ხელშეკრულება

არასაცხოვრებელი ფართის ქირავნობის შესახებ

ქ. თბილისი 2018 წლის 01 ოქტომბერი

ერთი მხრივ, შპს „ირინე" საიდენტიფიკაციო კოდი: 204911550 წარმოდგენილი მისი დირექტორის ირინე სხირტლაძის (პირადი01008038548) სახით (შემდგომში - გამქირავებელი)
მეორე მხრივ, ს.ს „ფუდმარტი" საიდენტიფიკაციო კოდი: 404460187, (შემდგომში - დამქირავებელი), წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის ნატო გილაურის სახით

დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცეს დამქირავებელს **ქ. თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზ #54-ში მდებარე 63.60 კვ.მ. და 6.40 კვმ.(ჯამურად 70 კვ.მ.) არასაცხოვრებელი ფართი** (შემდგომში – „ქირავნობის საგანი").

1.2 „ქირავნობის საგნის" ძირითადი დანიშნულებაა მასში სავაჭრო ობიექტის ან/და საწყობის განთავსება, თუმცა, დამქირავებელი უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს „ქირავნობის საგანი" ნებისმიერი სამეწარმეო საქმიანობისათვის, რომელიც კანონით არ არის აკრძალული.

1.3 „ქირავნობის საგანზე" გამქირავებლის საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (დანართი #1), რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს (საკადასტრო კოდი: # 01.14.11.004.008.01.508)

2. ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

2.1 მხარეთა შეთანხმებით „ქირავნობის საგნით" სარგებლობის ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის ძალაში შესვლიდან 2018 წლის 01 დეკემბრამდე თვეში **შეადგენს 2'955.00 (ორი ათას ცხრაას ორმოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში** საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა გადასახადის ჩათვლით, გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად; 2018 წლის 01 დეკემბრიდან ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე სარგებლობის ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 3'050.00 (სამი ათას ორმოცდაათი) **აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში** საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა გადასახადის ჩათვლით, გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად;

2.2 წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული ქირის გადახდა განხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით. ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს **ყოველი მომდევნო თვის არაუგვიანეს 25 რიცხვისა;**

2.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ დამქირავებლის მიერ 2.2. პუნქტით გათვალისწინებული გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში გამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს დამქირავებელს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

2.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული პირობის შესაბამისად, გამქირავებელი თავად უზრუნველყოფს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების გადახდას; გამქირავებელი სუბიექტის სამართლებრივი ფორმის ცვლილების შემთხვევაში, გადასახადების გადახდა წარმოებს ცვლილების დროისათვის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად;

2.5 გამქირავებელი ვალდებულია ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) დღისა აცნობოს დამქირავებელს ცვლილების შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში გამქირავებელი ვალდებულია აუნაზღაუროს დამქირავებელს ცვლილების შეუტყობინებლობის მიზეზით დამქირავებლისათვის შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოდან დაკისრებული პასუხისმგებლობით გათვალისწინებული სრული ზიანი/ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

2.6 იმ შემთხვევაში თუ ეროვნული ვალუტა გაუფასურდება აშშ დოლართან მიმართებაში და 1 აშშ დოლარი შეადგენს 2.7 ლარს და მეტს, მხარეთა შეთახმებით, სარგებლობის ქირის ანაზღაურება იწაროემბს 2.7 კურსის შესაბამისად;

3. ხელშეკრულების მოქმედებისა და „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის ვადები

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელშეკრულებისა და „ქირავნობის საგნის“ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 2025 წლის 01 დეკემბრამდე;

3.2 იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე სულ მცირე, 1 თვით ადრე მაინც, დამქირავებელი წერილობითი შეტყობინების ფორმით არ გამოხატავს ამ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, მაშინ იგი ჩაითვლება ერთი წლის ვადით ავტომატურად გაგრძელებულად. გამქირავებელმა ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე სულ ცოტა 2 თვით ადრე უნდა განახორციელოს ამგვარი შეტყობინება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მიიჩნევა, რომ იგი თანახმაა ამ ხელშეკრულების ამავე პირობებით ერთი წლით ვადით ავტომატურ გაგრძელებაზე. აღნიშნული ქმედება გრძელდება განუსაზღვრელად.

4. ქირის გადახედვა

4.1 დაინტერესებული მხარის მიერ მოთხოვნილ ქირაზე მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, ქირის ოდენობას განსაზღვრავს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, რომლის დასკვნაც ქირის ოდენობის განსაზღვრის შესახებ წარმოადგენს მხარეთა მიერ სავალდებულოდ შესასრულებელ პირობას, ხოლო მხარის მიერ მისი დაუთანხმებლობა განიხილება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მნიშვნელოვანი ვალდებულების დარღვევად. დამოუკიდებელ ექსპერტთა ჯგუფისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება წარმოებს თანაბრად ორივე მხარის მიერ; ქირავნობის ფასი ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის მიღებამდე, განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობით;

4.2 წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტით გათვალისწინებული სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ლიკვიდაცია/გაუქმების შემთხვევაში, მხარეები მიმართავენ ექსპერტიზის დანიშვნისათვის მოქმედ მიუკერძოებელ, სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებულ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს;

4.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ქირავნობის საგანს (სავაჭრო ობიექტს) შეეზღუდება ტრაფიკი, რაც გულისხმობს ქირავნობის საგანში (სავაჭრო ობიექტში) მომხმარებელთა ნაკადის შეღწევის შეზღუდვას, რომელიც გამოწვეულია ქირავნობის საგნის მიმდებარე ტერიტორიაზე მშენებლობის წარმოებით, შენობის აღმართვით, ან ნებისმიერი იმ სამუშაოების წარმოებით (მათ შორის საკომუნიკაციო და სხვ. ინფრასტრუქტურული სამუშაოები), რომელიც ზღუდავს/აფერხებს მომხმარებლის შეღწევას ქირავნობის საგანში (სავაჭრო ობიექტზე), დამქირავებელი უფლებამოსილია, ხოლო გამქირავებელი ვალდებულია დამქირავებლის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში შეამციროს სარგებლობის ქირა იმდენივე პროცენტით, რა პროცენტითაც შემცირდება დამქირავებლის ნავაჭრი შეზღუდვის მთელი პერიოდისათვის;

5. მიღება-ჩაბარების წესი

5.1. გამქირავებლის მიერ დამქირავებლისთვის „ქირავნობის საგნის“ გადაცემა დასტურდება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით რაც დამატებით მიღება-ჩაბარების აქტს არ საჭიროებს;

5.2. მიღება-ჩაბარების აქტში უნდა იქნეს აღწერილი „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისთვის „ქირავნობის საგნის“ დაბრუნება ასევე დადასტურდება მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით, რომელშიც აღწერილი იქნება „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის.

6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1 **გამქირავებელი ვალდებულია:**

6.1.1. უზრუნველყოს დამქირავებლის მიერ „ქირავნობის საგნის“ შეუფერხებელი და სრული გამოყენება მთელი ქირავნობის ვადის განმავლობაში, ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნით;

6.1.2. არ ჩაერიოს დამქირავებლის საქმიანობაში. მხარები თანხმდებიან, რომ დამქირავებელი დამოუკიდებელია „ქირავნობის საგნის“ ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე გამოყენებისას, კერძოდ გამქირავებელს არა აქვს დამქირავებლის მიერ „ქირავნობის საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენებაში ჩარევის უფლება;

6.1.3. ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში არ განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო სამუშაოების წარმოება „ქირავნობის საგანზე“ დამქირავებელთან შეთანხმების გარეშე;

6.1.4. წერილობით შეატყობინოს ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში „ქირავნობის საგნის“ მესამე პირზე გასხვისების, ან საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით გადაცემის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში გადაუხადოს დამქირავებელს პირგასამტეხლო, 1 თვის ქირის ოდენობით, არაუგვიანეს ასეთი ფაქტის დადგომის დღიდან 5 დღის განმავლობაში. მომავალი მესაკუთრე დაიკავებს გამქირავებლის

ადგილს ამ ხელშეკრულებაში (შემდგომში „უფლების ჩანაცვლება") და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით და ამასთანავე ქირავნობის ვადა განისაზღვრება ახალ მესაკუთრეზე ქირავნობის საგნის გადასხვლიდან/რეგისტრაციიდან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოქმედების ვადით; გამქირავებელი ვალდებულია უზრუნველყოს მომავალი მესაკუთრის სრულად ინფორმირება იმის შესახებ, რომ ეს უკანასკნელი დაიკავებს გამქირავებლის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში (შემდგომში „უფლების ჩანაცვლება") და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით. გამქირავებელმა უნდა უზრუნველყოს მომავალ მესაკუთრესთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ზემოაღნიშნული ვალდებულების/შეზღუდვის გათვალისწინება. წინამდებარე პუნქტში მითითებული პირობის დარღვევის შემთხვევაში, თუ ახალი მესაკუთრე უარს განაცხადებს გააგრძელოს ეს ხელშეკრულება იმავე წესითა და პირობებით, გამქირავებელი ვალდებული იქნება ამ ხელშეკრულების შეწყვეტიდან ერთი თვის განმავლობაში გადაუხადოს დამქირავებელს 1 (ერთი) წლის ქირა ჯარიმის სახით. აღნიშნული ჯარიმის გადახდის დაგვიანებისას ან მისი არასრული ოდენობით გადახდისას დამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს გამქირავებელს, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადასახდელად დარჩენილი თანხის 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ამასთანავე მხარეები თანხმდებიან, რომ დამქირავებელს აქვს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „ქირავნობის საგნის" უპირატესი შესყიდვის უფლება მესამე პირებთან მიმართებაში და გამქირავებელი ვალდებულია პირველ რიგში დამქირავებელს შესთავაზოს „ქირავნობის საგნის" ფართის შეძენა.

6.1.5. 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 50 კილოვატის ოდენობით, წყალგაყვანილობა, კავშირგაბმულობა, გაზი (საჭიროებიდან გამომდინარე) და სხვ.

6.1.6. იმ შემთხვევაში, თუ „ქირავნობის საგანს" არ მიეწოდება კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისები (გაზი, ელექტროენერგია, წყალი, კანალიზაცია) და აღნიშნული პრობლემა გამოწვეულია ცენტრალური მაგისტრალების დაზიანებით, რომლის აღმოფხვრაც მოითხოვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისაგან დამატებით ხარჯებს, გამქირავებელი ვალდებულია მონაწილეობა მიიღოს ხარვეზის აღმოფხვაში და 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.

6.1.7. დამქირავებლის მოთხოვნისთანავე გასცეს ყველანაირი თანხმობა (მათ შორის წერილობითი) და საჭირო დოკუმენტაცია რათა დამქირავებელი თავისივე ხარჯით დარეგისტრირდეს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების მიმღებად შესაბამის მომწოდებლებთან;

6.1.8. დამქირავებელს არ შეუშალოს ხელი, მისი შეხედულებისამებრ და სპეციფიკიდან გამომდინარე გააკეთოს „ქირავნობის საგნის“ შიდა რემონტი, გამართოს/დაამონტაჟოს ყველანაირი სახის გაყვანილობა (წყალი, კანალიზაცია, ყველანაირი ელექტროობა, მაცივრების გაყვანილობა, ინტერნეტი და ნებისმიერი სხვა გაყვანილობა), კედლების და შიდა ტიხრების დაგეგმარება, გარდა მნიშვნელოვანი კონსტრუქციული ცვლილებებისა რაზეც საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა;

6.1.9. დამქირავებლის მოთხოვნისთანავე გასცეს ყველა საჭირო თანხმობა (მათ შორის წერილობითი) და ყველა საჭირო დოკუმენტაცია რაც საჭიროა დამქირავებლის მიერ „ქირავნობის საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის.

6.1.10. გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო „ქირავნობის საგანი“ (გარდა იმ ნაკლისა რაც ცნობილია დამქირავებლისათვის). გამქირავებელი აცნობიერებს, რომ დამქირავებლის მიერ ამ ხელშეკრულების დადება ხდება იმ გარემოებაზე დაყრდნობით და გამო, რომ „ქირავნობის საგანი“ არის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო. იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლის შემდგომ აღმოჩნდება, რომ „ქირავნობის საგანს“ გააჩნია ნაკლი, დამქირავებელი უფლებამოსილია, ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლის დებულებათა მიუხედავად, ცალმხრივად მოითხოვოს ქირის შემცირება და აგრეთვე მიყენებული ზიანის ანაზღაურება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 536 მუხლის 1 ნაწილისა და 537 მუხლის თანახმად.

6.1.11. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში არ მოახდინოს „ქირავნობის საგნის“ უფლებრივად დატვირთვა ან სხვაგვარად დაგირავება დამქირავებლისთვის წერილობითი შეტყობინების გარეშე.

6.1.12. მხარეები ადასტურებენ - მათთვის ცნობილია იმ გარემოების შესახებ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „ქირავნობის საგანი“ დატვირთულია არ არის იპოთეკით: მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ნებისმიერი უფლებრივი ნაკლის გამო „ქირავნობის საგანი“ გადავა მესამე პირის საკუთრებაში, რაც გამოიწვევს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტას, გამქირავებელს დაეკისრება პირგასამტეხლო, (ა) 1 (ერთი) წლის ქირა; (ბ) ქირავნობის საგანში განთავსებული ინვენტარის სრული ღირებულება, (გ) დამქირავებლის მიერ ქირავნობის საგანში გაწეული სარემონტო ხარჯები სრულად. (სარემონტო სამუშაოების ღირებულება დადასტურებული იქნება დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისათვის წარდგენილი შესაბამისი ხარჯთარიცხვისა თუ მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის საფუძველზე), რომელიც გამქირავებლის მიერ გადახდილი უნდა იქნას ვალდებულების დარღვევის შესახებ დამქირავებლის წერილობითი შეტყობინებიდან 1 თვის ვადაში. აღნიშნული ჯარიმის გადახდის დაგვიანებისას ან მისი არასრული ოდენობით გადახდისას დამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს გამქირავებელს, ხოლო ეს

უკანასკნელი ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადასახდელად დარჩენილი თანხის 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.1.13. კეთილსინდისიერად დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

6.1.14. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში „დამქირავებლის“ წერილობითი თანხმობის გარეშე არ მოახდინოს „ქირავნობის საგნის“ მიმდებარე ფართების გადაცემა ისეთ პირებზე, რომლებიც ამ ფართებში მოახდენენ „დამქირავებლის“ მსგავს და კონკურენტულ საქმიანობას.

6.2. **გამქირავებელი უფლებამოსილია:**

6.2.1. მოსთხოვოს დამქირავებელს დროულად გადაიხადოს ქირა ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის შესაბამისად.

6.2.2. პერიოდულად დაათვალიეროს „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა იმ შემთხვევაში თუ დამქირავებელს ხელი არ შეეშლება „ქირავნობის საგნით“ დანიშნულებისამებრ სარგებლობაში.

6.3. **დამქირავებელი ვალდებულია:**

6.3.1. ქირის გადახდა განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად;

6.3.2. უზრუნველყოს ქირავნობის საგნის მოვლა-პატრონობა;

6.3.3. „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის პერიოდში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, ტექნიკური უსაფრთხოების წესები ან/და ნორმები;

6.3.4. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა „ქირავნობის საგნის“ დაზიანების თავიდან ასაცილებლად;

6.3.5. გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას „ქირავნობის საგანში“ მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანებები;

6.3.6. „ქირავნობის საგნის“ მიღების შემდეგ გადაუხადოს შესაბამის მომწოდებელს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების საფასური;

6.3.7. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

6.3.8. უზრუნველყოს „ქირავნობის საგნის“ ჩაბარების მომენტისთვის არსებული კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების საფასურის დაფარვა, ასეთი საჭიროების არსებობის შემთხვევაში.

6.4. **დამქირავებელი უფლებამოსილია:**

6.4.1. მოსთხოვოს გამქირავებელს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა ზუსტი და დროული შესრულება;

6.4.2. „ქირავნობის საგანში“ განათავსოს ან/და დაამონტაჟოს მისი საქმიანობისათვის საჭირო მოწყობილობები, დანადგარები და ინვენტარი, სიგნალიზაცია და დაცვის სხვა საშუალებები;

6.4.3. წაიღოს „ქირავნობის საგანში“ მის მიერ დამონტაჟებული ნებისმიერი მოწყობილობა, დანადგარი, ან ნებისმიერი სხვა მისი კუთვნილი ნივთი, რომლის წაღების სურვილი ექნება წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემთხვევაში.

6.4.4. „ქირავნობის საგნის“ ტერიტორიაზე განათავსოს მის ან მასთან დაკავშირებული პირების საქმიანობის საგანთან დაკავშირებული რეკლამა.

7. ქვექირავნობა

7.1. დამქირავებელს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, თუ იგი ზიანს არ აყენებს გამქირავებლის ინტერესებს, ქვექირავნობით გასცეს „ქირავნობის საგანი“ და აღნიშნულთან დაკავშირებით მას გამქირავებლისგან დამატებითი თანხმობის მოპოვება არ ესაჭიროება.

8. ხელშეკრულების შეწყვეტა

8.1. ეს ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

8.1.1. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის გამო;

8.1.2. მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში;

8.1.3. გამქირავებლის მიერ, დამქირავებლისთვის არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების შემთხვევაში, თუ დამქირავებელი მიუხედავად გამქირავებლის მიერ წერილობითი შეტყობინებისა, ორი კვირის განმავლობაში არ აღმოფხვრის შემდეგს:

ა) დამქირავებელი ზედიზედ 3 (სამი) თვის განმავლობაში არ იხდის ქირას;

ბ) დაუყონებლივ, თუ დამქირავებელი თავისი ქმედებით მნიშვნელოვნად აზიანებს „ქირავნობის საგანს“ და გამქირავებლის წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად დამქირავებელს არ მიუღია ზომები აღნიშნული დაზიანების შესაჩერებლად/აღმოსაფხვრელად.

8.1.4. დამქირავებლის მიერ, გამქირავებლისთვის არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით, იმ შემთხვევაში, თუ გამქირავებელი არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება დამქირავებლის წერილობითი შეტყობინებიდან ორი კვირის განმავლობაში ხელშეკრულების 8.1.7 პუნქტით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად;

8.1.5. დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისათვის ორი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ყოველგვარი კომპანსაციის გარეშე; დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისათვის ერთი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, რა შემთხვევაშიც დამქირავებელი გადაუხდის გამქირავებელს კომპენსაციას, ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით;

8.1.7. გამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 8.1.3. ა) და ბ) პუნქტებით განსაზღვრული შემთხვევებისა) შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია, ასეთი შეწყვეტიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში დამქირავებელს გადაუხადოს ჯარიმა ქირის 1 (ერთი) წლის ღირებულება. აღნიშნული ჯარიმის გადახდის დაგვიანებისას ან მისი არასრული ოდენობით გადახდისას დამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს გამქირავებელს, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადასახდელად დარჩენილი თანხის 0,1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

8.1.8. დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 8.1.4, 8.1.5, 8.1.6 და 8.1.9 პუნქტებით განსაზღვრული შემთხვევისა) შეწყვეტის შემთხვევაში, გამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო დამქირავებელი ვალდებულია 1 თვის ვადაში გამქირავებელს გადაუხადოს ქირის 1 (ერთი) თვის ღირებულება.

8.1.9. დამქირავებლის მიერ დაუყოვნებლივ, ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, გამქირავებლის მიერ ქირავნობის ფართში გაწერული სარემონტო ხარჯების ანაზღაურებით, იმ შემთხვევაში, თუ ქირავნობის საგნის შეფერხებელი ან/და არასრულყოფილი სარგებლობა გამოწვეულია ქირავნობის საგნის ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო აგრეგატ(ებ)ის განუთავსებლობის ან/და განთავსებული აგრეგატის მოხმარების შეუძლებლობის მიზეზით;

9. ფორს-მაჟორი

9.1. ფორს-მაჟორი გულისხმობს შემდეგი გარემოებების არსებობას (რომელიც უშუალო ზეგავლენას უნდა ახდენდეს შესაბამისი მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოვალეობების შესრულებაზე):

9.1.2. ხანძარი და აფეთქება, სტიქიური უბედურება;

9.1.3. საკანონმდებლო აქტის გამოცემა, რომელიც კრძალავს იმ საქმანობის განხორციელებას, რასაც ახორციელებს ხელშეკრულების რომელიმე მხარე;

9.1.4. სამხედრო მოქმედებები, აჯანყებები, არეულობები და ომი თუ ამ გარემოებების გამო ეს ობიექტი დაიკეტება;

9.1.5. ნებისმიერი სხვა გარემოება რაც არ ექვემდებარება მხარეთა კონტროლს, მხოლოდ მაშინ მიიჩნევა ფორს-მაჟორულ გარემოებად, თუ ისინი პირდაპირ გავლენას ახდენენ მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე.

9.2. ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის შემთხვევაში მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას, ფორს-მაჟორული გარემოების ზემოქმედების გამო, ვალდებულია ასეთი გარემოების დადგომისთანავე აცნობოს სხვა მხარეებს ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის თაობაზე და ასეთ შემთხვევაში, მის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაიწევს ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების ვადით.

9.3. ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობის გამო „ქირავნობის საგნის“ გამოყენების შეუძლებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში ქირა არ გადაიხდება. ქირის გადახდა უნდა აღდგეს „ქირავნობის საგნის“ (ან მისი ნაწილის) მიმართ მოქმედი ფორს-მაჟორული გარემოების შეწყვეტის თარიღიდან.

9.4. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გრძელდება 3 (სამ) თვეზე მეტ ხანს, დამქირავებელი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

10. დავების გადაწყვეტა

10.1. მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ ყველა ღონეს იხმარენ, რათა მოლაპარაკებების მეშვეობით მოაგვარონ ნებისმიერი უთანხმოება და დავა.

10.2. თუ ასეთი მოლაპარაკების დაწყებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში მხარეები ვერ შეძლებენ სადავო საკითხებზე შეთანხმების მიღწევას, მხარეების მიერ დავის გადაწყვეტა მოხდება სასამართლოს მეშვეობით.

11. დასკვნითი დებულებები

11.1 ნებისმიერი ცვლილება და დამატება ფორმდება წერილობითი ფორმით და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

11.2 წინამდებარე ხელშეკრულებაში რომელიმე მუხლის (მუხლების) ან/და პუნქტის (პუნქტების) ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობა არ იწვევს ხელშეკრულების სხვა ნაწილების ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობას თუ ხელშეკრულება დაიდებოდა მისი ბათილი ან ძალადაკარგული ნაწილის გარეშეც. მხარეები თანხმდებიან შეცვალონ ბათილი დებულება ისეთი ნამდვილი დებულებით, რომელიც რაც შეიძლება ახლოს დგას ბათილი დებულების მიზანსა და დანიშნულებასთან.

11.3 მხარეები ადასტურებენ, რომ თითოეულ მათგანს აქვს სრული უფლება შევიდეს წინამდებარე ხელშეკრულებაში და საამისოდ მოპოვებული აქვს ყველა საჭირო უფლებამოსილება და/ან თანხმობა.

11.4 ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი გადაეცემა თითოეულ მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

12. მხარეთა რეკვიზიტები

12.1. გამქირავებლის რეკვიზიტები: **შპს „ირინე"**, საიდენტიფიკაციო კოდი: 204911550, მის: ქ. თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ 106 (იურიდიული მის); **ბანკის კოდი: TBCBGE22**, ა/ა: GE02TB0700000010467448

12.2. დამქირავებლის რეკვიზიტები: სს „ფუდმარტი"; ქ. თბილისი, ქინძმარაულის ქ. №5; საიდენტ. კოდი 404460187 ; ბანკის რეკვიზიტები: - TBCBGE22; ა/ა GE06TB7064936020100010 ელ-ფოსტა: office@spa-georgia.com.com

მხარეთა ხელმოწერები

გამქირავებელი:

დამქირავებელი:

სს „ფუდმარტი"

უფლებამოსილი პირი: ნატო გილაური