იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

„11“ აპრილი 2024 წ

ხელშკრულების მხარეები	
მეიჯარე:	შპს „ნიგე“ ს/კ: 201953966 (შემდგომში _ „მეიჯარე”)
წარმოდგენილი:	მისი დირექტორი მაია გოგიჩაიშვილი პ/ნ:010010026535 მიერ
მოიჯარე:	შპს „ბიბლუსი“ ს/კ: 205254892 (შემდგომში _ „მოიჯარე”)
წარმოდგენილი:	წარმოდგენილი, მისი დირექტორის ირაკლი გაგნიძის პ/ნ: **01017013370** მინდობილი პირის გიორგი ასათიანის პ/ნ:01001014992 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 გათვალისწინებული 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 შიძლება 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 ყოველთვიური საიჯარო ქირიდან მის შემოსავლებთან დაკავშირებული საშემოსავლო 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. წილააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია არ გადაიხადოს საიჯარო ქირა ან შეაჩეროს მისი გადახდა შესაბამისი კომუნიკაციის ფუნქციონირების აღდგენამდე.

4.1.8 აცნობოს დამქირავებელს „ქირავნობის საგნის“ ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება „ქირავნობის საგნის“ უკეთ გამოყენების მიზნით. „ქირავნობის საგნის“ ნაკლი, რომელიც გამქირავებელმა არ აცნობა დამქირავებელს ან დამქირავებლის ბრალისაგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი სხვა გარემოებები რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის „ქირავნობის საგნის“ გამოყენებას, აღკვეთოს იმდენად სწრაფად (საკუთარი ხარჯით), რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ფაქტობრივი გარემოებები, ან აუნაზღაუროს დამქირავებელს ამ ნაკლის (დაზიანების) გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები და ხელი შეუწყოს დამქირავებელს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რის საჭიროებაც დამქიარავებელს წარმოეშობა „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობისას. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „ქირავნობის საგნის“ ნაკლში ამასთანავე მოიაზრება „ქირავნობის საგნის“ ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო კომუნალური საჭიროებები: ელექტროენერგიის წყარო, შესაბამისი სიმძლავრით, არანაკლებ 20 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 „ქირავნობის საგანს“ არ მიეწოდება კომუნალური და კავშირგამბულობის სერვისები (გაზი, ელექტროენერგია, წყალი) და აღნიშნული პრობლემა გამოწვეულია ცენტრალური მაგისტრალების დაზიანებით, რომლის აღმოფხვრაც მოითხოვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისაგან დამატებით ხარჯებს, გამქირავებელი ვალდებულია საკუთარი ხარჯით აღმოფხრას აღნიშნული დაზიანება. დამქირავებელს შეუძლია გამქირავებელთან შეთანხმებით თვითონ აღმოფხრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურებაც. 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 ხელსეკრულებით 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 ისეთი გარემოებების გამო, როგორიცაა: მიწისძვრა, წყალდიდობა, ხანძარი, სტიქიური უბედურებანი, ომი და საომარი მოქმედებანი, ხელისუფლების მიერ მიღებული ამკრძალავი/შემზღუდავი ნორმები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შემთხვევები და ფორსმაჟორული გარემოებები.

5.2 მხარე, რომლისთვისაც 5.1. მუხლში აღნიშნული მიზეზების გამო შეუძლებელი შეიქმნა დაკისრებული ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია მისი დადგომის და დამთავრების 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 იჯარის 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 10 (ათი) თვის საიჯარო ქირის** ჯამის ოდენობით. თუ შეწყვეტს მოიჯარე ასევე ვალდებულიაგადაუხადოს მეიჯარეს. 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 მეოიჯარეს ვადამოსული გადასახდელი თანხის 0,05% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.6 მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერი სახის კორესპონდენცია (წერილი/ ფაქსი/ 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 0,1%-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 10 თვის საიჯარო ქირის ჯამის ოდენობით.
3. მოიჯარე უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ, ცალმხრივად, ყოველგვარი სიანისა 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. ამასთანავე მოიჯარე ვალდებულია, მეიჯარეს გაუქირაოს ფართი იგივე პირობებით, ან ჯარიმის სახით გადაიხადოს 10 თვის ქირის ოდენობა.
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 შეწყვეტის პირობების 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 10 (ათი) 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.

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 „ნიგე“ ს/კ: 201953966 მისამართი: ქ. თბილისის კარალეთის ქ. #4 ბანკი: „საქართველოს ბანკი“ ა/ა GE17BG0000000346568700 დირექტორი: მაია გოგიჩაიშვილი პ/ნ:010010026535 ხელმოწერა:_____	შპს “ბიბლუსი“ ს/კ: 205254892 მისამართი: თბილისი, იოსებიძის ქ. N49 დირექტორი: ირაკლი გაგნიძე პ/ნ: 01017013370 მინდობილი პირი: გიორგი ასათიანი პ/ნ:01001014992 ხელმოწერა:_____

„01“ იანვარი 2024 წლის იჯარის ხელშეკრულების
დანართი #1

ქ. თბილისი

„11“ აპრილი 2024 წ

ხელშკრულების მხარეები	
მეიჯარე:	შპს „ნიგე“ ს/კ: 201953966 (შემდგომში _ „მეიჯარე”)
წარმოდგენილი:	მისი დირექტორი მაია გოგიჩაიშვილი პ/ნ:010010026535 მიერ
მოიჯარე:	შპს „ბიბლუსი“ ს/კ: 205254892 (შემდგომში _ „მოიჯარე”)
წარმოდგენილი:	წარმოდგენილი, მისი დირექტორის ირაკლი გაგნიძის პ/ნ: **01017013370** მინდობილი პირის გიორგი ასათიანის პ/ნ:01001014992 მიერ,

საიჯარო ქონების მონაცემები:	
მისამართი:	ქ. თბილისი, მეტროპოლიტენის სადგურ დიდუბე-ს ქვედა გამოსასვლელი
საკადასტრო კოდი :	01.13.03.051.015
საიჯარო ფართი (კვ.მ)	75,5
საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი	
საიჯარო ქირის ოდენობა	3500 (სამიათას ხუთასი) აშშ დოლარს ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით.
საიჯარო ურთიერთობის და ქირის გადახდის/დარიცხვის დაწყების დრო:	მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან: ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე: კონკრეტული თარიღი: **მაღაზიის გახსნის დღიდან**
საიჯარო ქირის გადახდის ვადა:	ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება წარმოიშვება არაუგვიანეს ყოველი საანგარიშო თვის 10 რიცხვისა.
აშშ დოლარში 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.
მეიჯარის საგადასახადო სტატუსი:	კი: დღგ-ს გადამხდელი: — არა: X ინდივიდვალური მეწარმის სტატუსი: — კი: — არა: — შპს — კი: — არა: X
კომუნალური გადასახადები:	საიჯარო ქირა მოიცავს კომუნალურ გადასახადებს — კი: — არა: X

მეიჯარე: ---------- 9 მოიჯარე: ----------

საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი ქმედებები	
მეიჯარის ვალდებულებები საიჯარო ქონების გადაცემასთან დაკავშირებით:	
მოიჯარის მიერ განსახორციელებლი ქმედებები:	უფლება აქვს მოიჯარეს ჩაატაროს კოსმეტიკური რემონტი.
ხელშეკრულების მოქმედების ვადა	
ხელშეკრულების მოქმედების ვადა:	ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან და მოქმედებს 5 (ხუთი) წლის ვადით.
მეიჯარის მიერ იჯარის საგნის მოიგარესთვის გადაცემის ვადა:	მეიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი გადასცეს მოიჯარეს ფაქტობრივ მფლობელობაში შეთანხმებულ მდგომარეობაში, ხელშეკრულების გაფორმებისას.
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.
	წინამდებარე დანართი დაერთვის ხელშეკრულების ითოეულ ხელმოწერილ ეგზემპლარს

რეკვიზიტები და ხელმოწერები

„მეიჯარე“	„მოიჯარე“
შპს „ნიგე“ ს/კ: 201953966 მისამართი: ქ. თბილისის კარალეთის ქ. #4 ბანკი: „საქართველოს ბანკი“ ა/ა GE17BG0000000346568700 დირექტორი: მაია გოგიჩაიშვილი პ/ნ:010010026535 ხელმოწერა:_____	შპს “ბიბლუსი“ ს/კ: 205254892 მისამართი: თბილისი, იოსებიძის ქ. N49 დირექტორი: ირაკლი გაგნიძე პ/ნ: 01017013370 მინდობილი პირი: გიორგი ასათიანი პ/ნ:01001014992 ხელმოწერა:_____

მიღება-ჩაბარების აქტი
(საიჯარო ქონების გადაცემის შესახებ)

11 აპრილი 2024 წელი

ქ. თბილისი

ხელშკრულების მხარეები:	
მეიჯარე:	შპს „ნიგე“ ს/კ: 201953966 (შემდგომში _ „მეიჯარე”)
წარმოდგენილი:	მისი დირექტორი მაია გოგიჩაიშვილი პ/ნ:010010026535 მიერ
მოიჯარე:	შპს „ბიბლუსი“ ს/კ: 205254892 (შემდგომში _ „მოიჯარე”)
წარმოდგენილი:	წარმოდგენილი, მისი დირექტორის ირაკლი გაგნიძის პ/ნ: **01017013370** მინდობილი პირის გიორგი ასათიანის პ/ნ:01001014992 მიერ,

”მეიჯარემ” ჩააბარა ხოლო ”მოიჯარემ” ჩაიბარა, მხარეთა შორის 11 იანვარი 2024 წელს დადებული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის საგანი, კერძოდ:

საიჯარო ქონების ზოგადი აღწერილობა	
გადაცემული საიჯარო ქონების მისამართი:	
გადაცემული საიჯარო ქონების საკადასტრო კოდი:	
გადაცემული საიჯარო ქონების რეალური ფართობი (კვ.მ)	
გადაცემული საიჯარო ქონების რეგისტრირებული ფართობი (კვ.მ)	
იჯარის საგნის ნივთობრივი მდგომარეობა:	
იატაკი	
კედლები	
ჭერი	
გაყვანილობა	
კონდიცირება	
ვენტილაცია	
ელექტროენერგიის კაბელი/სიმძლავრე	
განთავსებული ინვენტარი (იმ შემთხვევაში თუ ფართთან ერთად მოიჯარეს გადაეცემა საიჯარო ქონებაში დამონტაჟებული/განთავსებული აღჭურვილობა):	
სხვა	
საიჯარო ქონებაში განთავსებული კომუნალური მრიცხველები/აბონენტის ნომრები:	
ელექტროენერგია	
წყალი	
ბუნებრივი აირი	
ინტერნეტი	
ტელეფონი	
არსებობის შეთხვევაში კომუნალური დავალიანებების შესახებ ინფორმაცია:	
ელექტროენერგია	
წყალი	
ბუნებრივი აირი	
ინტერნეტი	

მეიჯარე: ---------- 11 მოიჯარე: ----------

ტელეფონი	

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

მხარეთა ხელმოწერები

„მეიჯარე“ შპს „ნიგე“ ს/კ: 201953966 მისამართი: ქ. თბილისის კარალეთის ქ. #4 ბანკი: „საქართველოს ბანკი“ ა/ა GE17BG0000000346568700 დირექტორი: მაია გოგიჩაიშვილი პ/ნ:010010026535 ხელმოწერა:_____	„მოიჯარე“ შპს “ბიბლუსი“ ს/კ: 205254892 მისამართი: თბილისი, იოსებიძის ქ. N49 დირექტორი: ირაკლი გაგნიძე პ/ნ: 01017013370 მინდობილი პირი: გიორგი ასათიანი პ/ნ:01001014992 ხელმოწერა:_____

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.13.03.051.015**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882024739939 - 23/05/2024 16:37:07

მომზადების თარიღი
29/05/2024 16:21:47

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	დიდუბე		
01	**13**	**03**	**051/015**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , მეტროპოლიტენის სადგურ , "დიდუბე"-ს ქვედა გასასვლელთან

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 87.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**51;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1
შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 86.67

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882010811410 , თარიღი 29/09/2010 18:43:25
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 30/09/2010

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- საქართველოს კანონი "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ."
- ქ.თბილისის დიდუბის რაიონის გამგეობის 1994 წლის 23 დეკემბრის N1064 განკარგულება.
- ქ.თბილისის სახელმწიფო არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის მიერ 1998 წლის 8 ოქტომბერს გაცემული მშენებლობის დაწყების ნებართვა N384.
- ქ. თბილისის დიდუბის რაიონის სასამართლოს 1999 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება (საქმე N2/534).
- ქ. თბილისის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1996 წელს გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმა.

მესაკუთრეები:
შპს "ნიგე" , ID ნომერი:201953966

მესაკუთრე:
შპს "ნიგე"

აღწერა:

იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 892018340767 თარიღი 24/04/2018 13:17:46	**იპოთეკარი: სს,,საქართველოს ბანკი''**204378869; **მესაკუთრე**: **შპს "ნიგე"** 201953966; საგანი:მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 87.00 კვ.მ. მასზე მდგომი შენობა ნაგებობ(ებ)ით. ; **იპოთეკის ხელშეკრულება NCAH000274935, დამოწმების თარიღი24/04/2018, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 27/04/2018	

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882024739939 თარიღი 23/05/2024 16:37:07	**მოიჯარე**: **შპს "ბიბლუსი"** 205254892; საგანი:ფართი 75.50 კვ.მ; ვადა:5 წელი; **იჯარის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი23/05/2024, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 29/05/2024	

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოლებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია საშემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი საშემოსავლო გადასახადი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 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 საგადასახადო კოდექსის XL 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