ხელშეკრულება სავაჭრო ცენტრში არსებული ფართის იჯარის შესახებ

გაფორმებულია: თბილისი, საქართველო, 2024 წლის 29 აპრილი. შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „სამგორი მოლი“ (ს/კ: 405501265), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ირაკლი კილაურიძის მიერ („მესაკუთრე“)	შპს „ალტა რითეილი“ (ს/კ: 402033312), წარმოდგენილი მისი დირექტორის კახა ჭოველიძეს მიერ („მოიჯარე”)

<u>შესავალი</u>

(1) მოიჯარისათვის ცნობილია, რომ მესაკუთრე არის ქ. თბილისში, მოსკოვის გამზ. #2-ში მდებარე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.17.12.002.037) მიწის ნაკვეთის (ნაკვ. #02/37) მესაკუთრე, სადაც აშენდება მრავალფუნქციური დანიშნულების შენობა-ნაგებობა (შემდგომში - **„რითეილ ცენტრი“**).

(2) მესაკუთრე არის მმართველი და განმკარგავი ყველა იმ უძრავი ქონებისა (მათ შორის „იჯარის საგანის“), რომელიც გათვალისწინებული იქნება შესაბამისი პროექტით და განთვასებული იქნება პრემბულის “(1)“ ნაწილით განსაზღვრულ „რითეილ ცენტრში“ ან პირდაპირ/არაპირდაპირ დაკავშირებული იქნება „რითეილ ცენტრთან“.

<u>1. იჯარის საგანი</u>

1.1. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის საგანია კომერციული ფართი (შემდგომში „ფართი”), რომელიც შეადგენს 640 (ექვსას ორმოცი) კვადრატულ მეტრს, მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზ. #2, მდებარე (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 01.17.12.002.037) მიწის ნაკვეთზე (ნაკვ. #02/37) არსებული (მომავლში ასაშენებლი) მრავალფუნქციური დანიშნულების შენობა-ნაგებობაში - რითეილ ცენტრში, პირველ (კომერციულ) სართულზე, და მონიშნულია წინამდებარე ხელშეკრულების დანართ 1-ზე.

1.2. ქვემოთ მითითებული ჩამონათვალი შეადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს:

- ფართის გეგმა, დანართი 2-ს სახით;
- რითეილ ცენტრის შესაბამისი სართულის გეგმა, რომელშიც მონიშნულია ფართი, დანართი 1-ს სახით.

1.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელახლა აზომავენ ფართს 2024 წლის ივნისის შემდეგ (სარემონტო სამუშაოების დასრულების შემდეგ). თუკი იქნება განსხვავება ამ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ზომებსა და რემონტის შემდგომ ზომებს შორის, მხარეები ხელს მოაწერენ დამატებით შეთანხმებას ფართის ახალი მოცულობის შესახებ და იჯარის თანხა დაითვლება ახალი კვადრატულობის მიხედვით.

<u>2. საერთო ფართი</u>

2.1. მესაკუთრეს ან მის მიერ უფლებამოსილ პირს აქვს ექსკლუზიური უფლება გააკონტროლოს და მართოს რითეილ ცენტრის საერთო ფართი, რომელთან დაკავშირებითაც მესაკუთრემ შეიძლება დაადგინოს ან პერიოდულად შეცვალოს მოიჯარის ქცევის წესები მესაკუთრის, ყველა მოიჯარისა და რითეილ ცენტრის მომხმარებლების სასარგებლოდ “ქვემოიჯარის ქცევის წიგნში” და “სარემონტო სამუშაოების წარმოების ინსტრუქციაში”, ხოლო მოიჯარე თანახმაა, სრულად და გამონაკლისის გარეშე დაიცვას ზემოაღნიშნული წესები და გამოიყენოს მაქსიმალური ძალისხმევა იმისათვის, რომ მისმა მიმწოდებლებმა, პარტნიორებმა, ვიზიტორებმა, მომხმარებლებმა და თანამშრომლებმა ასევე დაიცვან ამგვარი

წესები. მესაკუთრე არ იქნება პასუხისმგებელი მოიჯარის მიმართ, თუ რითეილ ცენტრის სხვა მოიჯარეები ან მომხმარებლები არ დაიცავენ ზემოაღნიშნულ წესებს ან/და დანიშნულებისამებრ არ გამოიყენებენ საერთო ფართს.

2.2. მოიჯარე უფლებამოსილია, გამოიყენოს საერთო ფართი და ობიექტები, რომლებიც ხელმისაწვდომია ყველა მომხმარებლისთვის (ტუალეტი, კორიდორები და სხვ.) და გეგმაში განსაზღვრულია, როგორც საერთო ფართი. მოიჯარემ არავითარ შემთხვევაში არ უნდა გამოიყენოს აღნიშნული საერთო ფართი მისი საკუთარი ნივთების, მათ შორის სარეალიზაციოდ გამიზნული საქონლის შესანახად ან დასატოვებლად, ან რეკლამირებისთვის, მესაკუთრისწერილობითი თანხმობის გარეშე. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილი იქნება გადაიტანოს აღნიშნული ნივთები წინასწარი შეტყობინების გარეშე, მოიჯარის ხარჯით, რომელმაც დაუყოვნებლივ უნდა დაფაროს ამგვარი ხარჯები.

2.3. მესაკუთრე უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ შეცვალოს/გაარემონტოს/გადააკეთოს საერთო ფართი. ამასთან, იგი უფლებამოსილია პერიოდულად დახუროს საერთო ფართის კონკრეტული ნაწილები, იმ ვადით, რასაც მესაკუთრე საჭიროდ მიიჩნევს რემონტის, შეკეთების ან სხვა მიზნების განსახორციელებლად.

2.4. მესაკუთრეს აქვს უფლება, საკუთარი შეხედულებისამებრ დაუშვას საერთო ფართის, მათ შორის მუდმივი და დროებითი სარეკლამო ვიტრინების, ზედაპირების და სივრცეების გამოყენება ნებისმიერი სარეკლამო საქმიანობისთვის.

2.5. რითეილ ცენტრის სახურავი, მანსარდა, ექსტერიერის და ინტერიერის კედლები და სხვა ნებისმიერი ფართი, რომელიც არ არის იჯარით/ქვეიჯარით გაცემული, შეიძლება ექსკლუზიურად იქნას გამოყენებული მესაკუთრის მიერ, რომელსაც ასევე უფლება აქვს დააყენოს ანტენები, მოწყობილობა, ნიშნები, მონიტორები და სხვ. მესაკუთრე არ იქნება პასუხისმგებელი, თუ რაიმე სახის მოწყობილობის, დანადგარის ან უძრავი ინვენტარის დაყენების გამო, რომელიც უნდა იქნას გამოყენებული მთლიანად რითეილ ცენტრისთვის ან კონკრეტული ფართისთვის, ხელი შეეშლება მოიჯარეს მისი ფართის გამოყენებაში, თუ ამგვარი ხელშეშლა არ არის გამოწვეული წინასწარი განზრახვით ან/და უხეში დაუდევრობით.

2.6. რითეილ ცენტრის ტერიტორიაზე ავტოსადგომების გამოყენება დარეგულირდება მესაკუთრის მიერ დადგენილი სპეციალური წესების შესაბამისად და ავტოსადგომების გამოყენების უფლება შეიძლება მოპოვებული იქნას მხოლოდ ავტოსადგომების იჯარის შესახებ გაფორმებული ცალკე ხელშეკრულების საფუძველზე.

<u>3. დამამთავრებელი/სარემონტო სამუშაოები</u>

3.1. ფართის იჯარით გადაცემა ხდება ამ ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრულ მდგომარეობაში, თუმცა მოიჯარეს თავისი სურვილისამებრ და მისი ინტერიერის დიზაინის მიხედვით, შეუძლია განახორციელოს ფართში ცვლილებები და გაუმჯობესებები ("დამამთავრებელი სამუშაოები"). ფართის მფლობელობაში მიღება სათანადოდ უნდა დაფიქსირდეს მიღება-ჩაბარების აქტში. მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერით მოიჯარე აღიარებს, რომ ქვემეიჯარემ გადასცა მოიჯარეს ფართი, რომელიც სრულად აკმაყოფილებს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებს და შეთანხმებულ სპეციფიკაციებს.

3.2. ფართის გადაცემის შემდეგ, მოიჯარე განახორციელებს დამამთავრებელ სამუშაოებს ფართში და გახსნის მაღაზიას მომხმარებლებისთვის ფართის გადაცემიდან (რომელიც დასტურდება მიღება-ჩაბარებით) 3 თვის ვადაში, არაუგვიანეს 2024 წლის 1 სექტემბერისა, იმ შემთხვევაში თუ ფართის ჩაბარება ვერ მოხდება 1 სექტემბრამდე 3 თვით ადრე, მომხმარებლისთვის ფართის გახსნის თარიღიც გადაიწევს შესაბამისი პროპორციულობით.

3.3. დამამთავრებელი სამუშაოების შესრულებისას, მოიჯარე ვალდებულია დააკმაყოფილოს ტექნიკური მოთხოვნები, რომლებიც მითითებულია რითეილ ცენტრის სარემონტო სამუშაოების წარმოების ინსტრუქციაში. თუ იგი არ დაიცავს ზემოთ მითითებულ ვადებსა და სარემონტო სამუშაოების წარმოების პირობებს, მესაკუთრეს უფლება აქვს მოიჯარეს მისცეს 1 (ერთი) დამატებითი თვე ფართში დამამთავრებელი სამუშაოების დასასრულებლად ან დეფექტების გამოსასწორებლად. იმ შემთხვევაში, თუ დამამთავრებელი სამუშაოები არ იქნება დასრულებული ან დეფექტები არ იქნება გამოსწორებული აღნიშნული დამატებითი ვადის გასვლის შემდეგაც, მესაკუთრე უფლებამოსილია მიიჯარეს მოსთხოვოს ჯარიმა, რომელიც შეადგენს ქირის დღიური ოდენობის ორმაგ ოდენობას თითოეული ვადაგადაცილებული დღისათვის ან/და შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება. მესაკუთრეს ასევე მიენიჭება უფლება მოიჯარის ხარჯით მოშალოს მის მიერ ფართში განხორციელებული ყველა ცვლილება.

3.4. მხარეთა შორის უკვე შესრულებული ან ჩასატარებელი სამუშაოების ხარისხთან დაკავშირებით დავის წარმოშობის შემთხვევაში, მხარეებმა პრეტენზიით უნდა მიმართონ დამოუკიდებელ არქიტექტორს, რომელიც მისაღებია ორივე მხარისათვის, რათა გადაწყვიტოს დავა და მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იქნება საბოლოო და სავალდებულო შესასრულებლად ორივე მხარისათვის.

3.5. ქვემოიჯარე თანახმაა:

ა) დააზღვიოს მისი თანამშრომლები ჯგუფურ-ინდივიდუალური დაზღვევით უბედურ შემთხვევებზე; ბ) ჰქონდეს მესამე პირთა პასუხისმგებლობის დაზღვევა.

4. საიჯარო ქირა

4.1. ყოველთვიური ქირის ოდენობა ფართის ყოველ კვადრატულ მეტრზე, მომსახურების გადასახადისა და დღგ-ს გარეშე, შეადგენს: პირველ წელს $17, მეორე წელს $18, მესამე წელს $19, მეოთხე - $22, ხოლო მეხუთე წელს $25 აშშ დოლარს.

4.2. ქირის ზემოთ მითითებული ოდენობები არ მოიცავს მომსახურებისა და დღგ-ს გადასახადს, რაც დამატებული უნდა იქნას ქირის ჯამურ თანხაზე და გადახდილი იქნას მასთან ერთად, ხელშეკრულების 6.1. პუნქტით გათვალისწინებული წესით, ეროვნულ ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი, ყოველი საანგარიშო თვის ბოლო კალენდარულ დღეს მოქმედი ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

4.3. მიუხედავად ხელშეკრულების გაფორმების თარიღისა, საიჯარო წელი იწყება იმ თვიდან, როდესაც მოიჯარეს წარმოეშობა ქირის გადახდის ვალდებულება 14.1. მუხლის შესაბამისად.

4.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, მესაკუთრე უფლებამოსილია, გადახედოს ქირის ოდენობას ფართის საბაზრო ღირებულების ჭრილში და შესაბამისად გაზარდოს მისი ოდენობა. ასეთ შემთხვევაში, მესაკუთრე ვალდებულია მოიჯარეს გაუკეთოს პირველი შეთავაზება საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელების შესახებ ქირის გაზრდილი ოდენობით, ხოლო მოიჯარეს აქვს საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელების უპირატესი უფლება შეთავაზებული პირობებით.

5. საკუთარი საექსპლუატაციო ხარჯები და მომსახურების გადასახადი

5.1. მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს საკუთარი საექსპლუატაციო ხარჯები მისი საკუთარი მრიცხველების მაჩვენებლების ან/და მესაკუთრის მიერ წარმოდგენილი ხარჯების ანგარიშის შესაბამისად. საკუთარი საექსპლუატაციო ხარჯი წარმოადგენს ფართის ექსპლუატაციასთან დაკავშირებულ ფაქტობრივ დანახარჯებს, რომელიც გაწეულია უშუალოდ კონტრაქტორებზე ან/და მიმწოდებლებზე, რაც მოიცავს ელექტროენერგიის, წყლის, გაზის, ტელეფონის მოხმარების და მსგავს ხარჯებს. მეიჯარე ვალდებულია გამოუყოს ელექტროენერგია არანაკლებ 75 კვტ(სამი ფაზა).

5.2. თუ მოიჯარე დროულად არ შეასრულებს ზემოაღნიშნულ ვალდებულებას, მესაკუთრეს უფლება აქვს (მაგრამ არ არის ვალდებული) შეასრულოს იგი მოიჯარის სახელით და ხარჯზე, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ, სრულად აუნაზღაუროს მესაკუთრეს გადახდილი თანხა.

5.3. მოიჯარე ვალდებულია არ გამოიყენოს ისეთი მოწყობილობები და აპარატები, რამაც შეიძლება ხელი შეუშალოს ან გამოიწვიოს ზემოაღნიშნული მომსახურების შეწყვეტა ან მისი მიწოდების გართულება. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილი იქნება შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება. მესაკუთრეს არ დაეკისრება არავითარი პასუხისმგებლობა მოიჯარის მიმართ მომსახურების მომწოდებლების მიერ ზემოაღნიშნული მომსახურების განხორციელებისას რაიმე სახის შეფერხების ან/და შეწყვეტისთვის, თუ ამგვარი ხელშეშლა ან შეწყვეტა არ არის გამოწვეული მესაკუთრის მხრიდან წინასწარ განზრახული არასწორი მოქმედებით ან უხეში დაუდევრობით. თუმცა, მესაკუთრე ვალდებულია, მიიღოს ყველა გონივრული ზომა, რათა უზრუნველყოს ფართში ზემოაღნიშნული მომსახურების ნორმალური და რეგულარული მიწოდება.

5.4. რითეილ ცენტრის მომსახურების გადასახადი, რომლის გამოთვლა შეუძლებელია ფაქტობრივი ხარჯების შესაბამისად, უნდა იქნას გადახდილი მოიჯარის მიერ ყოველთვიურად შემდეგი სახით: $1 აშშ დოლარი ფართის ყოველ კვადრატულ მეტრზე, დღგ-ს გარეშე.

5.5. მომსახურების გადასახადი მოიცავს, მაგრამ შეიძლება არ ამოიწურებოდეს შემდეგით:

- ელექტროენერგიის ხარჯებს საერთო ფართის და მოწყობილობების ექსპლუატაციასთან, განათებასთან და შეუფერხებელ ფუნქციონირებასთან დაკავშირებით;
- გათბობის, ჰაერის კონდიცირების, ვენტილაციის და ასევე, ელექტროენერგიის მიწოდების შეწყვეტის შემთხვევაში, გენერატორის ხარჯებს საერთო ფართში;
- საინფორმაციო სისტემის ერთობლივი განაწილების ხარჯს;
- საერთო ფართში წყლის მოხმარების, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო სისტემის, ნაგვის გატანის და საკანალიზაციო კოლექტორის გასუფთავების ხარჯებს;
- საერთო ფართის, მიმდებარე ტერიტორიის, ავტოსადგომების და გამწვანებული ტერიტორიის დასუფთავების და შენარჩუნების ხარჯებს;
- რითეილ ცენტრის შესასვლელების და საერთო ფართის 24 საათიანი უსაფრთხოების და დაცვის ხარჯებს (მათ შორის სახანძრო უსაფრთხოების);
- მღრღნელების წამლის ხარჯებს საერთო ფართზე;
- რითეილ ცენტრის სადაზღვევო ხარჯებს (მატერიალური ზიანის, ხანძრის, ქურდობის, წყლის ჟონვის წინააღმდეგ და სხვა);
- საერთო ფართის და მოწყობილობების რეგულარული ექსპლუატაციის და მომსახურების ხარჯებს;
- რითეილ ცენტრის მენეჯმენტის და ადმინისტრაციულ ხარჯებს;
- რითეილ ცენტრის სიმბოლოების და სარეკლამო პანელების ტექნიკური მომსახურების ხარჯებს;
- მიმართულებათა გზამკვლევის სისტემის, საერთო სარეკლამო კამპანიებისა და მუსიკის ხარჯს.

6. საიჯარო ქირის და სხვა ხარჯების გადახდა

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირა უნდა იქნას გადახდილი ყოველთვიურად, ყოველი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 10 (ათი) რიცხვამდე, მესაკუთრის მიერ ინვოისის/ანგარიშ-ფაქტურის მიწოდებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში, მესაკუთრის სასარგებლოდ შემდეგ ანგარიშზე:
ანგარიშის/# GE96TB7460736050100003 (ქირის და მომსახურების გადასახადისთვის), რომელიც გახსნილია სს "თი ბი სი ბანკში". საკუთარი საექსპლუატაციო ხარჯები გადახდილი უნდა იქნას დროულად, ასეთი ხარჯების გადახდისათვის დადგენილ შესაბამის პერიოდში და წესით.

6.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფულადი ვალდებულებების, მათ შორის ქირის გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში, მესაკუთრეს უფლება აქვს მოიჯარეს მოსთხოვოს ჯარიმა გადასახდელი თანხის 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე და ასევე ყველა სხვა ხარჯის ანაზღაურება რაც მესაკუთრემ გასწია ამასთან დაკავშირებით.

6.3. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ჯარიმები შეიძლება გამოყენებულ იქნას ქვემეიჯარის შეხედულებისამებრ და ჩაითვალოს სავალდებულო გადასახადად, ქვემეიჯარის მიერ შესაბამისი წერილობითი მოთხოვნის წარდგენის მომენტიდან.

7. წინასწარ გადახდა - ავანსი

7.1. მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების ხელმოწერიდან არა უგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში გადაიხადოს 2(ორი) თვის საიჯარო ქირა ავანსის სახით, წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად.

7.2. თუ მოიჯარე არ შეასრულებს მის რომელიმე ვალდებულებას, მესაკუთრე უფლებამოსილია (მაგრამ არ არის ვალდებული) გამოიყენოს ავანსის თანხა, მთლიანად ან ნაწილობრივ, რათა შეასრულოს მოიჯარის ვალდებულებები, რა შემთხვევაშიც, მოიჯარე ვალდებულია მესაკუთრის წერილობითი მოთხოვნის მიღებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის განმავლობაში, შეავსოს ავანსის სახით გადახდილი თანხა, ე.ი. დაამატოს მოთხოვნილი თანხა, იმგვარად, რომ მთლიანი შეტანილი თანხა გაუთანაბრდეს ავანსის თავდაპირველ ოდენობას.

7.3. იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის ან ვადის გასვლის შემდეგ, მესაკუთრეს შეუძლია დაიტოვოს ავანსი იმ ოდენობით, რომელიც საჭირო იქნება მოიჯარის შეუსრულებელი ვალდებულებების ასანაზღაურებლად, ხოლო დარჩენილი ნაშთი (ან, შეუსრულებელი ვალდებულებების არარსებობის შემთხვევაში, ავანსის მთლიანი თანხა) ჩაუთვალოს მოიჯარეს გადასახდელ საიჯარო ქირაში.

8. კომერციული საქმიანობა

8.1. მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების თანახმად საიჯარო ფართში შესასრულებელი კომერციული საქმიანობის სახე განისაზღვრება და შემოიფარგლება შემდეგით:

საყოფაცხოვრებო და ციფრული ტექნიკით საცალო ვაჭრობა. 8.2. აღნიშნული საქმიანობა განხორციელდება მხოლოდ შემდეგი ბრენდის მეშვეობით:

ალტა;

8.3. კომერციული საქმიანობის სახეობაში ან ბრენდ(ებ)ის ჩამონათვალში ნებისმიერი ცვლილების შეტანა საჭიროებს მესაკუთრის წინასწარ წერილობით თანხმობას. მესაკუთრის მიერ მიცემული წერილობითი თანხმობა განიხილება წინამდებარე მუხლის ცვლილებად და აღარ საჭიროებს მხარეთა დამატებით შეთანხმებას.

8.4. მოიჯარე განახორციელებს საქმიანობას ფართში საფირმო სახელწოდების გამოყენებით, რომელიც გამოსახული იქნება ფართზე.

8.5. მოიჯარე განახორციელებს კომერციულ საქმიანობას, რომელიც მითითებულია 8.1 პუნქტში. სათანადო ზრუნვით და ეფექტურობით და შეინარჩუნებს ფართში გასაყიდი საქონლის ოპტიმალურ რაოდენობას, ფართის შესაძლებლობების 100%-ის გამოყენებით.

8.6. მოიჯარეს არ აქვს უფლება მოიპოვოს/მიიღოს ექსკლუზიურობა რითეილ ცენტრის ტერიტორიაზე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კომერციული საქმიანობის განხორციელებასთან დაკავშირებით, ან მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება ამ მიზეზით.

8.7. მიწოდებები ფართში უნდა განხორციელდეს რითეილ ცენტრის მენეჯმენტის მიერ დამტკიცებული მიწოდების გეგმის შესაბამისად. ამ პირობის დარღვევის შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოიჯარის ხარჯზე გადაიტანოს სატრანსპორტო საშუალებები ან/და სხვა ნივთები, რომელიც ხელს უშლის რითეილ ცენტრის მენეჯმენტის მიერ დამტკიცებული გეგმის განხორციელებას და შეაჩეროს საქონლის მიწოდების პროცესი.

8.8. რითეილ ცენტრის ტერიტორიაზე ან/და მის მიმდებარედ, მოიჯარეს არა აქვს უფლება შეინახოს საშიში მასალები ან/და საგნები (ფეთქებადი, აალებადი, მომწამვლელი და სხვ. ნივთიერებები), რამაც შეიძლება საფრთხე შეუქმნას იმ ადამიანების ქონებას, ჯანმრთელობას ან/და სიცოცხლეს, რომლებიც იყენებენ რითეილ ცენტრს ნებისმიერი მიზნისთვის. თუ აღმოჩნდება, რომ მოიჯარე რითეილ ცენტრის ტერიტორიაზე ინახავს სახიფათო ნივთიერებებს ან/და საგნებს, იგი ვალდებულია აანაზღაუროს ამ სახით მიყენებული ზიანი და დაუყოვნებლივ გაიტანოს ყველა ამგვარი მასალა ან/და საგნები რითეილ ცენტრის ტერიტორიიდან. ამ შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

8.9. მოიჯარე ვალდებულია, უწყვეტი სახით აწარმოოს 8.1. პუნქტში აღნიშნული კომერციული საქმიანობა.გამონაკლისს წარმოადგენს 1 იანვარი, აღდგომა, დიდი ორშაბათი და ალტას კორპორატიული წვეულება, მოცემული დღეების განმავლობაში მოიჯარე უფლებამოსილია, რომ ყოველგვარი პასუხისმგებლობის გარეშე დაკეტოს მაღაზია . იგი ვალდებულია, სრულად დაიცვას რითეილ ცენტრის სამუშაო საათები, რისი შეუსრულებლობა, ისევე, როგორც ფართში საქმიანობის სისტემატიურად მიტოვება, ფართის დახურვა და ა.შ. ჩაითვლება წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევად, რაც უფლებამოსილებას ანიჭებს მესაკუთრეს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

8.10. მოიჯარე პასუხისმგებელია მასზედ, რომ მის მიერ ფართში განხორციელებული საქმიანობა შეესაბამება საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობას. მოიჯარე ასევე ვალდებულია მოიპოვოს ყველა ლიცენზია და ნებართვა ფართში მუშაობასთან დაკავშირებით (ასეთის აუცილებლობის შემთხვევაში).

8.11. მოიჯარე ვალდებულია გადასცეს მესაკუთრეს იჯარით აღებული ფართის ყველა გასაღების დუბლიკატი, ხოლო მესაკუთრე ვალდებულია სათანადოდ მოუფრთხილდეს მათ.

8.12. მესაკუთრე (სხვა მესამე პირებთან ერთად) უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს შევიდეს საიჯარო ფართის ტერიტორიაზე მოიჯარისათვის წინასწარი შეტყობინების შემდეგ (წინასწარი შეტყობინება არ არის საჭირო გადაუდებელ შემთხვევებში) და განახორციელოს მესაკუთრის/მოიჯარის უფლებების რეალიზაცია და ინტერესების დაცვა, მათ შორის შეისწავლოს საიჯარო ფართის და არსებული გაყვანილობების მდგომარეობა, საჭიროების შემთხვევაში ჩაატაროს გაყვანილობების შემოწმების, გაწმენდის და შეკეთების სამუშაოები არსებული გაყვანილობის შეცვლის ან/და განახლების მიზნით. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე მოიჯარის მიზეზით ვერ შეძლებს საიჯარო ფართში შესვლას, ამით გამოწვეულ ნებისმიერი სახის ზიანზე სრულად არის პასუხისმგებელი მოიჯარე.

9. ქვეიჯარა

9.1. მოიჯარე არ არის უფლებამოსილი მესაკუთრის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ფართი, მთლიანად ან ნაწილობრივ, ან მესამე პირებს დართოს ნება გამოიყენონ აღნიშნული საიჯარო ფართი.

9.2. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ქვეიჯარით გადასცემს აღნიშნულ ფართს მესაკუთრის წინასწარი თანხმობის გარეშე, მესაკუთრეს უფლება აქვს შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

10. რეკლამა

10.1. მოიჯარეს არა აქვს უფლება განათავსოს რეკლამები, განცხადებები/აფიშები, სარეკლამო აბრები საჯარო ფართის გარე ზედაპირზე, ან მოხატოს, გააფორმოს ან სხვაგვარად შეცვალოს აღნიშნული ზედაპირი ქვემეიჯარის წინასწარი წერილობითი ნებართვის გარეშე. თუკი ამგვარი ნებართვის მოპოვების შემდეგ, მოიჯარე განათავსებს რეკლამას, დეკორაციას და სხვა, იგი ვალდებულია, უზრუნველყოს მათი სათანადოდ შეკეთება და გამართულ მდგომარეობაში შენახვა. რეკლამების/დეკორაციების ნებისმიერი დაზიანება უნდა იქნას შეკეთებული მოიჯარის მიერ მისი დაზიანებიდან 05 (ხუთი) კალენდარული დღის განმავლობაში. მესაკუთრე უფლებამოსილია (მაგრამ არ არის ვალდებული) შეაკეთოს ამგვარი დაზიანება მოიჯარის ხარჯით. მოიჯარეს არ აქვს უფლება ჩამოკიდოს ფარდები, ჟალუზები ან სხვაგვარად დაფაროს საიჯარო ფართის კარები ან ვიტრინები მესაკუთრის წერილობითი ნებართვის გარეშე. მესაკუთრე უფლებამოსილია მოიჯარის ხარჯით, ყოველგვარი წინასწარი შეტყობინების გარეშე გადაიტანოს რეკლამა, დეკორაცია, ასევე ფარდები, ჟალუზები და სხვ., რომელიც მოიჯარემ განათავსა მესაკუთრის წერილობითი ნებართვის გარეშე.

11. სამშენებლო ცვლილებები ფართში და რითეილ ცენტრის რეკონსტრუქცია

11.1. მოიჯარეს უფლება აქვს საკუთარი ხარჯით განახორციელოს ფართში სამშენებლო ცვლილებები მხოლოდ მესაკუთრის წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე (რეკონსტრუქცია, აწყობა, მოწყობილობების დაყენება, დამატებები). მოიჯარე იკისრებს პასუხისმგებლობას ყველა პირდაპირ და არაპირდაპირ ზიანზე, რაც შეიძლება გამოიწვიოს აღნიშნულმა ცვლილებებმა.

11.2. საიჯარო ფართის მოწყობილობა, დეტალები და ინტერიერის კედლები უნდა აკმაყოფილებდეს რითეილ ცენტრის სტანდარტებსა და დიზაინს და შეიძლება შეიცვალოს მხოლოდ მესაკუთრის წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე.

11.3. ხანძრის ან მსგავსი შემთხვევების დროს, რომელიც გამოიწვევს რითეილ ცენტრის ისეთ დაზიანებას, რომ ხელს შეუშლის მოიჯარეს მისი საქმიანობის განხორციელებაში, მესაკუთრე ვალდებულია დაიწყოს სარემონტო სამუშაოები დაზიანების დღიდან გონივრულ ვადაში. იმ შემთხვევაში, თუ დამდგარი ზიანის მოცულობა მოითხოვს არაგონივრულ დანახარჯებს მესაკუთრის მხრიდან, მესაკუთრე უფლებამოსილია შეწყვიტოს ხელშეკრულება და დახუროს რითეილ ცენტრი მოიჯარის მიმართ რაიმე ანაზღაურების ვალდებულების გარეშე.

12. რეგულარული და კაპიტალური ტექნიკური მომსახურება

12.1. მესაკუთრე ვალდებულია შეასრულოს ყველა სახის სამუშაო რითეილ ცენტრის რეგულარული და კაპიტალური ტექნიკური მომსახურების მიზნით.

12.2. მესაკუთრე ვალდებულია გაამაგროს და შეაკეთოს საძირკველი, გარე კედლები, სახურავი, შესასვლელები, სავენტილაციო და ჰაერის კონდიცირების მოწყობილობები, გათბობის საშუალებები და სანიტარული წყალმომარაგების მოწყობილობები, ელექტროენერგიის და სხვა კომუნალური მომსახურების მიწოდების საშუალებები, რომლებიც აუცილებელია საიჯარო ფართისთვის და მდებარეობს საიჯარო ფართის გარეთ.

12.3. საიჯარო ფართის რაიმე სახით დაზიანების შემთხვევაში, იჯარის ხელშეკრულება სრულად დარჩება ძალაში. მოიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მესაკუთრეს ამგვარი ზიანის შესახებ წერილობით. მესაკუთრე ვალდებულია გამოასწოროს მისი ბრალით დამდგარი ზიანი და დაუბრუნოს საიჯარო ფართს ის სახე, რომელიც მას ჰქონდა დაზიანებამდე. ქვემეიჯარის ეს ვალდებულება არ მოიცავს ავეჯის, მოწყობილობის, ქვემოიჯარის პირადი ქონების ან საქონლის შეკეთებას ან დაზიანების ანაზღაურებას, ან მოიჯარის მიერ განხორციელებული გაუმჯობესებების დაზიანების ანაზღაურებას. შესაბამისად, მის საკუთრებაში არსებული ქონების დაზიანების და განადგურების რისკი არის მოიჯარეზე. მესაკუთრის ვალდებულება განახორციელოს ზემოაღნიშნული რემონტი ძალაში შევა მესაკუთრის სადაზღვევო კომპანიის მიერ ზიანის ანაზღაურების დღიდან. მესაკუთრე უფლებამოსილია დაზიანების გამოსწორებისთვის გაიღოს მხოლოდ ის თანხა, რაც მიიღო სადაზღვევო კომპანიიდან. მნიშვნელოვანი დაზიანების შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილია რემონტის ჩატარების ნაცვლად შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება.

12.4. მოიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს დაზიანებულ ფართში თავისუფალი შესვლა და არა აქვს უფლება ჩაერიოს ან შეაფერხოს სარემონტო სამუშაოები, ხოლო მესაკუთრე ვალდებულია, განახორციელოს სამუშაოები, იმგვარად, რომ მოიჯარის ჩვეულ კომერციულ საქმიანობას, რაც შეიძლება ნაკლებად შეუშალოს ხელი. მოიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს თავისუფალი შეღწევა ფართში სავარაუდო საფრთხის შემთხვევაში, მაშინაც კი, როცა მოიჯარე არ იმყოფება იქ და თუნდაც, არასამუშაო საათებში. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოიჯარე იქნება პასუხისმგებელი ნებისმიერ ზიანზე, რასაც გამოიწვევს ფართში შეღწევის შეუძლებლობა.

12.5. მესაკუთრე არ არის ვალდებული აანაზღაუროს ზიანი, რომელიც წარმოიქმნა მოიჯარის, მისი თანამშრომლების, დაქირავებული პირების ან მისი ვიზიტორების წინასწარ განზრახული მოქმედებით ან/და უხეში დაუდევრობით. მოიჯარე პასუხისმგებელია დაუყოვნებლივ სრულად აღმოფხვრას ამ სახის დაზიანება და აღადგინოს ფართი გონივრულ ვადაში, იმ მდგომარეობაში, როგორშიც იყო დაზიანებამდე. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილია შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია ქვემეიჯარეს აგრეთვე აუნაზღაუროს სადაზღვევო შენატანის გაზრდილი თანხა, თუ სადაზღვევო კომპანია მოითხოვს მესაკუთრისაგან სადაზღვევო შენატანის გაზრდას.

12.6. იმ სარემონტო სამუშაოების და დაზიანების გამოსწორების განმავლობაში, რაც წარმოადგენს მესაკუთრის პასუხისმგებლობას, მოიჯარე გათავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან, თუ ზიანის შეკეთება სრულად უშლის მას ხელს საიჯარო ფართში საქმიანობის გაგრძელებაში, ან საიჯარო ქირა უნდა იქნას პროპორციულად შემცირებული, თუ ზიანის შეკეთება მხოლოდ ამცირებს მის შესაძლებლობებს განაგრძოს საქმიანობა ფართში იმ სახით, რა სახითაც ის მას ახორციელებდა დაზიანებამდე. საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან გათავისუფლება ან შემცირება ძალაში იქნება მხოლოდ ქვემეიჯარის მიერ წარმოქმნილი დაზიანების შეკეთების განმავლობაში.

12.7. მას შემდეგ, რაც მესაკუთრე დაასრულებს ზემოთ მითითებულ სარემონტო სამუშაოებს, მოიჯარე ვალდებულია, განაახლოს საქმიანობა ფართში მესაკუთრის შეტყობინებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში.

იმ შემთხვევაში, თუ ზიანი მიადგება მხოლოდ მოიჯარის ავეჯს, მოწყობილობას, პირად ქონებას ან საქონელს, რაზეც მესაკუთრე არ არის პასუხისმგებელი, მოიჯარე ვალდებულია განახორციელოს ყველა სარემონტო სამუშაო საქმიანობის შეწყვეტიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის განმავლობაში და შესაბამისად გააგრძელოს საქმიანობა ფართში.

13. რითეილ ცენტრის ქონების დაზღვევა და უსაფრთხოება

13.1. მესაკუთრე ვალდებულია უზრუნველყოს შენობის საერთო ფართში ხანძარსაწინააღმდეგო სისტემისა და სიგნალიზაციის სისტემის არსებობა ძარცვისაგან დასაცავად. თუმცა, თუ მესაკუთრე, რომელიც მოქმედებს სათანადო მზრუნველობით, ვერ შეძლებს თავიდან აიცილოს ან გამოასწოროს ასეთი მოვლენით მიყენებული ზიანი, მას არ დაეკისრება პასუხისმგებლობა მოიჯარის მიმართ წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურებაზე.

13.2. მესაკუთრე უზრუნველყოფს რითეილ ცენტრის ქონების დაზღვევას მთლიანად, მის მიერ შერჩეული სადაზღვევო კომპანიის მიერ ყველა რისკის საწინააღმდეგოდ (ხანძარი, წყალდიდობა, მიწისძვრა, მეხი).

13.3. მოიჯარე ვალდებულია, საკუთარი ხარჯით დააზღვიოს მისი მოძრავი ქონება (საქონელი და მოწყობილობა) ყველა ძირითადი რისკის (ქურდობა, დაზიანება და სხვა) წინააღმდეგ.

14. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და შეწყვეტა

14.1. იჯარის ხელშეკრულება ჩაითვლება გაფორმებულად მისი ხელმოწერის მომენტიდან და იმოქმედებს 5 (ხუთი) წლის განმავლობაში. იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა უფლება და ვალდებულება ძალაში შევა ზემოაღნიშნული დღიდან. თუმცა, მოიჯარის ვალდებულება გადაიხადოს საიჯარო ქირა ძალაში შევა მოიჯარის მიერ ფართში კომერციული საქმიანობის დაწყების დღიდან (რის შესახებაც მოიჯარე ვალდებულია წერილობით აცნობოს მესაკუთრეს), მაგრამ არაუგვიანეს 2024 წლის 1 სექტემბრისა.

14.2. მოიჯარე ვალდებულია დაარეგისტრიროს იჯარის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში და გაიღოს ამასთან დაკავშირებული ხარჯები.

14.3. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ დროს შეწყვიტონ იჯარის ხელშეკრულება ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე. ერთ-ერთი მხარის მიერ ცალმხივად, შეწყვეტის სურვილის შემთხვევაში, ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის ინიციატორმა მხარემ მოიჯარის მიერ ფართზე კომერციული საქმიანობის დაწყებიდან (იგულისხმება მაღაზიის ფუნქციონირების დაწყება) 18 თვის შემდგომ, 6 (ექვსი) კალენდარული თვით ადრე წერილობითი შეტყობინებით უნდა მიმართოს მეორე მხარეს. ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით, მხარეები ადასტურებენ, რომ შეტყობინების გაგზავნიდან 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში იჯარა ძალაშია და მხარეები ვალდებულნი არიან შეასრულონ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ 6 თვიანი ვადის დაცვით ერთ-ერთი მხარის ინიციატივით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მხარეებს პასუხისმგებლობა არ დაეკისრებათ. ამავდროულად მხარეები თანხმდებიან, რომ იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის 6 თვიანი წინასწარი შეტყობინების განხორციელება შესაძლებელია მხოლოდ კალენდარული წლის 1 სექტემბრიდან შემდგომი 6 თვის განმავლობაში (საიდანაც აითვლება იჯარის შეწყვეტის 6 თვიანი ვადა), მოცემული პირობის დარღვევით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მხარეებს დაეკისრებათ პირგასამტეხლო 6 თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

14.4. თუ რომელიმე მხარე ექვემდებარება ლიკვიდაციას ან გაკოტრებას ან ნებისმიერი მიზეზით შეწყვეტს ფუნქციონირებას, იჯარის ხელშეკრულება შეწყდება მეორე მხარისათვის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ შეტყობინების გაგზავნის საფუძველზე. ამ შემთხვევაში, შეტყობინების პერიოდი არ უნდა იყოს 30 (ოცდა ათი) კალენდარულ დღეზე ნაკლები.

14.5. მესაკუთრეს უფლება აქვს შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება თუ მოიჯარე დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერ პირობას, კერძოდ:

ა. თუ, გაფრთხილების შემდეგაც მოიჯარე აგრძელებს ფართის გამოყენებას იჯარის ხელშეკრულების, რითეილ ცენტრის საექსპლუატაციო წესების საწინააღმდეგოდ (მხარეებისთვის ცნობილია რომ ამ ეტაპზე წესების არ არსებობს, შესაბამისად, იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე არ დაეთანხმა წესებს მას უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება და

დაიბრუნოს ავანსის სახით გადახდილი თანხა) და ასევე, თუ მოიჯარე აზიანებს საიჯარო ფართს ან არ იყენებს სათანადო სიფრთხილით, ტოვებს ან კეტავს საიჯარო ფართს სამუშაო საათების დასრულებამდე;

ბ.თუ მოიჯარის მომსახურება არ აკმაყოფილებს რითეილ ცენტრის სტანდარტებს (სარემონტო სამუშაოების წარმოების ინსტრუქცია) ან მოიჯარის მომსახურების ხარისხი გაუარესებულია, რაც უარყოფითად მოქმედებს მთლიანად რითეილ ცენტრის რეპუტაციაზე;

გ. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ზედიზედ 2 (ორი) თვის განმავლობაში არ გადაიხდის ყოველთვიურ ქირას, ან მე-5 მუხლით გათვალისწინებულ სხვა ხარჯებს და გადასახადებს;

დ. კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ნებისმიერ სხვა შემთხვევაში.

14.6. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დროულად შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილია შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება მას შემდეგ, რაც ამოიწურება მოიჯარისთვის ვალდებულებების შესასრულებლად მიცემული დამატებითი 30 (ოცდაათი) დღე. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არადროული შესრულების შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილია მიიღოს ანაზღაურება წინამდებარე ხელშეკრულების და კანონის შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, გამოიყენა თუ არა მან ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლება.

14.7. მხარეები, წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების მიხედვით, არ არიან პასუხისმგებელი ვალდებულებების შეუსრულებლობაზე ან არადროულ შესრულებაზე, თუ აღნიშნული გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით. ამ შემთხვევაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მითითებული ვადა უნდა იქნას გაგრძელებული ფორს-მაჟორული გარემოებების შეწყვეტამდე. ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის, ფორს-მაჟორულ გარემოებად ჩაითვლება ისეთი გარემოება, რომლის დადგომა დამოკიდებული არ არის მხარეებზე და რომლის აცილება აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, მათ შორის და არა მხოლოდ, ომი, სხვა საზოგადოებრივი არეულობა ან სამხედრო ოპერაციები, წყალდიდობა, მიწისძვრა, ეპიდემია, პანდემია და სხვა სტიქიური უბედურებები, ასევე საკანონმდებლო აქტები ან ხელისუფლების ორგანოების მიერ მიღებული ნორმატიული ან/და ადმინისტრაციული აქტები.

14.8. მოიჯარის მიზეზით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილია მოიჯარეს მოსთხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტიდან არა უგვიანეს 10 (ათი) დღის ვადაში წინასწარ შეფასებული ზიანის გადახდა, რომელიც შეადგენს ხელშეკრულების შეწყვეტის შესაბამისი პერიოდისათვის ქირის 5 (ხუთი) თვის ჯამურ ოდენობას, რომელსაც დაემატება დღგ.

14.9. იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, ნებისმიერი სხვა მოთხოვნებისგან დამოუკიდებლად, მოიჯარე ვალდებულია, შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება, რომელიც იკისრა საიჯარო ფართის დაცლამდე და ვალდებულია, აუნაზღაუროს მესაკუთრეს ნებისმიერი ზიანი, რომელიც მას მიადგა მოიჯარის მიზეზით ხელშეკრულების შეწყვეტის შედეგად ან/და მის მიერ ხელშეკრულების დარღვევის გამო.

14.10. ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის ან მისი მოქმედების ვადის გასვლის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია გადასცეს მესაკუთრეს ფართი დაცლილ და გამოყენებად(რემონტის შემდგომი ნორმალური ცვეთის პირობებით არსებული მდგომარეობა) მდგომარეობაში, ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში. თუ მოიჯარე მესაკუთრეს არ გადასცემს ფართს მითითებულ 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში, მესაკუთრე უფლებამოსილია მოიჯარეს მოსთხოვოს ჯარიმის გადახდა, რაც შეადგენს საიჯარო ქირის დღიური ოდენობის ორმაგ ოდენობას თითოეული ვადაგადაცილებული დღისათვის. ამასთანავე, მესაკუთრეს მიენიჭება უფლება დახუროს ფართი და მოიჯარის რისკითა და ხარჯით შეინახოს ფართში აღმოჩენილი საქონელი, მოწყობილობა და სხვა ნივთები საერთო მოხმარების საწყობებში. მესაკუთრეს უფლება ექნება განახორციელოს ამგვარი შენახვა მოიჯარის დაუსწრებლად ნებისმიერ დროს, რომელსაც იგი გადატანისთვის შესაბამისად ჩათვლის, იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე სათანადოდ იქნება ინფორმირებული აღნიშნულის შესახებ.

14.11. ხელშეკრულების შეწყვეტის ან ვადის გასვლის შემდეგ, მოიჯარე ვალდებულია მესაკუთრეს გადასცეს როგორც მისგან მიღებული გასაღებები (აგრეთვე პულტები და სხვა მოწყობილობები, რომელიც დაკავშირებულია საიჯარო ფართის

ნორმალურ ექსპლუატაციასთან), ასევე ის გასაღებები, რომლებიც მან თვითონ შეიძინა. თუ მოიჯარე არ დააბრუნებს ყველა გასაღებს, მესაკუთრე უფლებამოსილია შეცვალოს საკეტები მოიჯარის ხარჯით.

15. დასკვნითი დებულებები

15.1. თუ იჯარის ხელშეკრულების რომელიმე დებულება ბათილად ან ძალადაკარგულად იქნება ცნობილი, ეს ზეგავლენას არ მოახდენს ხელშეკრულების დარჩენილი დებულებების კანონიერებაზე.

15.3. იჯარის ხელშეკრულება მიიჩნევა კონფიდენციალურად და ხელშეკრულების მხარეების კომერციულ საიდუმლოებად.

15.4. იჯარის ხელშეკრულებას ენიჭება უპირატესი იურიდიული ძალა მის ხელმოწერამდე მხარეთა შორის გაფორმებულ ნებისმიერ დოკუმენტზე, შეთანხებაზე ან/და ზეპირ მოლაპარაკებაზე.

15.5. ნებისმიერი შეტყობინება, მოთხოვნა ან/და სხვაგვარი კომუნიკაცია იჯარის ხელშეკრულების ფარგლებში განხორციელდება წერილობით. ნებისმიერი ამგვარი კომუნიკაციის/წერილობითი შეტყობინების მიწოდება შესაძლებელია ადრესატისათვის ხელზე ჩაბარებით, ფოსტით, ელექტრონულ ფოსტაზე გაგზავნით, ფაქსით ან აღიარებული საკურიერო მომსახურეობით მხარის ქვემოთ მითითებულ მისამართზე ან მხარის ნებისმიერ სხვა მისამართზე, რომლის შესახებაც იგი დროდადრო შეატყობინებს მეორე მხარეს. შეტყობინება მიწოდებულად ჩაითვლება მიღების მომენტიდან. ელექტრონული ფოსტით წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის შემთხვევაში, შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება ელექტრონული ფოსტის მიმღების მხრიდან გზავნილის მიღების ელექტრონულად დადასტურების შემთხვევაში.

15.5.1. იმ შემთხვევაში თუკი მოხდება რომელიმე მხარის იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკონტაქტო ინფორმაციის ცვლილება, თითოეული მხარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით შეატყობინოს ამის შესახებ მეორე მხარეს და აცნობოს მისი ახალი საკონტაქტო ინფორმაცია.

15.5.2. მესაკუთრე - შპს „სამგორი მოლი“

(i.) მისამართი: ქ. თბილისი, გამზირი მოსკოვი , N 2;

(ii.) ელ-ფოსტა: irakli.kilauridze@gmail.com

(iii) ტელ.: 599 507 394

15.5.3 მოიჯარე - შპს „ალტა რითეილი“

(i.) მისამართი:ქ.თბილისი, აკაკი ბელიაშვილის 104

(ii.) ელ-ფოსტა: l.devdariani@alta.ge; n.pirtskhalava@alta.ge; g.kilasonia@alta.ge;

(iii) ტელ.: 0322380038

15.6. ხელშეკრულებაში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება და შესწორება ძალაში შევა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ გაფორმებულია წერილობით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

15.7. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ და ინგლისურ ენაზე. მათ შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში, უპირატესობა მიენიჭება ქართულენოვან ვერსიას. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 03 (სამი) ეგზემპლარად, ერთი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთვის, დანარჩენი ორი მხარეებისთვის.

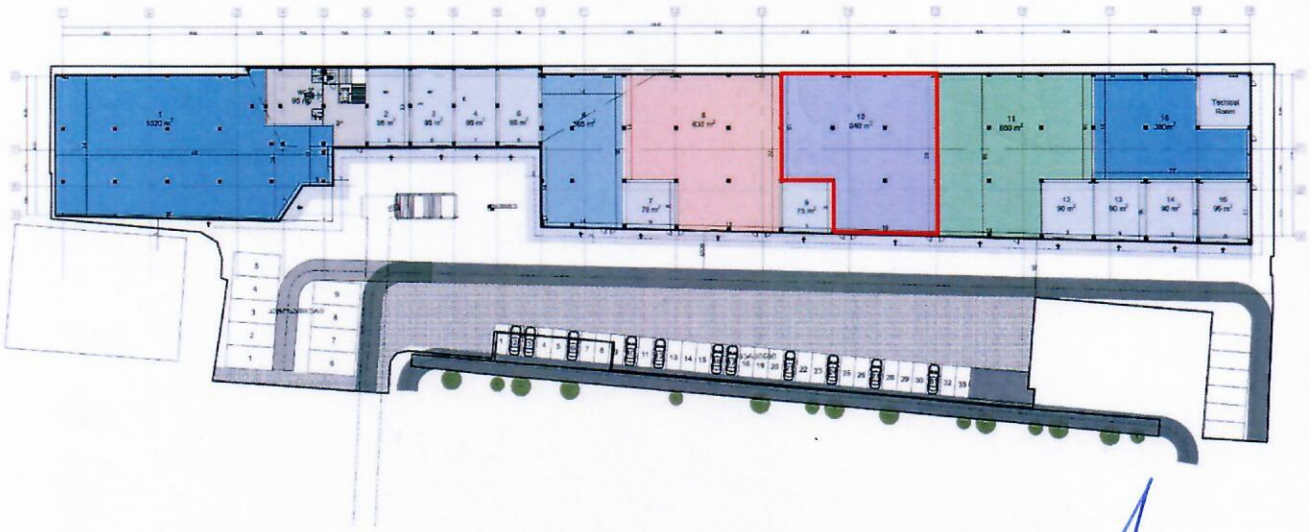
15.8. ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის დავის წარმოშობის და შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, საკითხი განსახილველად გადაეცემა ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას.

15.9. ნებისმიერი საკითხი, რომელიც არ არის გათვალისწინებული ამ ხელშეკრულებაში, დარეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

ხელშეკრულების მხარეები

მესაკუთრის სახელით:	მოიჯარის სახელით:
დირექტორი:	დირექტორი: კახა ჭოველიძე

დანართი 1



დანართი 2

ფართის ჩაბარების კონდიცია:

- მოჭიმული იატაკი
- გალესილი კედლები (შიდა ტიხრების გარეშე)
- კომუნიკაციები: ელექტროენეგია, წყალი და კანალიზაცია მიყვანა იჯარით გასაცემ ფართამდე
- მთავარი შესასვლელისა და მიმღების კარებების მონტაჟი
- საერთო პარკინგის და წინა პერიმეტრის, სარეკრეაციო ზონის კეთილმოწყობა
- კონდიცირების გარე აგრეგატის განთავსების ადგილის გამოყოფა
- საჭიროებისამებრ ადმინისტრაციული ორგანოებისგან ყველა საჭირო ნებართვის მიღება ზემოთ ჩამოთვლილი მოთხოვნების შესასრულებლად

მომსახურებაში შედის:

- საერთო ფართის ექსპლუატაციასთან, განათებასთან და შეუფერხებელ ფუნქციონირებასთან დაკავშირებული ხარჯებს;
- საერთო ფართში წყლის მოხმარების, წყალმომარაგების და საკანალიზაციო სისტემის, ნაგვის გატანის და საკანალიზაციო კოლექტორის გასუფთავების ხარჯებს;
- საერთო ფართის, მიმდებარე ტერიტორიის, ავტოსადგომების და გამწვანებული ტერიტორიის დასუფთავების ხარჯებს;
- სავაჭრო ცენტრის შესასვლელების და საერთო ფართის 24 საათიანი უსაფრთხოების და დაცვის ხარჯებს (მათ შორის სახანძრო უსაფრთხოების);
- სავაჭრო ცენტრის სადაზღვევო ხარჯებს (მატერიალური ზიანის, ხანძრის, ქურდობის, წყლის ჟონვის წინააღმდეგ და სხვა);
- საერთო ფართის და მოწყობილობების რეგულარული ექსპლუატაციის და მომსახურების ხარჯებს;
- სავაჭრო ცენტრის მენეჯმენტის და ადმინისტრაციულ ხარჯებს;
- სავაჭრო ცენტრის სიმბოლოების და სარეკლამო პანელების ტექნიკური მომსახურების ხარჯებს;
- მიმართულებათა გზამკვლევის სისტემის და საერთო სარეკლამო კამპანიების ხარჯს