იჯარის არსებითი პირობები

მეიჯარე	შპს ლაქი დეველოპმენტი (ს/კ 405321619)
მოიჯარე	შპს სილქ გასტრონომი (ს/კ 418473547)
საიჯარო ქონების საერთო ფართი:	333 კვადრატული მეტრი
საიჯარო ქონების მისამართი:	ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#21, ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#23, ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#23 მიმდებარედ
საიჯარო ქონების საკადასტრო კოდი	01.20.01.022.017
იჯარის დანიშნულება:	კომერციული
იჯარის ვადა:	2032 წლის 1-ელ დეკემბრამდე
ქირა	საიჯარო ქირა გამოითვლება: ა) პერიოდი 2024 წლის 30 ივნისამდე - ყოველთვიურად თანხა 50 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში ოდენობით, რომელსაც დაემატება დღგ; იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე საიჯარო ქონებაში საქმიანობას დაიწყებს 2024 წლის 30 ივნისამდე, საიჯარო ქირის დათვლა „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაიწყება საიჯარო ქონებაში მოიჯარის მიერ საქმიანობის დაწყების თარიღიდან. შესაბამისად, დაკორექტირდება „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული პერიოდები ავტომატურად. ბ) პერიოდი 01.07.2024 – 31.06.2026 - თანხა ყოველთვიური ბრუნვის 6%, არანაკლებ 4000 (ოთხი ათასი - ფიქსირებული ნაწილი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში ოდენობით, დღგ-ს ჩათვლით; გ) პერიოდი 2026 წლის 1-ლი ივლისიდან - იჯარის ვადის ამოწურვამდე - თანხა ყოველთვიური ბრუნვის 6%, არანაკლებ 5000 (ხუთი ათასი - ფიქსირებული ნაწილი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში ოდენობით, დღგ-ს ჩათვლით. ყოველთვიური ბრუნვა, თავის მხრივ, გულისხმობს საიჯარო ქონების მისამართზე განთავსებულ ყველა კომერციულ ობიექტში (თითოეული იჯარა და ქვეიჯარა) არსებულ ჯამურ შემოსავალს თითოეული თვის განმავლობაში.
გადასახადი:	იჯარის საფასური მოიცავს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ გადასახადებს, მათ შორის, დღგ-ს, რაც არ დაემატება საიჯარო ქირას.
საიჯარო ფართის ნახაზი:	დანართი #1

ქ. თბილისი, საქართველო 24 /აპრილი/ 2024 წელი

ერთი მხრივ **შპს ლაჟი დეველოპმენტი** (ს/კ 405321619; შემდგომში - მეიჯარე) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ზურაბ ლუარსაბიშვილის (პ/ნ 01011026665) მიერ

და

მეორე მხრივ **შპს „სილქ გასტრონომი“** (ს/კ 418473547; შემდგომში - მოიჯარე) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლუიზა ბერიანიძის მინდობილი პირის ნინო ტატიშვილის (პ/ნ 59001108374) მიერ,

ცალ-ცალკე წოდებული როგორც მხარე, ხოლო ერთობლივად - მხარეები, საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობისა და ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1.	**ხელშეკრულების საგანი**
1.1.	ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, 333 კვ.მ საიჯარო ქონების მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#21, ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#23, ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#23 მიმდებარედ, საკადასტრო კოდი 01.20.01.022.017, საიჯარო უფლებით, დროებით მფლობელობაში გადაცემა.
2.	**იჯარის ვადა**
2.1.	მეიჯარე იჯარის უფლებით გადასცემს მოიჯარეს საიჯარო ქონებას 2032 წლის 1-ელ დეკემბრამდე. საიჯარო ვადის ათვლის დინება იწყება საიჯარო ქონების გადაცემის და მხარეებს შორის გაფორმებული შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან.
2.2.	იჯარის ვადის, საიჯარო ქონებით სარგებლობისათვის ქირის გადახდა იწყება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისთანავე, თუ ცალსახად არ არის გაკეთებული სხვაგვარი დათქმა.
2.3.	თუ ხელშეკრულების მოქმედების დასრულების თარიღამდე სულ მცირე 6 (ექვსი) კალენდარული თვით ადრე მეიჯარე და მოიჯარე არ განაცხადებენ ხელშეკრულების შეწყვეტასთან დაკავშირებით, ხელშეკრულების ვადა გაგრძელდება კიდევ 5 (ხუთი) წლის ვადით.
3.	**საიჯარო ქირა და გადახდის პირობები**
3.1.	მხარეები თანხმდებიან, რომ 2024 წლის 30 ივნისამდე პერიოდის განმავლობაში, საიჯარო ქირა შეადგენს თანხას ყოველთვიურად 50 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში ოდენობით, რომელსაც დაემატება დღგ; 01.07.2024 – 31.06.2026 პერიოდის განმავლობაში - თანხა ყოველთვიური ბრუნვის 6%, არანაკლებ 4000 (ოთხი ათასი - ფიქსირებული ნაწილი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში ოდენობით, დღგ-ს ჩათვლით; 2026 წლის 1-ლი ივლისიდან - იჯარის ვადის ამოწურვამდე - თანხა ყოველთვიური ბრუნვის 6%, არანაკლებ 5000 (ხუთი ათასი - ფიქსირებული ნაწილი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში ოდენობით, დღგ-ს ჩათვლით.

	იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე საიჯარო ქონებაში საქმიანობას დაიწყებს 2024 წლის 30 ივნისამდე, საიჯარო ქირის დათვლა „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაიწყება საიჯარო ქონებაში მოიჯარის მიერ საქმიანობის დაწყების თარიღიდან. შესაბამისად, დაკორექტირდება „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული პერიოდები ავტომატურად. ამასთან, ყოველთვიური ბრუნვა, თავის მხრივ, გულისხმობს საიჯარო ქონების მისამართზე განთავსებულ ყველა კომერციულ ობიექტში (თითოეული იჯარა და ქვეიჯარა) არსებულ ჯამურ შემოსავალს თითოეული თვის განმავლობაში. ამასთან, ბრუნვა გულისხმობს მოიჯარის/ქვემოიჯარის მიერ ნებისმიერი მეთოდით მიღებული გადახდების ჯამურ მაჩვენებელს.
3.2.	საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ეროვნულ ვალუტაში, გადახდის დღეს არსებული საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.
3.3.	მიმდინარე თვის საიჯარო ქირის ფიქსირებული (4000 (ოთხი ათასი) ან 5000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში) ნაწილის გადახდა ხორციელდება ყოველთვიურად არაუგვიანეს საანგარიშო თვის 5 (ხუთი) რიცხვისა და საიჯარო ქირის საბოლოო ზუსტი ოდენობა განისაზღვრება თვის ბოლოს ბრუნვის მიხედვით *(მაგ., იანვრის თვის საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება არაუგვიანეს 5 იანვრისა).* ხოლო, იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარის მიერ გადასახდელი საიჯარო ქირის ოდენობის 6%-ი აღემატება თვის ფიქსირებულ ქირას - 4000 (ოთხი ათასი) ან 5000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში ოდენობას, მოიჯარე აღნიშნულ სხვაობას დამატებით გადაიხდის მომდევნო თვის 5 (ხუთი) რიცხვამდე *(მაგ., იანვრის თვის საიჯარო ქირის გადახდისას ბრუნვის 6%-სა და ფიქსირებულ თანხას შორის სხვაობას დამატებით გადაიხდის არაუგვიანეს 5 თებერვლისა).*
3.4.	წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი და ყველა გადახდა განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშებზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მეიჯარე მოიჯარეს მიაწვდის წერილობით განსხვავებულ საბანკო ანგარიშს. მოიჯარეს ეკისრება საბანკო გადარიცხვის ხარჯები და მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე უნდა ჩაირიცხოს ინვოისებზე მითითებული სრული ოდენობა.
3.5.	მოიჯარე გადაუხდის მეიჯარეს ყველა ხარჯს, რომელიც მეიჯარემ სათანადოდ გასწია საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი ვალდებულების დარღვევის აღმოფხვრასთან დაკავშირებით.
3.6.	წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა გადახდა განხორციელდება გადახდის თარიღზე რაიმე შემცირების, დაკლების, გაქვითვის ან გამოკლების გარეშე.
3.7.	იმ შემთხვევაში, თუ დაიწყო საავტომობილო/საფეხმავლო გზის რეაბილიტაცია და გადაბმულად ერთი თვის განმავლობაში მოიჯარეს ნაწილობრივ შეეზღუდა საიჯარო ქონებით სარგებლობის უფლება, მაშინ საიჯარო ქირა განისაზღვრება: ა) პერიოდში 01.07.2024 – 31.06.2026 - თანხა ყოველთვიური ბრუნვის 3%, არანაკლებ 2000 (ორი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში ოდენობით, დღგ-ს ჩათვლით;

	ბ) პერიოდში 2026 წლის 1-ლი ივლისიდან იჯარის ვადის ამოწურვამდე - თანხა ყოველთვიური ბრუნვის 3%, არანაკლებ 2500 (ორი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში ოდენობით, დღგ-ს ჩათვლით. ხოლო თუ იმავე მიზეზით გადაბმულად ერთი თვის განმავლობაში მოიჯარეს სრულად შეეზღუდა საიჯარო ქონებით სარგებლობის უფლება, მაშინ აღნიშნული თვის განმავლობაში მიღებული ბრუნვის 6%-ის ოდენობით.
4.	**კომუნალური გადასახადები, რემონტი.**
4.1.	მოიჯარე დარეგისტრირდება საიჯარო ქონებაზე აბონენტად ან ქვე-აბონენტად და გადაიფორმებს საკუთარ სახელზე კომუნალურ გადასახადებს შეძლებისდაგვარად უმოკლეს დროში და პასუხისმგებელი იქნება ამ გადასახადების სრულად დაფარვაში. იმ პერიოდში სარგებლობის ხარჯი, როდესაც კომუნალურები არ არის გადაფორმებული მოიჯარეზე სრულად აუნაზღაურდება მეიჯარეს მოთხოვნისთანავე. ამასთან, მოიჯარე, მისი საჭიროების შემთხვევაში საკუთარი ხარჯით, თავადვე უზრუნველყოფს საიჯარო ქონებამდე გაზის (ბუნებრივი აირი) მიყვანას და საიჯარო ქონების გაზმომარაგებისათვის საჭირო პროცედურების განხორციელებას. ხოლო, მოთხოვნის შემთხვევაში, მეიჯარე უზრუნველყოფს ნებისმიერი სახის თანხმობის გაცემას, აღნიშნულთან დაკავშირებით.
4.1.1.	ამ ხელშეკრულების ვადით ან ვადაზე ადრე შეწყვეტისთანავე ყველა კომუნალური გადასახადი ისევ გადაფორმდება მეიჯარის სახელზე, რისთვის აუცილებელ წერილობით ნებართვებს, თუ ეს აუცილებელია, მოიჯარე გასცემს დაყოვნების გარეშე.
4.2.	მოიჯარე გასწევს ხარჯს საიჯარო ქონების ექსპლუატაციისა და მისი საქმიანობისათვის საჭირო ყველა სარემონტო სამუშაოსთვის საჭირო ხარჯებს.
4.3.	მოიჯარე აცხადებს რომ გაეცნო საიჯარო ქონებას და პასუხისმგებელია რომ საიჯარო ქონება აკმაყოფილებს მოიჯარის საქმიანობისათვის საჭირო მოთხოვნებს და მას პრეტენზია არ ექნება მეიჯარესთან.
5.	**საიჯარო ქონებით სარგებლობისა და დათვალიერების უფლება**
5.1.	წინამდებარე ხელშეკრულების სხვა ნაწილებში მითითებული ვალდებულებების გარდა, მეიჯარე იღებს ვალდებულებას:
5.1.1.	ნებისმიერ დროს, როდესაც მოიჯარე იხდის ყველა გადასახდელ თანხას და ასრულებს თავის ვალდებულებებს წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების გამოყენება რაიმე შეფერხების გარეშე;
5.2.	მეიჯარე იტოვებს შემდეგ უფლებას:
5.2.1.	შევიდეს საიჯარო ქონებაში, რათა, შეამოწმოს საიჯარო ქონების ნებისმიერი სხვა ნაწილის მდგომარეობა და გააკეთოს ჩანაწერები;
6.	**მიმდინარე გადასახდელები. ქონებით სარგებლობის წესები**
6.1.	წინამდებარე ხელშეკრულების სხვა ნაწილებში განსაზღვრული ვალდებულებების გარდა, მოიჯარე იღებს ვალდებულებას:
6.1.1.	გადაიხადოს საიჯარო ქირა, ყველა კომუნალური გადასახადი და განახორციელოს სხვა მიმდინარე გადახდები წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად სათანადო თარიღებზე და ხელშეკრულებაში განსაზღვრული ფორმით, რაიმე გამოკლების ან გამოქვითვის გარეშე;

6.1.2.	დაემორჩილოს ყველა შესაბამის კანონსა და ყველა სამთავრობო და მუნიციპალური ორგანოს გადაწყვეტილებას. კერძოდ, მოიჯარე მოიპოვებს ყველა ნებართვას, რომელიც აუცილებელია შესაბამისი ბიზნესის საწარმოებლად, რის განსახორციელებლადაც საჭიროების შემთხვევაში მეიჯარე უზრუნველყოფს შესაბამისი დახმარების გაწევას და საჭირო თანხმობების გაცემას. დააკმაყოფილებს ჯანმრთელობისა და უსაფრთხოების, მათ შორის, სახანძრო და შრომის უსაფრთხოების, დაცვის ყველა ეროვნულ სტანდარტს. მოიჯარე დაიცავს ყველა რეგულაციას ნარჩენებსა და საფრთხის შემცველ ნარჩენებთან, მათთან მოპყრობასა და მათ მოშორებასთან დაკავშირებით არსებული საკანონმდებლო მოთხოვნების შესაბამისად. მოიჯარე პასუხისმგებელია და აუნაზღაურებს მეიჯარეს ყველა შესაძლო ზიანს, დაბინძურებისთვის, რომელიც გამოწვეულ ან დაშვებულ იქნა მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებაში ან/და სავაჭრო ცენტრში. მოიჯარის პასუხისმგებლობა გარემოსდაცვით საკითხებთან დაკავშირებით გაგრძელდება წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღის შემდეგაც;
6.2.	მოიჯარე ერთპიროვნულად პასუხისმგებელია ნებისმიერ ზიანზე, რომელიც მიადგება მეიჯარეს ან/და მესამე პირს მოიჯარის ყველა სარემონტო სამუშაოსა და საიჯარო ფართში მისი ყველა საქმიანობის შედეგად, ისევე როგორც - მისი კონტრაქტორებისა და თანამშრომლების ყველა მოქმედებისა და უმოქმედობის შედეგად.
6.3.	მოიჯარე ვალდებულია დაიცვას წესრიგი და სისუფთავე საჯარო სივრცეებში და მის გარე ტერიტორიაზე, ასევე, საიჯარო ფართის მიმდებარე ტერიტორიაზე. ასევე, მოიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს საიჯარო სივრცესა და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული გამწვანების სივრცეების და მცენარე-ნარგავების სათანადო მოვლა-პატრონობა.
7.	**საიჯარო ქონებით ნებადართული სარგებლობა**
7.1.	მოიჯარე იღებს ვალდებულებას:
7.1.1.	საიჯარო ქონებაში აწარმოოს კანონიერი საქმიანობა. მოიჯარე არ გამოიყენებს საიჯარო ქონებას რაიმე სხვა მიზნით, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულებაში დაზუსტებულისა;
7.1.2.	ნება დართოს მეიჯარეს, შევიდეს საიჯარო ქონებაში მისი მდგომარეობის შემოწმების, ინვენტარიზაციისა და ნებისმიერი სხვა უფლების განხორციელების მიზნით, რომელიც მეიჯარეს აქვს წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად;
7.1.3.	გამართულ მდგომარეობაში მიღებული საიჯარო ქონება და გაარემონტოს საკუთარი ხარჯით;
7.1.4.	შეატყობინოს მეიჯარეს, რაიმე გაჭიანურების გარეშე, ნებისმიერი ზიანის შესახებ, რომელიც მიადგა საიჯარო ქონებას, და მიიღოს ყველა გონივრული და აუცილებელი ზომა საიჯარო ქონების დაზიანების ხარისხის შესამცირებლად;
8.	**განსაკუთრებული პირობა**
8.1.	დაუშვებელია საიჯარო ქონების ქვეიჯარით გაცემა მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე. ნებისმიერი დამტკიცებული ქვეიჯარა არ შეამცირებს მოიჯარის რაიმე ვალდებულებას ხელშეკრულების შესაბამისად. მოიჯარე არ გააკეთებს რეკლამას საიჯარო ქონების რაიმე ნაწილის ქვეიჯარით გაცემასთან დაკავშირებით.

8.2.	მოიჯარე არ არის უფლებამოსილი გადასცეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თავისი უფლებები ან ვალდებულებები მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.
9.	**იჯარის შეწყვეტა**
9.1.	წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სხვა ვალდებულებებისათვის ზიანის მიყენების გარეშე, საიჯარო ურთიერთობა მხარეებს შორის დაუყოვნებლივ შეწყდება მოქმედების დასრულების თარიღზე.
9.2.	ხელშეკრულების შეწყვეტა ასევე დასაშვებია მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.
9.3.	მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის წინასწარი წერილობითი შეტყობინების მიწოდებით, რომლის შესაბამისად მოიჯარე ვალდებულია აღმოფხვრას წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი არსებითი დარღვევა (შემდგომში "არსებითი დარღვევები"). თუ შეტყობინების მიუხედავად მოიჯარე დროულად არ აღმოფხვრის არსებით დარღვევებს, მეიჯარე უფლებამოსილია, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება მოიჯარისათვის შეწყვეტის შესახებ წინასწარი წერილობითი შეტყობინების მიწოდებით 5 (ხუთი) სამუშაო დღით ადრე (შემდგომში "შეწყვეტის შეტყობინება") არსებითი დარღვევების გამო, რაც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგით:
9.3.1.	მოიჯარე არღვევს ქირის გადახდის ვალდებულებას იჯარის ვადის 2 (ორი) თვის განმავლობაში ზედიზედ. შეწყვეტის შეტყობინებით შესაძლებელია მოიჯარისათვის საბოლოო 1 (ერთ) თვიანი ვადის მიცემა ვადაგადაცილებული გადახდების განსახორციელებლად;
9.3.2.	მოიჯარე არ ასრულებს ნებისმიერ გადახდის ვალდებულებას წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, რაც მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება კომუნალური გადასახადით, სახელშეკრულებო ჯარიმასთან ერთად, და ამგვარი არსებითი დარღვევა არ გამოსწორდება მოიჯარის მიერ მეიჯარისგან წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის ვადაში;
9.3.3.	მოიჯარე არღვევს საიჯარო ქონების ნებადართული სარგებლობის პირობების თანახმად ექსპლუატაციის წესს მეიჯარის თანხმობის გარეშე, ან თუ მოიჯარემ მიატოვა ან დაცალა საიჯარო ქონება;
9.3.4.	მოიჯარემ განახორციელა რაიმე კაპიტალური ცვლილება საიჯარო ქონებაში მეიჯარის თანხმობის გარეშე, რომლის ნამდვილობისათვის აუცილებელია წერილობითი ფორმა;
9.3.5.	მოიჯარე არღვევს გადაცემასა და ქვეიჯარით გაცემასთან, გადაკეთებასთან ან საიჯარო ქონებით ნებადართული სარგებლობის (მაღაზია, სარესტორნო და მასთან დაკავშირებული საქმიანობა) შეცვლასთან, ან წინამდებარე ხელშეკრულების აკრძალულ გადაცემასთან დაკავშირებულ შეზღუდვებს;
9.3.6.	მოიჯარე იწყებს ლიკვიდაციას (სავალდებულო წესით ან ნებაყოფლობით);
9.4.	მეიჯარის მიერ 10-ე მუხლის შესაბამისად სახელშეკრულებო ჯარიმის გამოყენების უფლებისათვის ზიანის მიყენების გარეშე, არსებითი დარღვევის დადგომისას მეიჯარე უფლებამოსილია, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება მოიჯარისათვის შეწყვეტის შეტყობინების მიწოდებით, რომელიც გაგზავნილ უნდა იქნეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეტყობინებების გაგზავნის ერთ-ერთი საშუალების გამოყენებით და წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება ავტომატურად

	მოიჯარის მიერ შეწყვეტის შეტყობინების მიღებისთანავე რაიმე დამატებითი ფორმალობის ან სასამართლო წარმოების გარეშე.
9.5.	წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე საიჯარო ქონებას დაცლის და დაუბრუნებს მეიჯარეს შეწყვეტის თარიღიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში.
9.6.	იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულების დადებიდან 60 (სამოცი) თვის განმავლობაში რომელიმე მხარის ინიციატივით მოხდება ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა, შეწყვეტის ინიციატორი მხარე ვალდებულია მეორე მხარეს ერთჯერადად ზიანის ანაზღაურების სახით გადაუხადოს 500,000.00 (ხუთასი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში.
9.7.	იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულების დადებიდან 60 (სამოცი) თვის ვადის გასვლის შემდეგ, რომელიმე მხარის ინიციატივით მოხდება ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა, შეწყვეტის ინიციატორი მხარე ვალდებულია მეორე მხარეს ზიანის ანაზღაურების სახით გადაუხადოს 250 000 (ორას ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში და დამატებით მიუღებელი შემოსავალი. ამასთან, მოიჯარის მიუღებელი შემოსავალი გამოითვლება წინა ერთი წლის განმავლობაში დაგროვებული საშუალო მოგების საფუძველზე, რომელიც გამრავლდება იჯარის დარჩენილ პერიოდზე; ხოლო მეიჯარის მიუღებელი შემოსავალი გამოითვლება მიუღებელი საიჯარო ქირით იჯარის მთელ დარჩენილ პერიოდზე. (მაგ: თუ ობიექტი ოპერირებდა 12 თვის განმავლობაში და ამ პერიოდის განმავლობაში წმინდა მოგებამ შეადგინა პირობითად 60 000 ლარი, ე.ი თვის საშუალო წმინდა მოგება არის 60 000 : 12 = 5 000 ლარი. ასეთ შემთხვევაში თუ იჯარის ვადის დასრულებამდე დარჩენილია 24 თვე, მიუღებელი შემოსავალი იქნება 5 000 X 24 = 120 000 ლარი.)
9.8.	თუ მოქმედების დასრულების თარიღის ან შეწყვეტის თარიღის შემდეგ მოიჯარე აგრძელებს საიჯარო ქონებით სარგებლობას, აღნიშნული განიმარტება, როგორც უკანონო სარგებლობა.
9.9.	მოიჯარე ასევე გადაიხდის 10 მუხლით გათვალისწინებულ სახელშეკრულებო ჯარიმას, თუ მოიჯარე არ დაცლის საიჯარო ქონებას და არ დაუბრუნებს მას მეიჯარეს 11 მუხლის შესაბამისად შეწყვეტის თარიღის შემდეგ.
10.	**<u>სახელშეკრულებო ჯარიმა</u>**
10.1.	მოიჯარე ვალდებულია, გადაიხადოს სახელშეკრულებო ჯარიმა წინამდებარე ხელშეკრულების შემდეგი დარღვევებისათვის: ქირის 0.5% ოდენობით თითოეული დამდგარი ვადაგადაცილებული დღისათვის, მათ შორის მოიჯარე აჭიანურებს საიჯარო ქონების დაცლას შეწყვეტის თარიღის შემდეგ 11. მუხლების შესაბამისად (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოიჯარე საიჯარო ქონებით სარგებლობას აგრძელებს მეიჯარესთან წინასწარი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე) მეიჯარის იმ უფლებისათვის ზიანის მიყენების გარეშე, რომ იძულებით გაიყვანოს (გაასახლოს) მოიჯარე საიჯარო ქონებიდან და მოითხოვოს იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც აჭარბებს სახელშეკრულებო ჯარიმის ოდენობას. ამგვარი სახელშეკრულებო ჯარიმა გადაიხდება საიჯარო ქონებით არაუფლებამოსილი სარგებლობის თითოეული დღის პროპორციულად იმ დრომდე, სანამ მოიჯარე ფაქტობრივად არ დაცლის საიჯარო ქონებას. სახელშეკრულებო ჯარიმა გადაიხდება არაუგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღის

	განმავლობაში მეიჯარისგან გადახდის მოთხოვნის მიღებიდან, მაგრამ არაუგვიანეს საიჯარო ქონების დაცლის თარიღისა;
10.2.	მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში იმ მიზეზით, რომელზეც პასუხისმგებელია მოიჯარე, მოიჯარე ვალდებულია, გადაიხადოს 9.6 და 9.7 პუნქტით გათვალისწინებული თანხა. ამასთან, მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში იმ მიზეზით, რომელზეც პასუხისმგებელია მეიჯარე, მეიჯარე ვალდებულია, გადაიხადოს 9.6 და 9.7 პუნქტით გათვალისწინებული თანხა.
10.3.	წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად სახელშეკრულებო ჯარიმა გადაიხდება არაუგვიანეს მეიჯარის გადახდის მოთხოვნის მიღებიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში, თუ ხელშეკრულებით სხვაგვარად არ არის გათვალისწინებული.
10.4.	მხარეები უფლებამოსილნი არიან დამატებით მოითხოვოს იჯარის განმავლობაში მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, რომლის ოდენობა აჭარბებს სახელშეკრულებო ჯარიმის შესაბამის ოდენობას.
11.	**საიჯარო ქონების დაბრუნება**
11.1.	ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღზე ან მოქმედების დასრულების თარიღზე, რომელიც დადგება უფრო ადრე (შემდგომში "შეწყვეტის თარიღი"), მოიჯარე მეიჯარეს დაუბრუნებს საიჯარო ქონებას, დაცლილს, მისი კუთვნილებისა და სარგებლობისაგან თავისუფალს, გაწმენდილს, ნარჩენებისგან გასუფთავებულს, სამუშაოდ და საექსპლუატაციოდ ვარგის მდგომარეობაში, და თუ მეიჯარისგან არ იქნება მიღებული ინსტრუქცია შემდეგის მოშორებასთან დაკავშირებით, დასრულებულს ყველა ინვენტარით, აპარატურითა და სხვა ნივთებით (რაც შეზღუდვის გარეშე მოიცავს დამატებებსა და გაუმჯობესებებს, დამონტაჟებულ აპარატურას, საიჯარო ქონების ფასადს). მოიჯარე უფლებამოსილია, საიჯარო ქონებიდან წაიღოს მხოლოდ მოიჯარის კუთვნილი მოძრავი ქონება. მოიჯარე სათანადო და პროფესიონალურ დონეზე გაარემონტებს და აღადგენს ნებისმიერ ზიანს, რომელიც მიადგა საიჯარო ქონებას მოიჯარის ქონების ამგვარი გატანის შედეგად. შეწყვეტის თარიღის შემდეგ მოიჯარე არ არის უფლებამოსილი დაიკავოს საიჯარო ქონება წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად. მეიჯარე არ აუნაზღაურებს მოიჯარეს მოიჯარის კუთვნილი რაიმე მოძრავი ქონების ან საიჯარო ქონებაში განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულებას.
11.2.	საიჯარო ქონების ყველა გასაღები გადაეცემა მეიჯარეს შეწყვეტის თარიღზე. თუ გასაღებები ამგვარ თარიღზე მეიჯარეს არ გადაეცემა, მეიჯარე უფლებამოსილია, გააღოს საიჯარო ქონება და შეცვალოს საიჯარო ქონების გასაღებები მოიჯარის ხარჯზე. ამასთან, მოიჯარე ვალდებულია, საიჯარო ქონება მეიჯარეს გადასცეს ყოველგვარი სახის ნარჩენებისგან დაცლილ და დასუფთავებულ მდგომარეობაში.
11.3.	თუ მოიჯარე არ გაიტანს თავის საკუთრებას, მეიჯარე უფლებამოსილია, გაიტანოს და შესანახად გადაიტანოს ამგვარი ქონება საწყობში მოიჯარის ხარჯით. მეიჯარე დაუყოვნებლივ შეატყობინებს მოიჯარეს გატანისა და საწყობში შენახვის (ყოველდღიური) ხარჯის, ისევე როგორც - მისი ადგილმდებარეობის შესახებ. მეიჯარე არ დააკისრებს მოიჯარეს რაიმე დამატებით ან სხვა გადასახადს ამგვარი წესით საწყობში შენახვის ხარჯების გარდა. გატანამდე, მეიჯარე შეადგენს მოიჯარის

	ქონების ინვენტარიზაციას. მეიჯარე არ არის პასუხისმგებელი ნებისმიერი ზიანისათვის, რომელიც გამოწვეულია ამგვარი გატანით ან შენახვით.
11.4.	თუ მოიჯარე არ მიიყვანს საიჯარო ქონებას მეიჯარისთვის მისაღებ მდგომარეობაში, მეიჯარე უფლებამოსილია, აღნიშნული თავად განახორციელოს და ამგვარი სამუშაოების ხარჯი დააკისროს მოიჯარეს.
12.	**შეტყობინებების მიწოდება**
12.1.	თუ წინამდებარე ხელშეკრულებით კონკრეტულად სხვაგვარად არ არის გათვალისწინებული, ხელშეკრულების შესაბამისად გაკეთებული ყველა შეტყობინება და სხვა კომუნიკაცია უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით და ჩაითვლება სათანადო წესით მიწოდებულად, თუ შესრულებულია წერილობით და მიწოდებულია პირადად ან გაგზავნილია სათანადო რეპუტაციის მქონე კურიერის მეშვეობით, დაზღვეული ან შეკვეთილი ფოსტის (გაგზავნის ხარჯების წინასწარ დაფარვითა და ჩაბარების დასტურის მიღებით), ფაქსის ან ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით მხარეების შემდეგ მისამართებზე:
	მეიჯარის შემთხვევაში: მის: თბილისი, ჯანაშვილის ქუჩა 5-7, ბინა N18 ელ-ფოსტა: z.luarsabishvili@lc.ge
	მოიჯარის შემთხვევაში: მის: ქ. გორი, კ. მარჯანიშვილის ქ., N6 ელ-ფოსტა: g.getiashvili@gastronome.ge მოიჯარის საკონტაქტო ტელეფონის ნომერი: 577 71 00 01 დამატებითი საკონტაქტო პიროვნება: 599 76 17 13
12.2.	მხარეები დაუყოვნებლივ შეატყობინებენ ერთმანეთს მისამართის რაიმე ცვლილების შესახებ. იმ დრომდე, სანამ არ მოხდება მისამართის ცვლილების შესახებ სათანადო წესით შეტყობინება, წინა მისამართებზე მიწოდებული შეტყობინებები ითვლება მიწოდებულად ჩვეული საქმიანობის ფარგლებში.
13.	**მეიჯარის პასუხისმგებლობის შეზღუდვა**
13.1.	მეიჯარე არ არის პასუხისმგებელი მოიჯარისათვის, მოიჯარის ბიზნესისათვის ან ნებისმიერი სხვა მხარისათვის მიყენებულ რაიმე ზიანზე ხილული და უხილავი ხარვეზების გამო საიჯარო ქონებაში, ან რომელიც გამოწვეულია ფორს-მაჟორული მოვლენით, ან საიჯარო ქონებაზე წვდომის შეუძლებლობისთვის, ან გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის, გათბობის, ვენტილაციის მიწოდების შეჩერებისათვის, ან ჰაერის მიწოდებაში პრობლემებისათვის, ან რაიმე დამონტაჟებული მოწყობილობის შეფერხებისათვის, ან ხანძრისათვის, აფეთქებისათვის, ან ნებისმიერი სხვა მოვლენისათვის, რაც ხელს უშლის საიჯარო ქონების მშვიდად გამოყენებას, ან ნებისმიერი სხვა შეფერხებისათვის რაიმე მომსახურების მიწოდებაში. წინამდებარე პუნქტი არ გულისხმობს მეიჯარის პასუხისმგებლობის გამორიცხვას, თუკი მოიჯარის ზიანი გამოწვეულია მეიჯარის ბრალეულობით.

13.2.	მეიჯარე პასუხს არ აგებს მოიჯარისათვის მიყენებულ რაიმე ზიანზე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის გამო, გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-9 მუხლით გათვალისწინებული პირობებისა.
14.	**მხარეთა შორის დავა**
	მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა და უთანხმოება წყდება მოლაპარაკების გზით. მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, ნებისმიერი დავა რომელიც წარმოიშობა ან დაკავშირებულია ამ შეთანხმებასთან, მის დარღვევასთან, შეწყვეტასთან ან ბათილად ცნობასთან, უნდა გადაეცეს საქართველოს საერთაშორისო საარბიტრაჟო ცენტრს, არბიტრაჟის გზით საბოლოო გადაწყვეტილების გამოტანის მიზნით, საქართველოს საერთაშორისო საარბიტრაჟო ცენტრის წესების მიხედვით, ამ წესების შესაბამისად დანიშნული ერთი არბიტრის მიერ. საარბიტრაჟო განხილვის ადგილად განისაზღვროს თბილისი, საქართველო. საარბიტრაჟო განხილვა წარიმართოს ქართულ ენაზე.
15.	**კონფიდენციალურობა**
	გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც აუცილებელია დროდადრო ძალაში მყოფი იმ შესაბამისი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვის მიზნით, რომელიც გავლენას ახდენს მხარეებზე, და გარდა იმ შემთხვევებისა, რომლებიც ნებადართულია წინამდებარე ხელშეკრულებით, არც ერთი მხარე არ გაამჟღავნებს ან გადასცემს ნებისმიერ პირს (გარდა აღნიშნულის ცოდნაზე შესაბამისი უფლებამოსილი პირებისა), ან არ გამოიყენებს რაიმე მიზნით ნებისმიერ კონფიდენციალურ ცოდნას ან ინფორმაციას, და მხარეები მიიღებენ ყველა გონივრულ ზომას, რათა ხელი შეუშალონ მათთან დაკავშირებულ ყველა პირსა და კომპანიას ამგვარი გამჟღავნების ან გადაცემისგან. წინამდებარე შეზღუდვა გააგრძელებს მოქმედებას წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემდეგაც, რაიმე დროითი შეზღუდვის გარეშე, მაგრამ შეწყვეტს მოქმედებას იმ ინფორმაციასთან ან ცოდნასთან მიმართებით, რომელიც შესაძლოა სათანადო წესით გახდეს საჯარო, ამგვარად შეზღუდული მხარის რაიმე ბრალის გარეშე.
16.	**ფორს-მაჟორი**
16.1.	მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების გამო, თუ ამგვარი შეუსრულებლობა ან არასათანადო შესრულება გამოწვეულია ფორს-მაჟორული მოვლენით. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის, ფორს-მაჟორული მოვლენა წარმოადგენს ნებისმიერ გარემოებას ან მოვლენას, რომელიც არ ექცევა მეიჯარის ან მოიჯარის კონტროლის ქვეშ და რომლის დადგომაც იწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობას, რაც შეზღუდვის გარეშე მოიცავს: ომს, ამბოხებას, სამოქალაქო დაუმორჩილებლობას, მიწისძვრას, ხანძარს, აფეთქებას, ჭექა-ქუხილს, საჰაერო ხომალდებთან დაკავშირებულ უბედურ შემთხვევას (ავარიას), გრუნტის წყლების დაწევას, გრუნტის წყლების ქმედებას, წყალდიდობას, ქარიშხალს, საკანონმდებლო აქტებს, ნებისმიერი სახელმწიფო ორგანოს ქმედებებს ან სხვა შემთხვევებს, რომლებმაც შესაძლოა გამოიწვიონ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობა. მხარეები გარკვევით და სპეციალურად თანხმდებიან, რომ ფორს-მაჟორული მოვლენა მოიცავს ნებისმიერ ვითარებას, რომელიც არ ექვემდებარება მეიჯარის

	კონტროლს, მათ შორის - საჭირო მუშახელის (გაფიცვებისა და მუშათა მოძრაობასთან დაკავშირებული არეულობების გამო) და მასალის არარსებობა.
16.2.	ფორს-მაჟორის არსებობისა და დადასტურების შემთხვევაში, ხელშეკრულების მხარეების მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების ვადა გაიზრდება ფორს-მაჟორული მოვლენის ხანგრძლივობის პროპორციულად.
16.3.	ვადის ათვლა უნდა განახლდეს მას შემდეგ, რაც დასრულდება ის ფორს-მაჟორული მოვლენა, რომელიც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენდა. იჯარის ვადის დარჩენილი ნაწილი გაგრძელდება შეჩერების ხანგრძლივობის პროპორციულად.
17.	**დასკვნითი დებულებები**
17.1.	წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები და დებულებები რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
17.2.	მოიჯარე ადასტურებს, რომ მან წინამდებარე ხელშეკრულების დადების გადაწყვეტილება მიიღო დამოუკიდებელი განსჯის საფუძველზე და იგი არ არის უფლებამოსილი, დააყენოს რაიმე მოთხოვნა კომერციული წარმატების რისკთან დაკავშირებით; კერძოდ, მას ეკისრება სრული პასუხისმგებლობა საიჯარო ქონებაში ბიზნესის წარმოების კომერციულ რისკთან დაკავშირებით წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად. მოიჯარე აცხადებს, რომ მას მეიჯარისგან მიღებული აქვს ყველა ინფორმაცია, რაც მიიჩნევა საჭიროდ მის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების დასადებად.
17.3.	მხარეებზე მითითება მოიცავს მითითებას წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეებსა და დროდადრო მათ ნებისმიერ უფლებამოსილ წარმომადგენელზე, სამართალმემკვიდრეზე ან/და უფლებამონაცვლეზე. ამასთან, საიჯარო ქონების გასხვისების შემთხვევაში, ახალ მესაკუთრეზე გავრცელდება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები, სრულად. ხოლო, ახალი მესაკუთრის ინფორმირება უნდა მოახდინოს მეიჯარემ. თუ მეიჯარის მიერ არ მოხდა ახალი მესაკუთრის ინფორმირება და ახალმა მეიჯარემ ვადაზე ადრე შეწყვიტა ხელშეკრულება, ამ შემთხვევაში წინამდებარე ხელშეკრულების 9.6 და 9.7 პუნქტებით გათვალისწინებული ჯარიმები უნდა გადაიხადოს მეიჯარემ.
17.4.	წინამდებარე ხელშეკრულება დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. მხარეები მიიღებენ ნებისმიერ და ყველა გონივრულ ზომას, რათა უზრუნველყონ ხელშეკრულების სათანადო და დროული რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.
17.5.	ნებისმიერი ცვლილება წინამდებარე ხელშეკრულებასა და მის დანართებში განხორციელდება წერილობით და შეადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.
17.6.	თუ ხელშეკრულების რომელიმე დებულება დაკარგავს იურიდიულ ძალას ან გახდება არაღსრულებადი საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, იურიდიული ძალის ამგვარი დაკარგვა ან არაღსრულებადობა არ მოახდენს გავლენას მთლიანად ხელშეკრულების ან მისი ნებისმიერი სხვა დებულების იურიდიულ ძალაზე.
17.7.	წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მთლიან შეთანხმებასა და ურთიერთგაგებას მხარეებს შორის და იგი ანაცვლებს მხარეებს შორის ყველა სხვა

	წინარე წერილობით და ზეპირ შეთანხმებასა და ვალდებულებას წინამდებარე ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით.
17.8.	წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) იდენტურ ეგზემპლარად. თითოეული მხარე მიიღებს ხელშეკრულების 1 (ერთი) ეგზემპლარს და ხელშეკრულების 1 (ერთი) ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს იჯარის დასარეგისტრირებლად.

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს ლაქი დეველოპმენტი ს/კ 405321619	შპს სილქ გასტრონომი ს/კ 418473547
მის: თბილისი, ჯანაშვილის ქუჩა 5-7, ბინა N18	იურ. მის: ქ. გორი, კ. მარჯანიშვილის ქ., N6
ელ.ფოსტა: z.luarsabishvili@lc.ge	ელ-ფოსტა: g.getiashvili@gastronome.ge
საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები: GE88TB7817836080100009 (GEL)	საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები: GE68TB7869736080100005 (GEL)
/----------/	/----------/

დანართი #1

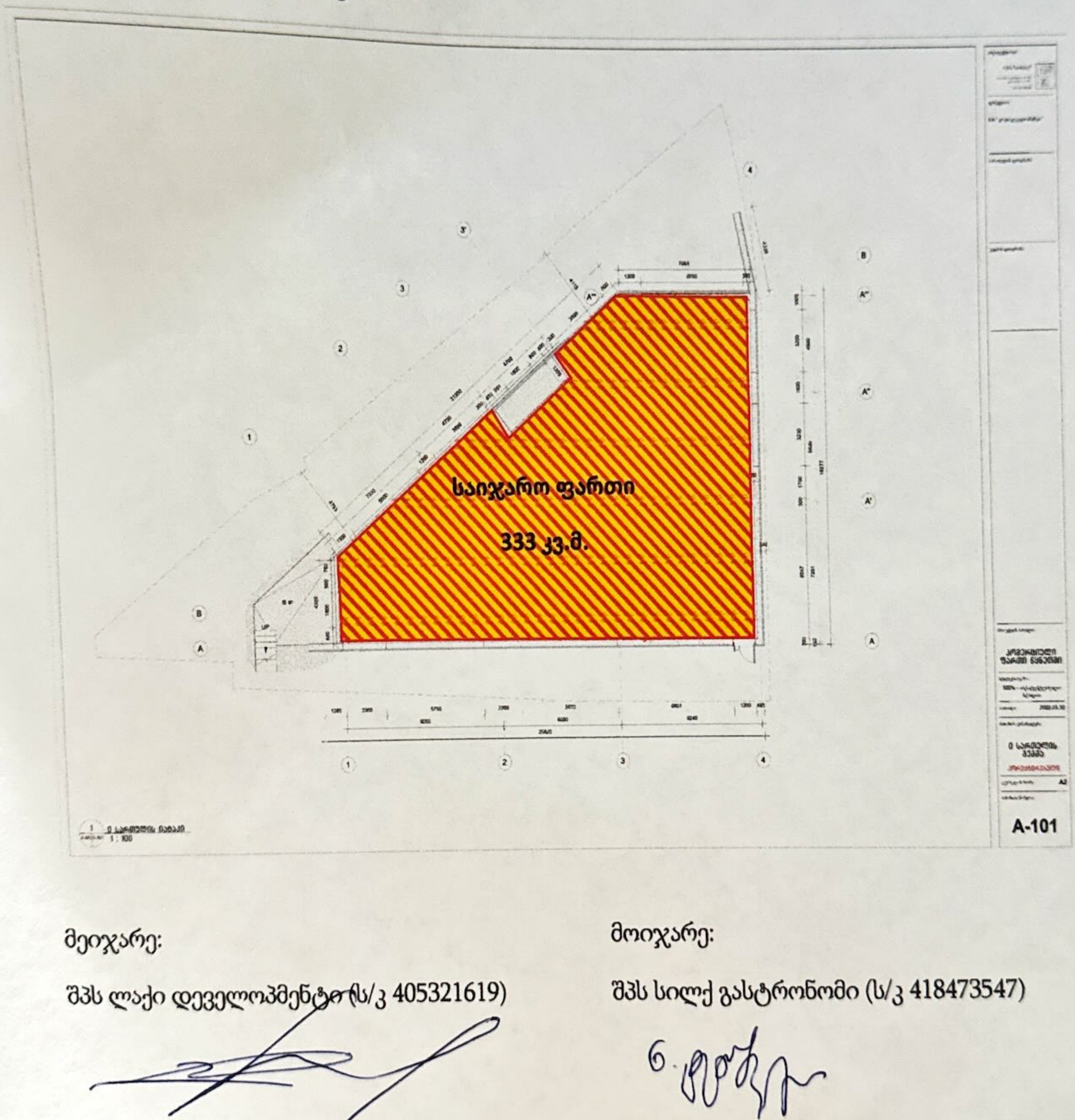
საიჯარო ფართის ნახაზი და რეკვიზიტები:

მისამართი: ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#21, ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#23, ქ.თბილისი, დაბა წყნეთი, ცოტნე დადიანის ქ.#23 მიმდებარედ.

შენობა-ნაგებობა: N1. შენობის საერთო ფართი: 333 კვ.მ, საიჯარო ფართი: 333 კვ.მ.

სართული: შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს 1 სართულიან შენობას (როგორც ეს აღნიშნულია საკადასტრო გეგმაზე), შესაბამისად, საიჯარო ფართი განთავსებულია აღნიშნულ პირველ სართულზე (01/1).

საიჯარო ფართის განლაგება: საიჯარო ფართს წარმოადგენს ნახაზში ყვითელი ფერით აღნიშნული დაშტრიხული ფართი.



მეიჯარე:

შპს ლაქი დეველოპმენტი (ს/კ 405321619)

მოიჯარე:

შპს სილქ გასტრონომი (ს/კ 418473547)