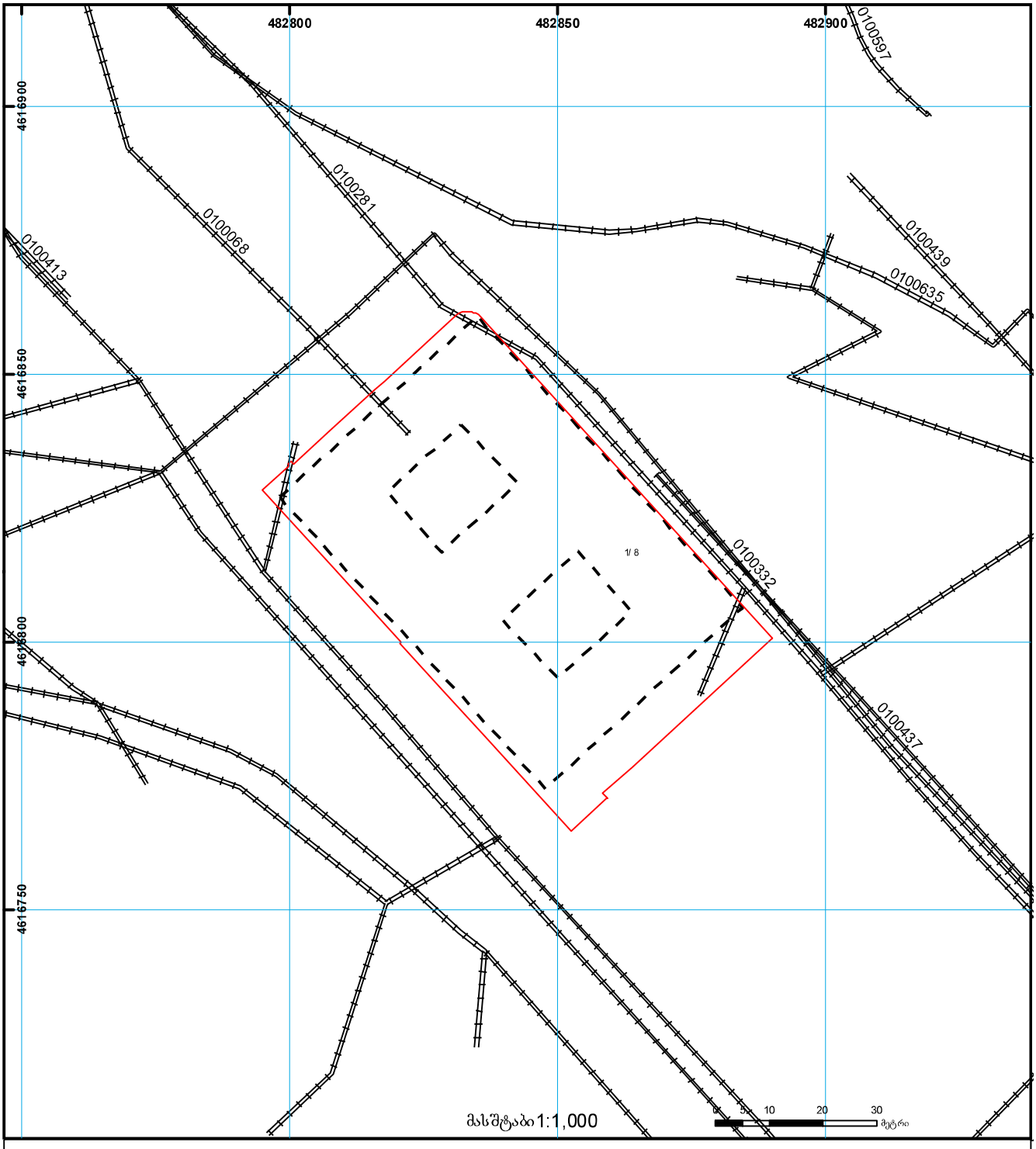
საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.15.04.013.001*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი:882013120589
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *4395* კვ.მ.
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 03.04.13



01/2 შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა	ვალდებულება	ხაზობრივი ნაგებობა	UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	მშენებარე ნაგებობა	მიწისქვეშა ნაგებობა	

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

ქვეიჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 30 აგვისტო 2013 წ.

ერთის მხრივ, სს **„ვენჯორჯია"** (შემდგომში „ქვემოიჯარე"), წარმოდგენილი მინდობილი პირის **სოფიო გაფრინდაშვილის** (პირადი №01031004156) სახით და მეორეს მხრივ, **შპს „სმარტ რუსთაველი"** (შემდგომში „ქვემეიჯარე"), წარმოდგენილი მინდობილი პირის **შოთა გრიგალაშვილის** (პირადი №01015001942) სახით, ვხელმძღვანელობთ რა საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით, ვდებთ წინამდებარე „ხელშეკრულებას" შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. „ქვემეიჯარე" დროებით სარგებლობაში ქვეიჯარით გადასცემს, ხოლო „ქვემოიჯარე" იღებს ქ. თბილისში, რუსთაველის გამზ. №31/13-ში მდებარე, „ქვემეიჯარის" კანონიერ სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონებიდან ქვემოთ მითითებულ ფართებს (ჯამში 932.1 კვ. მეტრს), რომლებსაც შემდგომში ეწოდება „ქვეიჯარის საგანი":

1.1.1 შენობა-ნაგებობის პირველ სართულზე არსებული ფართიდან, რომლის საკადასტრო კოდია: 01.15.04.013.001.01.525, ნაწილს, კერძოდ: 215.3 კვადრატული მეტრის ფართს, რომლის ზუსტი საზღვრები და კონფიგურაცია მოცემულია წინამდებარე „ხელშეკრულების" №1 დანართში;

1.1.2 შენობა-ნაგებობაში არსებული კომერციული ფართიდან (მშენებარე), რომლის საკადასტრო კოდია: 01.15.04.013.001.01.530, ნაწილს, კერძოდ: 166.6 კვადრატული მეტრის კომერციულ ფართს (შენებარე), რომლის ზუსტი საზღვრები და კონფიგურაცია მოცემულია წინამდებარე „ხელშეკრულების" №2 დანართში;

1.1.3 შენობა-ნაგებობის მეორე სართულზე არსებული ფართიდან, რომლის საკადასტრო კოდია: 01.15.04.013.001.01.529, ნაწილს, კერძოდ: 300.8 კვადრატული მეტრის ფართს, რომლის ზუსტი საზღვრები და კონფიგურაცია მოცემულია წინამდებარე „ხელშეკრულების" №3 დანართში;

1.1.4 შენობა-ნაგებობაში არსებული (მშენებარე) არასაცხოვრებელი ფართიდან (ლიტ „ა"), რომლის საკადასტრო კოდია: 01.15.04.013.001.01.502, ნაწილს, კერძოდ: 141.2 კვადრატული მეტრის ფართს, რომლის ზუსტი საზღვრები და კონფიგურაცია მოცემულია წინამდებარე „ხელშეკრულების" №4 დანართში;

1.1.5 შენობა-ნაგებობის ცოკოლის სართულზე არსებული ფართიდან, რომლის საკადასტრო კოდია: 01.15.04.013.001.01.524, ნაწილს, კერძოდ: 108.2 კვადრატული მეტრის ფართს, რომლის ზუსტი საზღვრები და კონფიგურაცია მოცემულია წინამდებარე „ხელშეკრულების" №5 დანართში;

1.2. „ქვემოიჯარისთვის" ცნობილია „ქვეიჯარის საგნის" ნივთობრივი, უფლებრივი და ვიზუალური მდგომარეობის შესახებ და აცხადებს, რომ იგი აკმაყოფილებს მის მოთხოვნებს.

1.3. „ქვეიჯარის საგანს" „ქვემოიჯარე" გამოიყენებს სწრაფი კვების ობიექტის "Wendy's" და მასთან დაკავშირებული სხვა ობიექტების ფუნქციონირებისათვის.

1.4. "ქვეიჯარის საგანი" გადაეცემა "ქვემოიჯარისათვის" წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე.

2. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

2.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ „ქვეიჯარის საგნით" სარგებლობისათვის „ქვემოიჯარის" მიერ გადასახდელი ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს:

2.1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან 2013 წლის 12 სექტემბრამდე პერიოდში - 7500 (შვიდი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარებში (დღგ-ს ჩათვლით) საანგარიშო თვის ბოლო კალენდარულ რიცხვში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად;

2.1.2 2013 წლის 12 სექტემბრიდან ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე პერიოდში - „ქვეიჯარის საგანზე" განთავსებული სწრაფი კვების ობიექტის ("Wendy's" რესტორნის) დღგ-ს გარეშე ყოველთვიური საოპერაციო შემოსავლის 6%-ს, რასაც დაემატება შესაბამისი დღგ-ს თანხა, მაგრამ არანაკლებ 12000 (თორმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტისა ლარებში (დღგ-ს გარეშე).

2.2 ანგარიშსწორება იწარმოებს ეროვნულ ვალუტაში – ლარში უნაღდო ანგარიშსწორებით.

2.3 ყოველი თვის საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება „ქვემეიჯარი"-ს მიერ „ქვემოიჯარისათვის" შესაბამისი საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის მიწოდებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში.

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1 „ქვემოიჯარე" ვალდებულია:

3.1.1. გადაიხადოს საიჯარო ქირა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით;

3.1.2. მოუაროს „ქვეიჯარის საგანს" და შეინახოს იგი სახანძრო, ტექნიკური და სანიტარულ/ჰიგიენური ნორმების და სტანდარტების დაცვით;

3.1.3. მოქმედი ტარიფების მიხედვით აანაზღაუროს მის მიერ „ქვეიჯარის საგანზე" მოხმარებული წყლის, ელ. ენერგიის, ბ/აირის საფასური („ქვეიჯარის საგანზე" დამონტაჟებული მრიცხველების მიხედვით), აგრეთვე „ქვეიჯარის საგანზე" დარიცხული დასუფთავების მოსაკრებელი და სხვა კომუნალური ხარჯები (ასეთის არსებობისას).

3.1.4. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემთხვევაში დაუბრუნოს „ქვემეიჯარეს" „ქვეიჯარის საგანი", თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული;

3.1.5. „ქვეიჯარის საგნის" მისი მიზეზით დაზიანების შემთხვევაში, მოახდინოს ამ დაზიანების აღმოფხვრა საკუთარი ხარჯებით;

3.1.6. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.2 „ქვემოიჯარე"-ს უფლება აქვს:

3.2.1. საკუთარი ხარჯით ჩაატაროს „ქვეიჯარის საგნის" მიმდინარე რემონტი და გაუმჯობესებანი;

3.2.2. ისარგებლოს "ქვეიჯარის საგნით" წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის;

3.2.3. თავისი სურვილისამებრ „ქვეიჯარის საგანზე" დამატებით დაამონტაჟოს ყველა აუცილებელი ფუნქციონალური მოწყობილობა – დანადგარი და საოფისე ტექნიკა, ხოლო ამ „ხელშეკრულების" მოქმედების ვადის გასვლის შემთხვევაში საკუთარი ხარჯებით მოახდინოს მათი დემონტაჟი;

3.2.4. განათავსოს აბრები (მათ შორის სარეკლამო ინფორმაციის მქონე) „ქვეიჯარის საგნის" კედელზე, ნებართვის საჭიროების შემთხვევაში პირადად უზრუნველყოს აღნიშნული ნებართვების მიღება სათანადო ორგანოებიდან, რაშიც "ქვემეიჯარემ" და მესაკუთრემ უნდა შეუწყოს ხელი;

3.2.5. დამატებითი თანხმობის გარეშე, საკუთარი შეხედულებისამებრ ქვეიჯარით გასცეს „ქვეიჯარის საგნის" ნებისმიერი ნაწილი მესამე პირებზე.

3.2.6. გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებითდა კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული უფლებები.

3.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ „ქვემოიჯარე"-ს და მის მომხმარებლებს უფლება აქვთ ისარგებლონ იმავე ავტოსადგომით, რომლითაც სარგებლობენ „ქვემეიჯარის" მომხმარებლები და რომელიც მდებარეობს „ქვეიჯარის საგნის" მიმდებარედ.

3.3 „ქვემეიჯარე" ვალდებულია:

3.3.1. ხელი შეუწყოს „ქვემოიჯარეს" ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რომელიც შეიძლება მოთხოვნილ იქნას მესამე პირებისგან „ქვეიჯარის საგანთან" დაკავშირებით;

3.3.2. საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოუწეროს "ქვემოიჯარეს" საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა;

3.3.3. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების სხვა პირობები.

3.4 „ქვემეიჯარე"-ს უფლება აქვს:

3.4.1. ნებისმიერ დროს (მაგრამ ისე, რომ არ შეფერხდეს ქვემოიჯარის საქმიანობა) შეივიდეს ქვეიჯარით გაცემულ ობიექტში სახანძრო, ტექნიკური და სანიტარულ/ჰიგიენური ნორმების და სტანდარტების პირობების შესამოწმებლად;

3.4.2. მოითხოვოს „ქვემოიჯარის" მიერ მიყენებული ზიანის ანაზღაურება;
3.4.3. გამოიყენოს წინამდებარე „ხელშეკრულებითა" და კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებები.

4. „ხელშეკრულების" მოქმედების ვადა და შეწყვეტის პირობები

4.1. წინამდებარე „ხელშეკრულება" ძალაში შედის ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს 2060 წლის 1 იანვრამდე.
4.2. „ხელშეკრულების" ვადაზე ადრე შეწყვეტა შესაძლებელია მხოლოდ შემდეგ შემთხვევებში:
4.2.1 მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე;
4.2.2 ერთ-ერთი მხარის მიერ, თუ მეორე მხარე მნიშვნელოვნად არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება მისთვის წერილობითი გაფრთხილების წარდგენიდან 45 (ორმოცდახუთი) კალენდარული დღის ვადაში. „მხარეთა" შეთანხმებით შესაძლებელია ამ ვადის გაგრძელება;

5 მხარეთა პასუხისმგებლობა და დავის გადაწყვეტის წესი

5.1. „ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მხარეები ერთმანეთის წინაშე პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.
5.2. ყველა წამოჭრილი სადაო საკითხი წყდება მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით.
5.3. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას, დავა განიხილება სასამართლოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

6 ფორს-მაჟორი

6.1. „მხარეები" თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე „ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.
6.2. „დაუძლეველი ძალის" ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე „ხელშეკრულების" დადების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, ამგვარი გარემოებები მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგი გარემოებებით: წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარი მოქმედებები, სამთავრობო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე „ხელშეკრულების" სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს.
6.3. ფორს – მაჟორული გარემოების დადგომის შესახებ მხარემ წერილობით უნდა აცნობოს მეორე მხარეს 48 საათის განმავლობაში და ამასთანავე წარუდგინოს ასეთი გარემოების არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

7 დასკვნითი დებულებები

7.1. „ხელშეკრულების" ყოველი დამატება, ცვლილება ან/და შესწორება იურიდიული ძალის მქონეა, თუ ის შედგენილია წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.
7.2. თუ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში შეწყდება "ქვემეიჯარესა" და "ქვეიჯარის საგნის" მესაკუთრეს (შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი") შორის არსებული იჯარისა და ქვეიჯარის ხელშეკრულება, მაშინ შპს "სილქ როუდ ბიზნეს ცენტრი" ან სხვა პირი, რომელიც იქნება "ქვეიჯარის საგნის" მესაკუთრე ამ მომენტისათვის, დაიკავებს "ქვემეიჯარის" ადგილს წინამდებარე ხელშეკრულებაში და მასზე გადაეცა "ქვემეიჯარის" ყველა უფლება და ვალდებულება, ხოლო "ქვეიჯარის საგანზე" საიჯარო ურთიერთობები უცვლელი სახით გაგრძელდება "ქვემოიჯარესა" და "ქვეიჯარის საგნის" მესაკუთრეს შორის.
7.3. ჩინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე ნაწილის ბათილობა არ იწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ბათილობას.
7.4. მხარეები ვალდებულნი არიან აცნობონ ერთმანეთს რეკვიზიტების შეცვლის შესახებ.

7.5. წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლისთანავე შეწყვეტილად ჩაითვალოს ამავე მხარეებს შორის 2013 წლის 1 თებერვალს გაფორმებული ქვეიჯარის ხელშეკრულება.

7.6. „ხელშეკრულება" დადებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე შვიდ ეგზემპლარად. ხუთი ეგზემპლიარი წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისთვის, ხოლო თითო გადაეცემა მხარეებს.

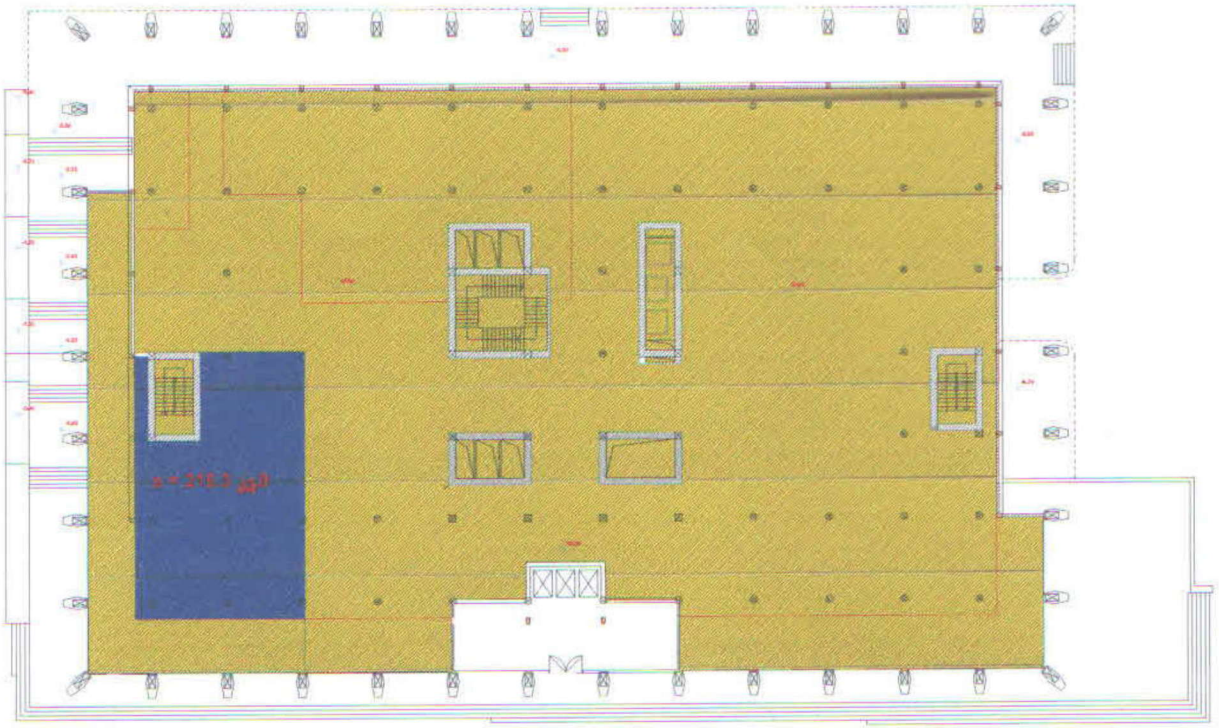
„ქვემოიჯარე"	„ქვემეიჯარე"
სს „ვენჯორჯია" მის: ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზ. №74ბ ს/კ 404885335 სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯია" ბანკის კოდი: UGEBGE22 ა/ა : GE03VT6600000340403602 სოფიო გაფრინდაშვილი	შპს „სმარტ რუსთაველი" მის: ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზ. №74ბ ს/კ 404899936 სს „საქართველოს ბანკი" ბანკის კოდი: BAGAGE22 ა/ა GE04BG0000000523999200 შოთა გრიგალაშვილი

2013 წლის 30 აგვისტოს ქვეიჯარის ხელშეკრულების

დანართი №1

ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზირი № 31/13

I სართული



ქვეიჯარით გაცემული ფართი 215.3 კვ.მ

(საკადასტრო კოდი № 01.15.04.013.001.01.525)

ქვემეიჯარე _____

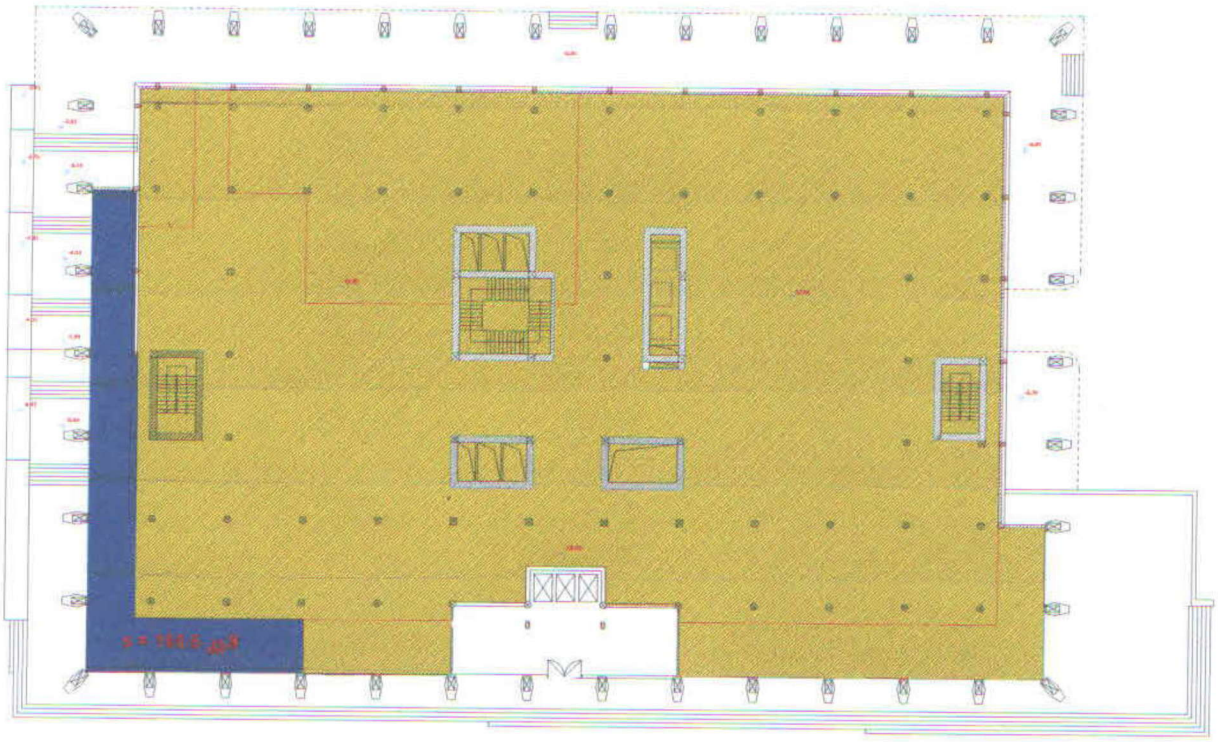
ქვემოიჯარე _____

2013 წლის 30 აგვისტოს ქვეიჯარის ხელშეკრულების

დანართი №2

ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზირი № 31/13

კომერციული ფართი (მშენებარე)



ქვეიჯარით გაცემული ფართი 166.6 კვ.მ

(საკადასტრო კოდი № 01.15.04.013.001.01.530)

ქვემეიჯარე _____

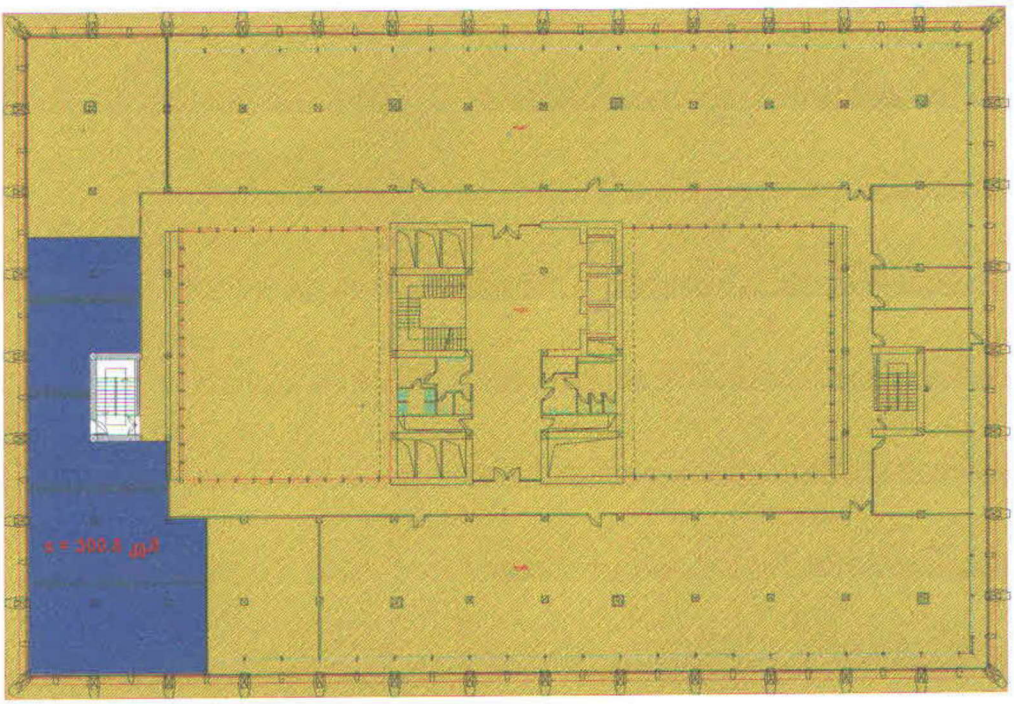
ქვემოიჯარე _____

2013 წლის 30 აგვისტოს ქვეიჯარის ხელშეკრულების

დანართი №3

ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზირი № 31/13

მეორე სართული



ქვეიჯარით გაცემული ფართი 300.8 კვ.მ

(საკადასტრო კოდი № 01.15.04.013.001.01.529)

ქვემეიჯარე _____

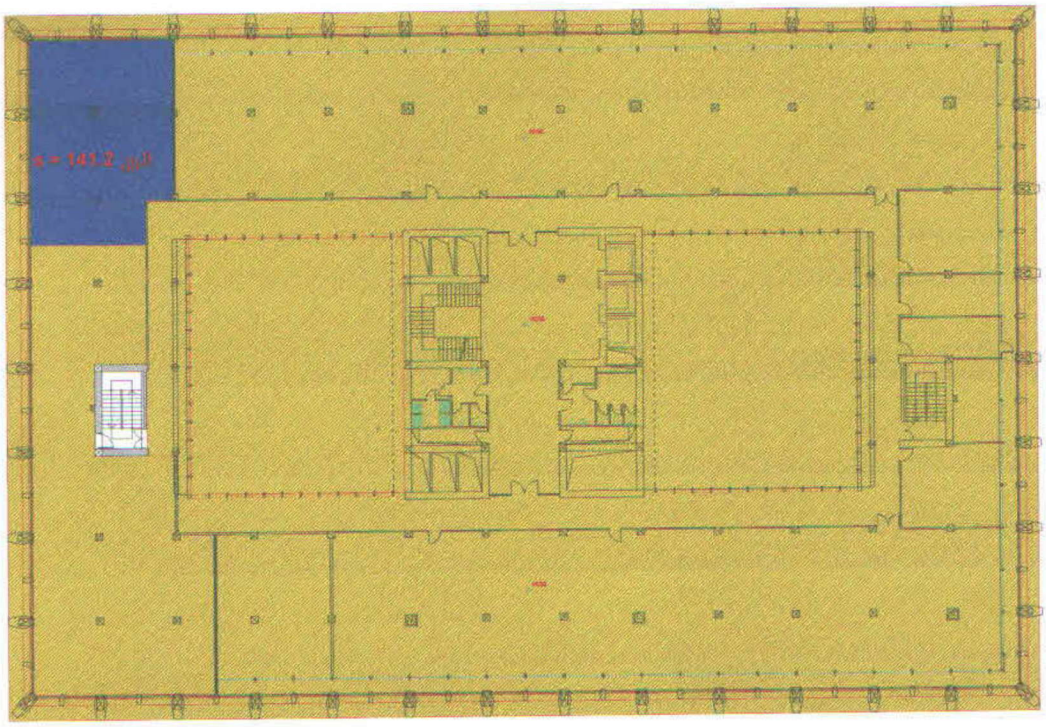
ქვემოიჯარე _____

2013 წლის 30 აგვისტოს ქვეიჯარის ხელშეკრულების

დანართი №4

ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზირი № 31/13

არასაცხოვრებელი ფართი ლიტერ "ა" (მშენებარე)

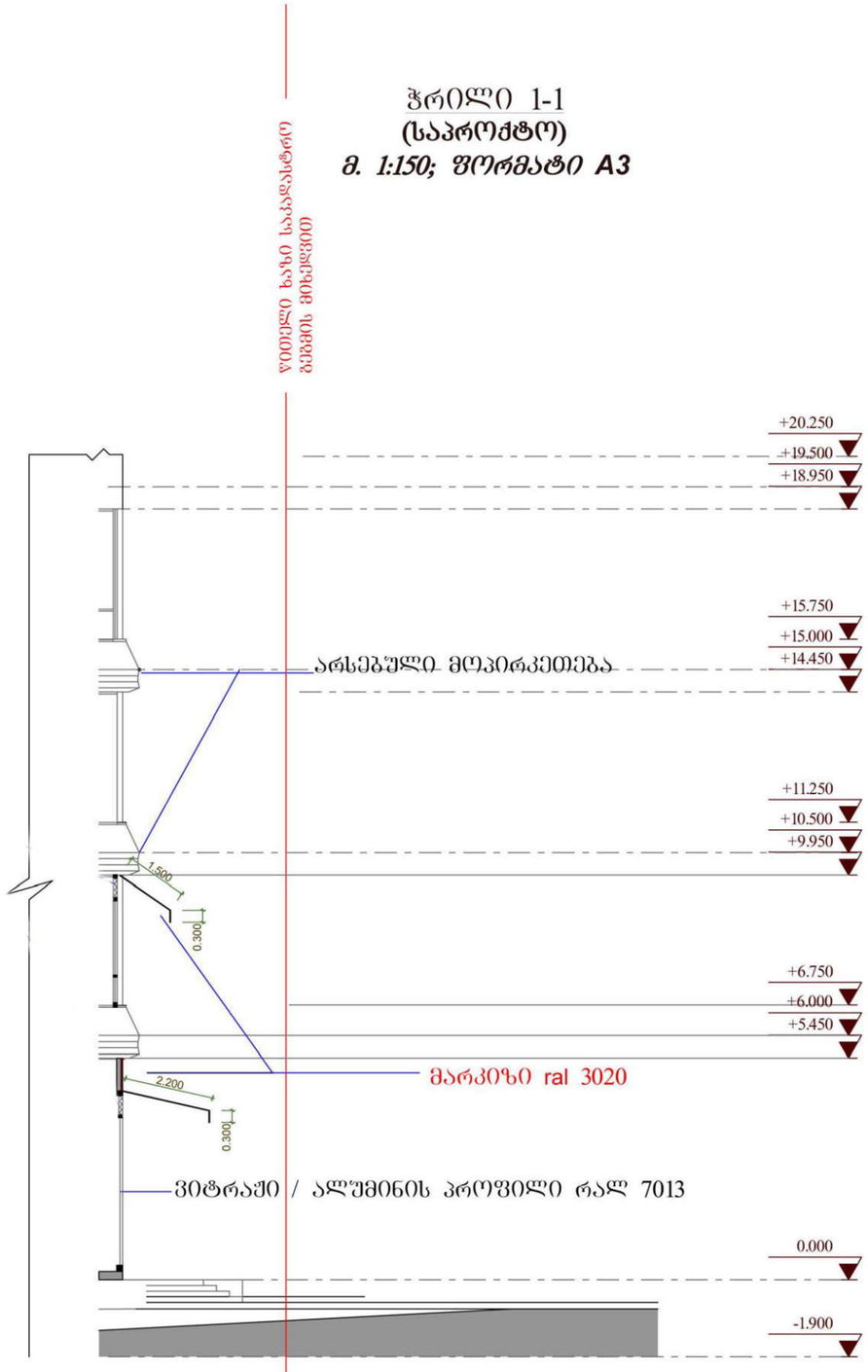


ქვეიჯარით გაცემული ფართი 141.2 კვ.მ
(საკადასტრო კოდი № 01.15.04.013.001.01.502)

ქვემეიჯარე _____

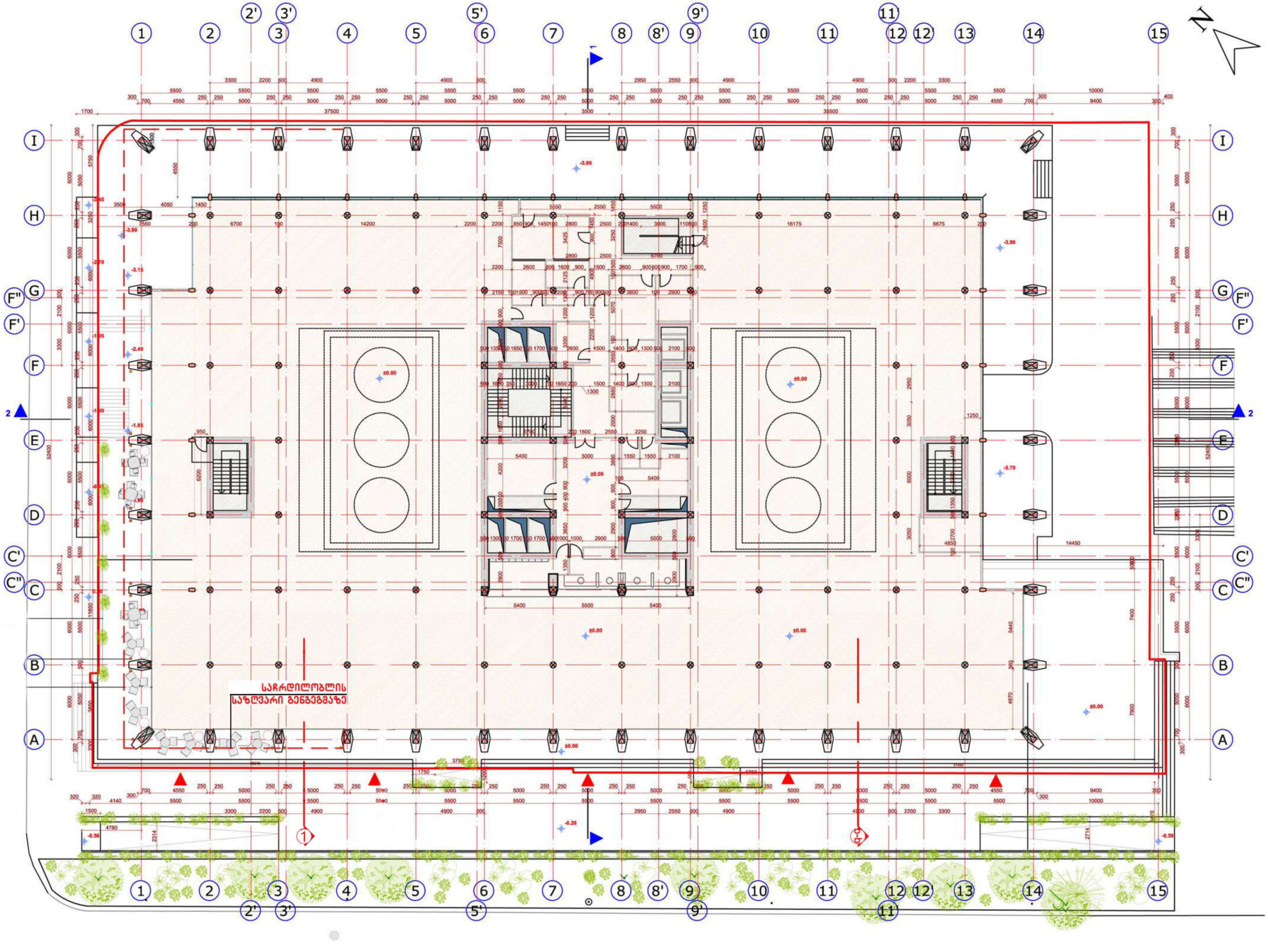
ქვემოიჯარე _____

ჭრილი 1-1
(საპროექტო)
მ. 1:150; ფორმატი A3

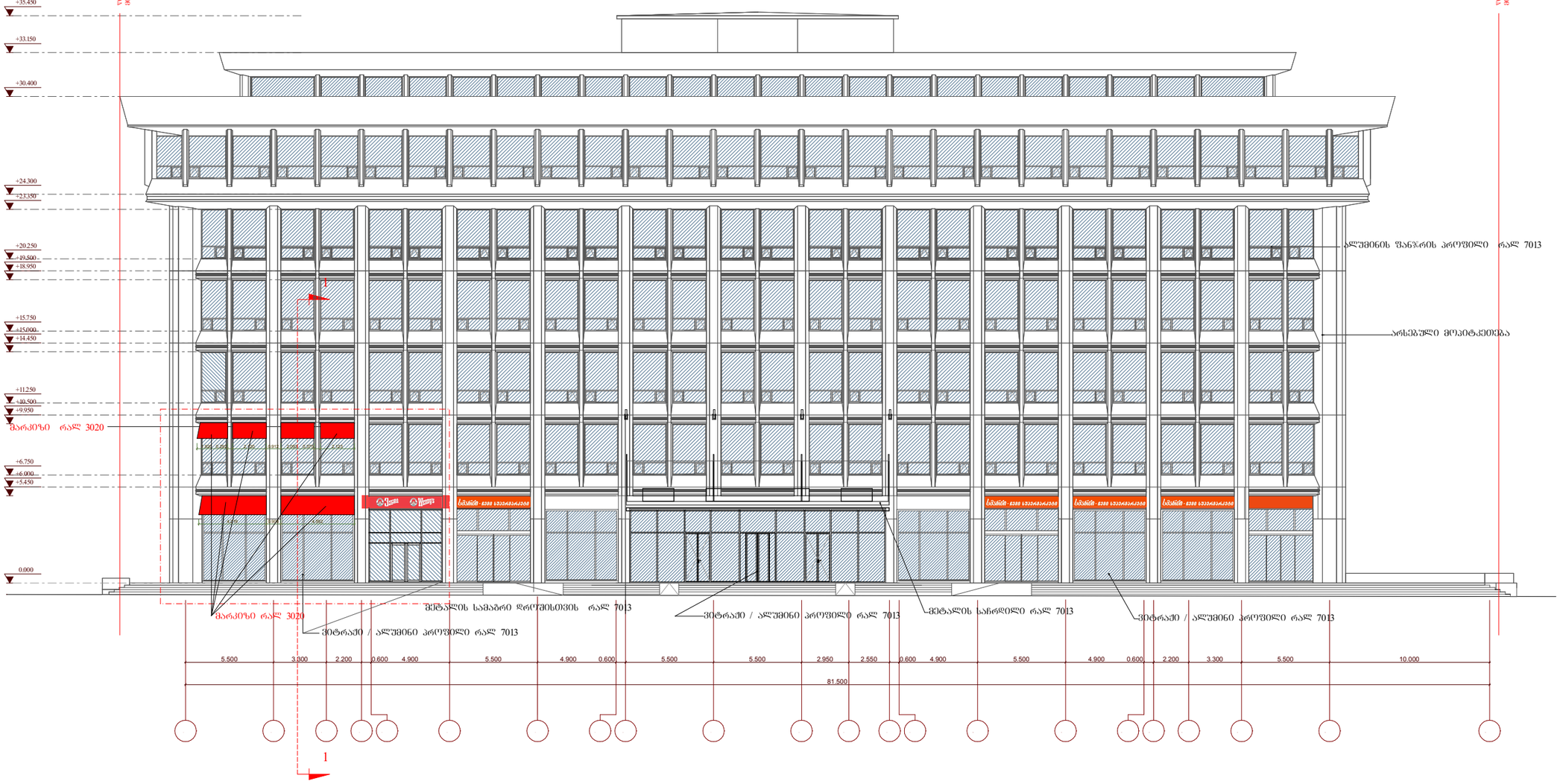


თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	რესტორანი "Wendy's" (ფასადის კორექტირება)	მასშტაბი	ფურც.	თარიღი
დირექტორი	ს.ფხაკაძე			1:250	ა-	02-08-2013
არქიტექტორი	გ.ღარიბაშვილი					
			ჭრილი 1-1	"J.S.C. Wengeorgia"		
შეამოწმა	თ. ონიანი					

გენგეგმა



ფასადი "1-15"
(საპროექტო)
მ. 1:200



შენიშვნა:

ᲧᲘᲗᲚᲐᲓ ᲨᲔᲛᲝᲮᲐᲖᲣᲚ ᲩᲐᲠᲩᲝᲨᲘ ᲛᲝᲥᲪᲔᲣᲚᲘᲐ ᲡᲐᲞᲠᲝᲔᲥᲢᲝ ᲐᲠᲔᲐᲚᲘ

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	რესტორანი "Wendy's" (ფასადის კორექტირება)	მასშტაბი	ფურც.	თარიღი
დირექტორი	ს.ფხაკაძე			1:200	ა-	
არქიტექტორი	გ.ლარიბაშვილი					
შეამოწმა	თ.ონიანი		ფასადი "1-15"	"J.S.C. Wengeorgia"		