1. მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის საიჯარო ქონების გადაცემისას იგი უნდა იყოს მხარეთა მიერ შეთანხმებულ, არსებულ მდგომარეობაში. მეიჯარე ვალდებულია, ყველა შესაძლო ქონებრივი ნაკლის შესახებ აცნობოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების გადაცემამდე.

7.2. მოიჯარემ საიჯარო ქონება უნდა შეინახოს სათანადო მდგომარეობაში. იგი ვალდებულია, გაიღოს სათანადო ხარჯები, რომელიც აუცილებელია საიჯარო ქონების სათანადო მდგომარეობაში შენახვისათვის, კერძოდ, გაუკეთოს ქონებას მიმდინარე რემონტი, ხოლო თუ მისი ბრალეული ქმედებით დაზიანდა საიჯარო ქონება, აღმოფხვრას და გამოასწორის ეს ზიანი.

7.3. მოიჯარე არ არის უფლებამოსილი, მოახდინოს საიჯარო ქონების არსებითი, კონსტრუქციული გადაკეთება, თუკი ის ამის შესახებ მეიჯარეს არ აცნობებს წერილობით და მისგან ამის შესახებ არ მიიღებს თანხმობას.

7.4. მოიჯარე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 (ორი) თვის ვადაში მოახდინოს საიჯარო ქონების ხანძარსაწინააღმდეგო დაზღვევა. დაზღვევის ღირებულება განისაზღვრება არა უმცირეს 50,000 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში, დაზღვევის ხელშეკრულების გაფორმების დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსით.

პუნქტი 8. ხელშეკრულების მოქმედება

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს 20 (ოცი) წლის განმავლობაში.

8.2. საიჯარო ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ, თუკი მეიჯარეს ექნება განზრახვა, საიჯარო ქონება კვლავ გასცეს დროებით სარგებლობაში, მოიჯარეს აქვს უფლება ისარგებლოს ახალი საიჯარო ხელშეკრულების დადების უპირატესი უფლებით. იმ შემთხვევაში, თუკი მეიჯარე გადაწყვეტს, დროებით სარგებლობაში გასცეს საიჯარო ქონება, იგი ვალდებულია, პირველ რიგში, იჯარით აღება შესთავაზოს მოიჯარეს. შეთავაზებაში მოცემული იქნება იჯარის პირობები და ფასი. თუკი მოიჯარე უარს განაცხადებს შეთავაზებაში მოცემული პირობებით საიჯარო ქონების იჯარით აღებაზე, მეიჯარე უფლებამოსილია, იმავე პირობებით

გასცეს იჯარით საიჯარო ქონება ნებისმიერ მესამე პირზე. მეიჯარე არ არის უფლებამოსილი, საიჯარო ქონება დროებით სარგებლობაში გადასცეს მესამე პირს იმ პირობებით, რა პირობებითაც ხელშეკრულების დადება მას არ შეუთავაზებია მოიჯარისათვის.

პუნქტი 9. ხელშეკრულების შეწყვეტა

9.1. მხარეებს შეუძლიათ, ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყვიტონ ვადამდე.

9.2. მოიჯარის ინიციატივით შესაძლებელია, მოცემული ხელშეკრულების ცალმხრივად ვადამდე შეწყვეტა ამის შესახებ მეიჯარის წერილობით არანაკლებ 6 (ექვსი) თვით ადრე გაფრთხილების შემთხვევაში.

9.3. მეიჯარის მოთხოვნა ან ნებისმიერი სახის ქმედება, რომელიც მიზნად ისახავს წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტას, ჩაითვლება ბათილად და იურიდიული ძალის არმქონედ.

9.4. წინამდებარე ხელშეკრულების 9.3. პუნქტში მოცემული დებულებების მიუხედავად, მეიჯარე უფლებამოსილია, მოცემული კონტრაქტის ძალაში შესვლიდან 10 (ათი) წლის გასვლის შემდეგ ცალმხრივად შეწყვიტოს მხარეთა შორის არსებული საიჯარო ურთიერთობები. აღნიშნული უფლებამოსილებით სარგებლობის შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებული იქნება, მისცეს მოიჯარეს უფლება, სრულიად უსასყიდლოდ განაგრძოს საიჯარო ქონებით სარგებლობა მეიჯარის მიერ საიჯარო ურთიერთობათა შეწყვეტის შესახებ მოთხოვნის წაყენებიდან 24 (ოცდაოთხი) თვის განმავლობაში. მოცემული მუხლი ძალაში არ არის, თუკი აღინიშნება წინამდებარე ხელშეკრულების 9.5. მუხლის მოქმედების წინაპირობები.

9.5. წინამდებარე ხელშეკრულების 9.3. პუნქტში მოცემული დებულებების მიუხედავად, მეიჯარე უფლებამოსილია, ცალმხრივად და უპირობოდ შეწყვიტოს ხელშეკრულება, თუკი მოიჯარე მოცემული კონტრაქტის მოქმედების განმავლობაში სამჯერ 60-60 (სამოც-სამოცი) დღით გადააცილებს 5.2. პუნქტში დადგენილ საიჯარო ქირის გადახდის ვადას.

პუნქტი 10. საიჯარო ქონების დაბრუნება

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან მისი სხვაგვარად შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე უბრუნებს მეიჯარეს საიჯარო ქონებას.

10.2. საიჯარო ქონების დაბრუნება განხორციელდება მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებით ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში.

10.3. მოიჯარე საიჯარო ქონებას აბრუნებს წინამდებარე ხელშეკრულების სათანადო მდგომარეობაში, რაც განსაზღვრული იქნება მისი ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

პუნქტი 11. მხარეთა შორის დავები

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის წარმოქმნილი ყველა დავა მხარეთა მიერ გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.

11.2. თუ შეთანხმება ვერ მოხერხდა, დავა გადაწყდება სასამართლოს გზით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

პუნქტი 12. ფორს-მაჟორი

12.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან, ვალდებულებების სრული ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის, თუკი ეს გამოწვეული იყო დაუძლეველი ძალის (ფორს-მაჟორი) გამო.

12.2. დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშვა მხარეთა ნების გარეშე და რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ შესაძლებლობებს, კერძოდ მოიცავს (მაგრამ არ შემოიფარგლება) სტიქიურ უბედურებებს, ომსა და საომარ მოქმედებებს, სამოქალაქო არეულობებს. სახელმწიფო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებასთან, რომლებიც მნიშვნელოვნად აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს, განიხილება, როგორც ფორს-მაჟორული გარემოებები.

12.3. თუ ნებისმიერი ზემოთხსენებული გარემოება გავლენას იქონიებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროს თანაბარზომიერად გაიზრდება.

12.4. მხარე, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია დაუყოვნებლივ, არაუგვიანეს 3 (სამი) კალენდარული დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს.

12.5. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებული უნდა იქნას კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტები ცნობილია საზოგადოდ.

12.6. თუ მეიჯარეზე მოქმედი დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება 3 (სამი) თვეზე მეტ ხანს, მოიჯარეს აქვს უფლება, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

პუნქტი 13. ხელშეკრულების დასკვნითი დებულებები

13.1. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას, აანაზღაუროს წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხარჯები.

13.2. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე გაყიდის, გაასხვისებს, გააჩუქებს, ან სხვაგვარად ნებისმიერ მესამე პირს გადასცემს საკუთრების უფლებას საიჯარო ქონებაზე, იგი ვალდებულია გადაცემის აქტში (ხელშეკრულებაში) შეიტანოს პუნქტი, რომელიც ასახავს წინამდებარე ხელშეკრულების არსებობის ფაქტს, და სრულად გააცნოს ეს ხელშეკრულება შემძენს. შედეგად, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის ვადის განმავლობაში მასში მოცემული შეთანხმებები მთელი სისრულით იმოქმედებს ახალ მესაკუთრესთან მიმართებაშიც. ასეთ

შემთხვევაში მესამე პირი ხდება წინამდებარე ხელშეკრულების მონაწილე და იკავებს მეიჯარის ადგილს.

13.3. ნებისმიერი დამატება და ცვლილება წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნამდვილია მხოლოდ მისი წერილობითი გაფორმებისა და მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის შემთხვევაში.

13.4. წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე მხარეთა შორის არსებული, მოცემულ ურთიერთობასთან დაკავშირებული, ნებისმიერი ხელშეკრულება და შეთანხმება, ითვლება ძალადაკარგულად.

13.5. ის პირობები, რომელიც არ წესრიგდება ამ ხელშეკრულებით, წესრიგდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

13.6. ამ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების, ან მისი სხვა პუნქტების ბათილობას.

13.7. ხელშეკრულება გაფორმებულია სამ იდენტურ ეგზემპლარად ქართულ ენაზე. ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს, დანარჩენი ორი კი ინახება მხარეებთან.

პუნქტი 14. მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე	მოიჯარე
შ.პ.ს. „არეიონი - 2“	ს.ს. „დი ენდ ბი საქართველო“
საიდენტიფიკაციო კოდი: 404973221 მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ბურძგლას ქ., N 74-74ა-74ბ, საოფისე ფართი №2	საიდენტიფიკაციო კოდი: 404917131 მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ი.ჭავჭავაძის გამზ., №74ბ
ბანკი: ს.ს. „ლიბერთი ბანკი“ ბანკის კოდი: LBRTGE22 ა.ა.: GE38LB0113199200943000	ბანკი: ს.ს. „ვითიბი ბანკი ჯორჯია“ ბანკის კოდი: UGEBGE22 ა.ა.: GE14VT6600002521123608
თამარ ყაჯრიშვილი დირექტორი	ბექა ხიტირი

მიღება-ჩაბარების აქტი

2015 წლის 20 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულებაზე

20/02/2015

ერთი მხრივ შ.პ.ს. „არეიონი - 2“, წარმოდგენილი მისი დირექტორის, თამარ ყაჯრიშვილის სახით, შემდგომში „მეიჯარედ“ წოდებული, და, მეორე მხრივ, ს.ს. ,,დი ენდ ბი საქართველო“, წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის, სამსონ ფხაკაძის სახით, შემდგომში „მოიჯარედ“ წოდებული, ვდებთ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტს შემდეგზე:

1. მეიჯარემ გადავეცი, ხოლო მოიჯარემ ჩავიბარე მხარეთა შორის 2015 წლის 20 თებერვალს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონება შემდეგი მახასიათებლებით: მისამართი: ქ. თბილისი, გამზირი ვაჟა-ფშაველა, კვარტალი მე-3, კორპუსი 9, მიმდებარედ, ნაკვეთი 13/048. საკადასტრო კოდი: 01.14.04.013.048. ფართი: 196.13 კვ.მ.

2. ზემოთაღნიშნულთან დაკავშირებით მხარეებს პრეტენზიები არ გაგვაჩნია, რასაც ვადასტურებთ ხელმოწერით.

მეიჯარე	მოიჯარე
შ.პ.ს. „არეიონი - 2“	ს.ს. „დი ენდ ბი საქართველო“
საიდენტიფიკაციო კოდი: 404973221 მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ბურძგლას ქ., N 74-74ა-74ბ, საოფისე ფართი №2	საიდენტიფიკაციო კოდი: 404917131 მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ი.ჭავჭავაძის გამზ., №74ბ
ბანკი: ს.ს. „ლიბერთი ბანკი“ ბანკის კოდი: LBRTGE22 ა.ა.: GE38LB0113199200943000	ბანკი: ს.ს. „ვითიბი ბანკი ჯორჯია“ ბანკის კოდი: UGEBGE22 ა.ა.: GE14VT6600002521123608
თამარ ყაჯრიშვილი დირექტორი	ბექა ხიტირი

შეთანხმება

(2015 წლის 20 თებერვლის საიჯარო ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ)

ქ. თბილისი 09 თებერვალი 2016წ.

ერთი მხრივ, **სს „დი ენდ ბი საქართველო“**, შემდგომში „მოიჯარე“, წარმოდგენილი ეკატერინე აბაშიძის (პ/ნ 18001050806) სახით, და მეორე მხრივ შპს **„არეონი-2“** შემდგომში „მეიჯარე“, წარმოდგენილი მისი დირექტორის მედეა გიორგაძის სახით ვხელმძღვანელობთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით, ვდებთ წინამდებარე შეთანხმებას შემდეგზე:

1. ცვლილება შევიდეს მხარეთა შორის 2015 წლის 20 თებერვალს გაფორმებულ საიჯარო ხელშეკრულების 5.5 და 5.6 პუნქტებში და ჩამოყალიბდეს შემდეგი სახით:

5.5 „წინამდებარე ხელშეკრულებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან თორმეტი თვის გასვლის შემდეგ მინიმალური გარანტირებული საიჯარო ქირა ყოველთვიურად დღგ-ს ჩათვლით შეადგენს 4130 (ოთხი ათას ასოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, საანგარიშო თვის ბოლო დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით.“;

5.6 წინამდებარე ხელშეკრულებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 7 (შვიდი) წლის გასვლის შემდეგ, მეიჯარე უფლებამოსილია, მინიმალური გარანტირებული საიჯარო ქირის ოდენობა დღგ-ს ჩათვლით გაზარდოს არაუმეტეს 5000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარამდე.

2. მხარეთა შორის 2015 წლის 20 თებერვალს გაფორმებულ იჯარის ხელშეკრულებას დაემატოს 5.6.1 და 5.6.2 პუნქტები და ჩამოყალიბდეს შემდეგი სახით:

5.6.1 „წინამდებარე ხელშეკრულებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 13 (ცამეტი) წლის გასვლის შემდეგ მეიჯარე უფლებამოსილია გაზარდოს ხელშეკრულების 5.6 პუნქტით გათვალისწინებული ყოველთვიური გარანტირებული საიჯარო ქირა არაუმეტეს 10%-ისა, რის შესახებაც წერილობითი სახით უნდა აცნობოს მოიჯარეს;

5.6.2 „თუ მოიჯარე, წერილობითი სახით, არ დაეთანხმა მეიჯარის მიერ 5.6 და 5.6.1 პუნქტით გათვალისწინებულ ცვლილებას, საიჯარო ქირის მომატებასთან დაკავშირებით მეიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს საიჯარო ხელშეკრულება, ისე რომ მოიჯარეს არ წარმოეშვება ხელშეკრულების 9.4 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნის უფლება.“

3. ხელშეკრულების დანარჩენი პუნქტები დარჩეს უცვლელი.
4. წინამდებარე შეთანხმება ძალაში შედის 2016 წლის 20 თებერვლიდან.
5. წინამდებარე შეთანხმება შედგენილია სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, ინახება მხარეებთან და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

მხარეთა რეკვიზიტები

„მეიჯარე“ **სს „არეონი-2“** მის: ქ. თბილისი, ბურძგლას ქ. №74-74ა-74ბ, საოფისე ფართი №2 ს/კ 404973221 **მედეა გიორგაძე** დირექტორი	**„მოიჯარე“** **სს „დი ენდ ბი საქართველო"** მის: ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზ. №74ბ ს/კ 404917131 **ეკატერინე აბაშიძე** **(პ/ნ 18001050806)**