MIRAX DEVELOPEMENT COMPANY

თ ა ნ ხ მ ო ბ ა

შპს „მირაქსი“ (ს/ნ: 400157879) როგორც ქ.თბილისში, ო.ხიზანიშვილის ქუჩა №108-ში არსებული 01.11.10.008.001 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (რომელზეც განთავსებულია მშენებარე შენობა-ნაგებობა) მესაკუთრე, თანხმობას აძლევს ამ შენობაში მდებარე ერთ-ერთი კომერციული ფართის მოიჯარეს მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.11.10.008.001.01.01.500) შპს „ზოოჰაბი“ (ს.კ. 400294711), რათა მან სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში შეათანხმოს შენობის ფასადზე განსათავსებელი სარეკლამო აბრა და აწარმოოს შენობის ფასადის სამუშაოები მათი კანონმდებლობით დადგენილი წესის შეთანხმების შემდგომ.

შპს „მირაქსი“ (ს/ნ: 400157879

დირექტორი გიორგი მგელაძე (პ/ნ:01009008738) _____

14.02.2024წ.

108, O. Khizanishvili str., Tbilisi, Georgia (+995 32) 2 42 38 88 office@mirax.ge

ხელშეკრულება gv1

იჯარის შესახებ

ქ.თბილისი 13 იანვარი 2024 წელი

ხელშეკრულების ნომერი: N 13/01/2024-01

ხელშეკრულების მხარეები:	
ერთის მხრივ **შპს მირაქსი** შემდგომში წოდებული როგორც **„მეიჯარე“**	მეორეს მხრივ **შპს ზოოჰაბი** შემდგომში წოდებული როგორც **„მოიჯარე“**
ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:	

მუხლი 1: ხელშეკრულების საგანი.

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს, მხარეთა მიერ, ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე დადებულ გარიგებას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესისა და პირობების შესაბამისად უძრავი ქონების სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშრებით;

1.2 მოცემული ხელშეკრულების შესაბამისად მხარეები განსაზღვრავენ ურთიერთობის ძირითად **სტანდარტებსა და პირობებს, ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში;**

1.3 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად მესაკუთრე გადასცემს დროებით მფლობელობა/სარგებლობაში მოიჯარეს უძრავ ქონებას შემდგომში **„იჯარის საგანი“**;

1.4 იჯარის საგნით სარგებლობისათის მოიჯარე მესაკუთრის სასარგებლოდ იხდის საიჯარო ქირას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესისა და პირობების შესაბამისად.

მუხლი 2: ხელშეკრულების საგნის ინდივიდულური მახასიათებლების შესახებ.

2.1 იჯარის საგანს წარმოადგენს მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, რომლის მახასიათებლებიცაა;

- **მესაკუთრე ------ შპს „მირაქსი“ (ს/კ: 400157879)**
- **სარეგისტრაციო ზონა ----01**
- **სექტორი ----------11**
- **კვარტლის ნომერი ----------10**
- **ნაკვეთის ნომერი --------008/001**
- **კოდი ---------- 01/01/500**
- **მისამართი --------- ქ. თბილისი, ომარ ხიზანიშვილის ქ.#108.**
- **საკადასტრო კოდი: 01.11.10.008.001.01.01.500**

მუხლი 3: **იჯარის საგნის მოიჯარისათვის გადაცემის შესახებ.**

3.1 იჯარის საგნის მოიჯარისათვის გადაცემასთან დაკავშირებით მხარეები აფორმებენ მიღება-ჩაბარების აქტს, აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტი თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

3.2 წინამდებარე მუხლით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს დოკუმენტს, რომლის მიხედვითაც დასტურდება მეიჯარის მიერ მოიჯარისთვის იჯარის საგნის მფლობელობა/სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებით ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება.

3.3 მხარეთა მიერ შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტით გათვალისწინებული უნდა იყოს იჯარის საგნის მდგომარეობა გადაცემის მომენტისათვის.

3.4 იჯარის საგნის სხვა პირის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში (გაყიდვა ან სხვა სახის განკარგვა), ხელშეკრულების მხარედ - მეიჯარედ ჩაანაცვლებს ახალი მესაკუთრე.

მეიჯარე **მოიჯარე**



იჯარის შესახებ

ქ.თბილისი 13 იანვარი 2024 წელი

ხელშეკრულების ნომერი: N 13/01/2024-01

3.5 წინამდებარე ხელშეკრულების **3.4** მუხლში გათვალისწინებულ ახალ მესაკუთრეზე გადავა ყველა ის ვალდებულება რაც გააჩნდა თავდაპირველ მეიჯარეს მოიჯარის მიმრართ.

მუხლი 4: იჯარის წინარე გაუმჯობესებების შესახებ

4.1 მოიჯარე უფლებამოსილია სურვილის შემთხვევაში განახორციელოს იჯარის საგნის იჯარის წინარე გაუმჯობესება, კერძოდ შენობის რენოვაცია, რომელიც მინიმუმ მოიცავს მეიჯარესთან წინასწარ შეთანხმებულ გაუმჯობესებებს, რაზეც მეიჯარეს არ ექნება არანაირი ფინანსური ვალდებულება მოიჯარის მიმართს.

მუხლი 5: მხარეთა უფლება-მოვალეობანი.

5.1 მხარეები ვალდებულნი არიან კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შეასრულონ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებანი.

მუხლი 6: ხელშეკრულების ღირებულება; კომუნალური გადასახადები

6.1 მხარეთა შორის ანგარიშსწორება ხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების გზით.

6.2 ყოველთვიური საიჯარო ქირის ღირებულება შეადგენს მაღაზიის თვის სრული **ბრუნვის 5%-ს** (ხუთი პროცენტს) (**დღგ-ს გარეშე**).

6.3 იმ შემთხვევაში, თუ მაღაზიის ყოველთვიური ნავაჭრის 5% (ხუთი პროცენტი) (დღგ-ს გარეშე) არ აღემატება 200 ლარს. იმ თვის საიჯაროს ქირის ოდენობა განისაზღვრება 200 ლარით.

6.4 წინამდებარე ხელშეკრულების **6.2** მუხლში გათვალისწინებული მაღაზიის ყოველთვიური ნავაჭრი მოიცავს სალაროზე გატარებულ: ნაღდი და/ან უნაღდო ანგარიშსწორებით გადახდილს, ასევე ინტერნეტ (ონლაინ) პლატფორმებზე (გლოვო/ ვოლტი/სხვა ონლაინ ქსელებით) ნავაჭრს.

6.5 საანგარიშო თვის დასრულებიდან მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე მოიჯარე მეიჯარეს მიაწვდის დირექტორის და ბუღალტრის ხელმოწერით დამოწმებულ დოკუმენტს, სადაც ასახული იქნება მხოლოდ მოიჯარეს აღნიშნული ფილიალის საანგარიშო თვის ნავაჭრის ჯამი, დოკუმენტს ასევე თან უნდა ეხლდეს დანართის სახით ამსახველი ფინანსური დოკუმენტაცია (ამონაწერი მაღაზიის სამუშაო პროგრამიდან, სალარო აპარატის ფისკალური ამონაწერი, „ზეტის" საწყისი და საბოლოო მონაცემები, მაღაზიაში განთავსებული პოსტერმინალების დეტალური ამონაწერები და იურიდიულ პირებზე რეალიზაციის შემთხვევაში - ზედნადებები) რის საფუძველზეც გამოითვლება საანგარიშო თვის საიჯარო ქირა და მეიჯარე ვალდებულია წარადგინოს ა/ფაქტურა გასული თვის მომსახურების ღირებულების, შემდეგი თვის არაუგვიანეს 15 რიცხვისა;

6.6 იჯარის ღირებულების გადახდა განხორციელდება საანგარიშო თვის დასრულებიდან მომდევნო თვის 12 რიცხვამდე.

6.7 წინამდებარე ხელშკრულების ხელმოწერიდან მოიჯარე უფლებამოსულია მხარეთა შეთანხმებისამებრ განახორციელოს ხელშეკრულების **4.1** მუხლით გათვალისწინებული იჯარის საგნის გაუმჯობესება.

6.8 მოიჯარე გადაიხდის საიჯარო ქონების სარგებლობისთვის საჭირო კომუნალურ გადასახადებს.

მუხლი 7: კომუნიკაცია

7.1 კომუნიკაცია მხარეთა შორის ხორციელდება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ კოორდინატებზე (მათ შორის მხარეთათვის ცნობილ სხვა კოორდინატებზე) ზეპირი ან/და წერილობითი ურთიერთობის (მათ შორის ელექტრონული საშუალებების გამოყენებით) გზით.

მუხლი 8: ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, ხელშეკრულების შეწყვეტა.

8.1 ხელშეკრულება დადებულად ითვლება მხარეთა მიერ მის ხელმოწერის დღიდან და ძალაშია **84 (ოთხმოცდაოთხი) თვის განმავლობაში.**

8.2 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლისას, ხელშეკრულების მოქმედება გაგრძელდება 8.1 მუხლით გათვალისწინებული ვადით, იმ შემთხვევისათვის თუ, ვადის გასვლამდე არაუგვიანეს ერთი თვით ადრე მხარეები წერილობით არ გამოხატავენ ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ ნებას.

მეიჯარე

მოიჯარე



იჯარის შესახებ

ქ.თბილისი 13 იანვარი 2024 წელი

ხელშეკრულების ნომერი: N 13/01/2024-01

8.3 ხელშეკრულების მოქმედება წყდება:
8.3.1ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლით.
8.3.2მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულების მე-8 მუხლის I პუნქტით გათვალისწინებული ვადაზე ადრე.
8.3.3ერთ-ერთი მხარის ლიკვიდაციისას.
8.3.4ცალმხრივად მოიჯარის მიერ აღნიშნულის თაობაზე **3 (სამი) თვით** ადრე შეტყობინების საფუძველზე.
8.3.5ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.
8.4 ხელშეკრულების მოქმდედება არ წყდება:
8.4.1ცალმხრივად მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების დადებიდან **24 (ოცდაოთხი) თვის განმავლობაში.**
8.4.1.1 მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების დადებიდან 24 თვის გასვლის შემდეგ, 3 (სამი) თვით ადრე, წინასწარი გაფრთხილების საფუძველზე მოსთხოვოს მოიჯარეს ფართის დაცლა.
8.4.1.2 იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულების 8.4.1 მუხლით გათვალისწინებულ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 24 (ოცდაოთხ) თვიან ვადაში გადაწყვეტს ხელშკრულებიდან გასვლას, მას დაეკისრება პირგასამტეხლო **10 000** ლარის ოდენობით.

მუხლი 9: პასუხისმგებლობა

9.1 ხელშეკრულების მხარეები ვალდებულნი არიან აუნაზღაურონ ერთმანეთს ხელშეკრულების შეუსრულებლობით ან არაჯეროვანი შესრულებით მიყენებული ზიანი.
9.2 ანაზღაურებას ექვემდებარება, როგორც ფაქტობრივად დამდგარი დანაკლისი, ასევე მიუღებელი შემოსავალიც.

მუხლი 10: პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების შესახებ.

10.1 მხარეები თავისუფლებიან პასუხისმგებლობისაგან წანამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობისათვის, რაც გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის ზეგავლენით.
10.2 წინამდებერა ხელშეკრულებისათვის დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშობა მხარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზებით და რომელიც შეუძლებელს ხდის მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას. კერძოდ; მიწისძვრები, სტიქიური უბედურებები, საომარი მოქმედებები, ეპიდემიები. ასეთ გარემოებათა დადგომის შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულების ვადა გადაიწევს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით. თუ ეს გარემოებები გაგრძელდება მხარეთათვის მიუღებელი ვადით, მაშინ ისინი უფლებამოსილნი იქნებიან უღთიერთშეთანხმებით მოშალონ წინამდებარე ხელშეკრულება.

მუხლი 11: დავების გადაწყვეტის წესი.

11.1 ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი დავა წყდება მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით. შეთანხმების ვერ მიღწევის შემთხვევაში დავის გადაწყვეტა მოხდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თბილისის საქალაქო სასამართლოსათვის მიმართვის გზით.

მუხლი 12: დასკვნითი დებულებანი

12.1 ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის ბათილობა არ იწვევს ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტას, თუ აღნიშნულით მხარეს არ ეკარგება სამართლებრივი ინტერესი მთლიანად ხელშეკრულების მიმართ.
12.2 მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულება მიიჩნევა კონფიდენციალურად და მხარეთა კომერციულ საიდუმლოებად,
12.3 ხელშეკრულებას ენიჭება უპირატესი იურიდიული ძალა მის ხელმოწერამდე მხარეთა შორის გაფორმებულ ნებისმიერ დოკუმენტზე, შეთანხმებაზე, ან/და ზეპირი მოლაპარეკებით შეთანხმებულ პირობასთან შედარებით.

მეიჯარე

მოიჯარე

იჯარის შესახებ

ქ.თბილისი 13 იანვარი 2024 წელი

ხელშეკრულების ნომერი: N 13/01/2024-01

12.4 მხარის მიერ ხელშეკრულებით მინიჭებული უფლებების გამოუყენებლობა, ან დროებით არ გამოყენება არ განიმარტება როგორც ამგვარ უფლებაზე უარის თქმა. უფლებებზე უარის თქმა იურიდიული ძალის მქონეა თუ იგი შედგენილია გარკვევით და წერილობითი ფორმით.

12.5 ხელშეკრულებაში შეტანილი ნებისმიერ ცვლილება ძალაში შევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ იგი დადებულია წერილობით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

12.6 ხელშეკრულება შედგენილია სამ თანაბარი იურიდილი ძალის მქონე ეგზმპლარად. ორი ინახება მხარეებთან, და ერთი გადაეცემა საჯარო რეესტრს.

12.7 ნებისმიერი საკითხი, რომელიც არ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 13: მხარეთა რეკვიზიტები

მხარეები	შპს მირაქსი	შპს ზოოჰაბი
წარმომადგენელი: **(დირექტორი)**	გიორგი მგელაძე	დავით ჟღენტი
მისამართი:	მის. ქ. თბილისი, ო. ხიზანიშვილის ქ.#108	საქართველო, ქ. თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, გიორგი ჭყონდიდელის ქ., N 109, სართული 6, ბინა N45
საბანკო რეკვიზიტები	GE36CR0000009491513605	
საიდენტიფიკაციო კოდი:	ს/კ 400157879	ს/კ 400294711
საკონტაქტო რეკვიზიტები:	+995 595 292 225	+995 591 69 93 18

მუხლი 14: მხარეთა ხელმოწერა.

მეიჯარე: _____

მოიჯარე _____

საქართველო. შპს "ზოოჰაბი" * GEORGIA. "ZOOHUB" LLC * 400294711

მეიჯარე

მოიჯარე