უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი 01 დეკემბერი 2024 წელი

მუხლი 1. მხარეებისა და ტერმინების შესახებ

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

ა) მეიჯარე: შპს „ბრაუნი“ (ს/ნ 406131662) წარმოდგენილი დირექტორის ლევან ნასყიდაშვილის (პ/ნ 40001005656) სახით,

ბ) მოიჯარე: შპს „დისქაუნთ დეპო“ (ს/ნ 406499659), წარმოდგენილი დირექტორის ირაკლი ღვინიაშვილის (პ/ნ 01022003329) სახით;

2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) იჯარის საგანი: მეიჯარის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი მდებარე: ქ.თბილისი, ილია სუხიშვილის ქუჩა N45, სართული 1, ბლოკი „ბ“ კომერციული ფართი N2, ფართობი -120.80 კვ.მ. საკადასტრო კოდით 01.19.39.029.046.01.04.002; ქ. თბილისი, ილია სუხიშვილის N45, სართული 1, ბლოკი „ბ“ კომერციული ფართი N3, ფართობი - 221.10 კვ.მ. საკადასტრო კოდით 01.19.39.029.046.01.04.003.

ბ) საიჯარო ქირა: ფულადი თანხა, რომელსაც წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობით, წესით და ვადის დაცვით მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ;

გ) მხარე: მეიჯარე ან მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად;

დ) მხარეები: მეიჯარე და მოიჯარე ერთდროულად;

ე) მესამე პირი: ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, მხარეების გარდა;

3. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 2. გარიგების საგანი

1. მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს 10 (ათი) წლის ვადით სარგებლობის უფლებით იჯარის საგანს.

2. მეიჯარე ვალდებულია გადასცეს იჯარის საგანი მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლისთანავე, რაზეც მხარეთა შორის შედგება მიღება-ჩაბარების აქტი.

3. მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის ქირას ამ ხელშეკრულების მე-7 და მე-8 მუხლში განსაზღვრული პირობების შესაბამისად.

მუხლი 3. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზნების შესახებ

1. მოიჯარის მხრიდან იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანია მრავალ ფუნქციური სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირება. მოიჯარის მიზანი იჯარის საგნის გამოყენების შესახებ ცნობილია მეიჯარისათვის და იგი აცხადებს თანხმობას.

2. მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის საგანზე განახორციელოს ფასადის, სახურავის სარემონტო, მოსაპირკეთებელი სამუშაოები, როცა ხდება აბრების, რეკლამის და კონდიციონერისა და სავენტილაციო მილის მოწყობა ან დემონტაჟი, ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელების საჭიროებისას, რაზეც მოიჯარეს არ ესაჭიროება მეიჯარისაგან დამატებითი თანხმობის მოპოვება.

3. მოიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში, უზრუნველყოს საკუთარი ხარჯით თანხმობის მოპოვება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარეს მოსთხოვოს ნებისმიერი სახის სანქცია/ჯარიმა/პირგასამტეხლო, რომელიც მოიჯარეს დაეკისრება აღნიშნული პუნქტის შეუსრულებლობის შემთხვევაში (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). ამასთან, თუ მეიჯარე ვერ უზრუნველყოფს წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებას, მოიჯარე უფლებამოსილია წინასწარი გაფრთხილების გარეშე ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება, ხოლო მეიჯარეს ჯარიმის სახით მოსთხოვოს სარემონტო ხარჯების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და 12 თვის საიჯარო ქირის გადახდა.

4. თუ მეიჯარე ვერ უზრუნველყოფს იჯარის საგანზე ამ ხელშეკრულებით და მხარეების შეთანხმებით გათვალისწინებული სამუშაოების დასრულებას, თუ შენობა-ნაგებობა არ იქნება სავაჭრო ობიექტის ფუნქციონირებისთვის ვარგის მდგომარეობაში ან არ იქნება მიღებული თანხმობა მოცემულზე, ამასთან, თუ მოიჯარეს შეექმნება პრობლემა აბრისა და კონდიციონერის განთავსების სამუშაოებზე, ან/და დარღვეული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე პირობა, მოიჯარე უფლებამოსილი იქნება, შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება. ამასთან, უფლებამოსილია მეიჯარეს მოსთხოვოს ჯარიმის სახით 5000 ლარის გადახდა.

5. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე არ მოახდინოს იჯარის საგნის მიმდებარე ფართების (არაუმეტეს 500 მეტრის რადიუსში) გადაცემა ისეთ პირებზე, რომლებიც ამ ფართებში მოახდენენ მოიჯარის მსგავს ან/და კონკურენტულ საქმიანობას. ამ პუნქტის დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე გაანახევროს საიჯარო ქირის ოდენობა, რაც აღარ საჭიროებს მეიჯარის თანხმობას.

6. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგანს (სავაჭრო ობიექტს) შეეზღუდება ტრაფიკი, რაც გულისხმობს იჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტში) მომხმარებელთა ნაკადის შეღწევის შეზღუდვას, რომელიც გამოწვეულია იჯარის საგნის მიმდებარე ტერიტორიაზე მშენებლობის წარმოებით, შენობის აღმართვით, ან ნებისმიერი იმ სამუშაოების წარმოებით (მათ შორის საკომუნიკაციო და სხვ. ინფრასტრუქტურული სამუშაოები), რომელიც ზღუდავს/აფერხებს მომხმარებლის შეღწევას იჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტზე), მოიჯარე უფლებამოსილია, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში შეამციროს სარგებლობის ქირა გონივრული ოდენობით შეზღუდვების მთელი პერიოდის განმავლობაში. ყოველივე ორაზროვნების გამორიცხვის მიზნით, ამ პუნქტში არ იგულისხმება იჯარის საგნის მისამართზე, ცენტრალურ ქუჩაზე ავტობუსის სავალი გზის მოწყობის შედეგად გამოწვეული ნაკადის შეღწევის შეზღუდვა.

მუხლი 4. უფლებრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

1. იჯარის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც შემოწმებულია და დადასტურებულია შემდეგი დოკუმენტაციით: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ, საკადასტრო კოდით:

2. იჯარის საგანს არ ადევს ყადაღა და არ არის დატვირთული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლებით, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ.

3. მეიჯარის განცხადებით, მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისათვის იჯარის საგანი არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის ან სხვა მსგავსი ხასიათის) უფლებით;

4. მეიჯარის“ განცხადებით

ა. იჯარის საგანი არ იქნება სადავო, არ არის (და არ იქნება) აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ იჯარის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ. არ არსებობს (და არ იარსებებს) მესამე პირი, რომელსაც დასაბუთებული სამართლებრივი საფუძვლით შეიძლება ჰქონდეს რაიმე პრეტენზია იჯარის საგნის მიმართ.

5.იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე მუხლის მე-4 პუნქტში მითითებული გარემოებებიდან, რომელიმე გარემოება ხელს შეუშლია მოიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობაში, მოიჯარე უფლებამოსილია ყოველგვარი ვადის დაცვის გარეშე შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მეიჯარეს ჯარიმის სახით სარემონტო ხარჯებისა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და 12 თვის საიჯარო ქირის გადახდა დაუყოვნლებლივ.

მუხლი 5. ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

მეიჯარემ მოიჯარეს უნდა გადასცეს იჯარის საგანი:

ა) 15-20 კილოვატი სიმძლავრის ელექტრო ენერგიის მოწოდების წყაროთი;

ბ) ელექტრო ენერგიისა და წყლის კომუნიკაციებით (ინდივიდუალური გამრიცხველიანებით);

მეიჯარის განცხადებით:

ა) იჯარის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რისი არსებობაც შეამცირებდა იჯარის საგნის ღირებულებას, ან ხელს შეუშლიდა იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას;

ბ) მეიჯარემ მოიჯარის კეთილსინდისიერებით სრულად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა გადაცემის მომენტისათვის;

3. მოიჯარის განცხადებით:

ბ) იმისათვის, რომ იჯარის საგნის მდგომარეობა მისაღები გახდეს მოიჯარისთვის იგი მიყვანილ უნდა იქნას მხარეთა შორის შეთანხმებულ კონდიციამდე, კერძოდ უნდა მოიჭიმოს იატაკი.

4. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგანს არ მიეწოდება კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისები (, ელექტროენერგია, წყალი, კანალიზაცია) და აღნიშნული პრობლემა გამოწვეულია ცენტრალური მაგისტრალების დაზიანებით, რომლის აღმოფხვრაც მოითხოვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისაგან ან მეიჯარისაგან დამატებით ხარჯებს, მეიჯარე ვალდებულია მონაწილეობა მიიღოს ხარვეზის აღმოფხვაში მოიჯარეს შეუძლია მეიჯარესთან შეთანხმებით თვითონ აღმოფხვრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურებაც. იმ შემთხვევაში თუ ამ პუნქტით გათვალისწინებული პრობლების აღმოფხვრას უზრუნველყოფს კომუნალური მომსახურების კომპანია/კომპანიები, მეიჯარეს არ წარმოეშვება დაზიანების აღმოფხვრის, ან მოიჯარისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის ვალდებულება.

მუხლი 6. იჯარის საგნის უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის სამართლებრივი შედეგები

1. მთელი საიჯარო პერიოდის განმავლობაში მეიჯარე იღებს საიჯარო საგნის ვარგისიანობის, უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლოობის, გარანტიას. მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქონება შესაძლოა დაიტვირთოს იპოთეკით, რაზეც მოიჯარეს პრეტენზია არ გააჩნია.

2. თუ ხელშეკრულებიოს მოქმედების პერიოდში იჯარის საგანს აღმოაჩნდება ნაკლი, რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მხარეთათვის არ შეიძლება ყოფილიყო ცნობილი, მოიჯარე ვალდებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს. იგივე წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ მესამე პირი გამოთქვამს რაიმე უფლებრივ პრეტენზიას; ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია თავისი ხარჯით აღმოფხვრას იჯარის საგნის ნაკლი;

3. თუ ნაკლის გამოსწორებისათვის დადგენილ პერიოდში მეიჯარე დააყოვნებს ნაკლის გამოსწორებას, მოიჯარე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით აღმოფხვრას ნაკლი და მოითხოვოს ნაკლის აღმოფხვრის მიზნით გაწეული ხარჯების ანაზღაურება ან მოხდეს გაწეული ხარჯის გადასახდელი საიჯარო ქირიდან გაქვითვა.

4. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ნებისმიერი უფლებრივი ნაკლის გამო იჯარის საგანი გადავა მესამე პირის საკუთრებაში, რაც გამოიწვევს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტას, ძველ მეიჯარეს (და არა უფლებრივი ნაკლის საფუძველზე ჩანაცვლებულ პირს) დაეკისრება პირგასამტეხლო, (ა) 3 (სამი) წლის ქირის ოდენობით; (ბ) ქირავნობის საგანში განთავსებული ინვენტარის სრული ღირებულების ოდენობით, (გ) მოიჯარის მიერ იჯარის საგანში გაწეული სარემონტო ხარჯების სრული ოდენობით. (სარემონტო სამუშაოების ღირებულება დადასტურებული იქნება მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის წარდგენილი შესაბამისი ხარჯთარიცხვისა თუ მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის საფუძველზე), რომელიც მეიჯარის მიერ გადახდილი უნდა იქნას ვალდებულების დარღვევის შესახებ მოიჯარის წერილობითი შეტყობინებიდან 1 თვის ვადაში.

მუხლი 7. საიჯარო ქირის ოდენობა

1. იჯარის სასყიდლიანი პერიოდის ვადა აითვლება მხარეთა შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან და შეადგენს 1 წლის განმავლობაში 1 კვ.მ.-ზე 15 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით დღგ-ის ჩათვლით. ხოლო 1 წლის შემდგომ 1 კვ.მ-ზე 18 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, გადახდის დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსით დღგ-ის ჩათვლით. მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქირის როგორც გაზრდის ისე შემცირების გადახედვა დასაშვებია ხელშეკრულების გაფორმებიდან 5 წლის შემდეგ.

2. მეიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ შეატყობინოს მოიჯარეს სამართლებრივი ფორმის ცვლილების თაობაზე ან ნებისმიერი სხვა ინფორმაცია, რომელიც დაკავშირებულია დაბეგვრის რეჟიმის შეცვლასთან.

3. მეიჯარე სრულად არის პასუხისმგებელი საქართველოს კანონმდებლობით დაკისრებული გადასახადების გადახდასა და დეკლარირებაზე, თუ საგადასახადო ანგარიშგება წინამდებარე შეთანხმებით წარმოადგენს, ან კანონის ან მეიჯარის სამართლებრივი ფორმის ცვლილების საფუძველზე გახდება მეიჯარის ვალდებულება. თუ

მეიჯარე დროულად არ აცნობებს მოიჯარეს სამართლებრივი ფორმის შეცვლის თაობზე ან/და არ უზრუნველყოფს კანონმდებლობით დადგენილი გადასახადების დროულ გადახდას სახელმწიფო ბიუჯეტში, და ამის გამო მოიჯარეს დაეკირება ჯარიმა, მეიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მოიჯარის წერილობითი მოთხოვნიდან 5 დღის ვადაში სრულად აუნაზღაუროს მოიჯარეს დაკისრებული სანქციის ღირებულება.

4. მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის ქირიდან გამოქვითოს წინამდებარე შეთანხმების 3. პუნქტით გათვალისწინებული სანქციის თანხა.

მუხლი 8. საიჯარო ქირის გადახდის წესების შესახებ

1. საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოება უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, ეროვნულ ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის ექვივალენტური ოდენობით, მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე, ყოველი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 10-დან 20 რიცხვამდე.

მუხლი 9. მოიჯარის საერთო ვალდებულებანი

1. გადაიხადოს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-7 და მე-8 მუხლით დადგენილი წესით:
2. გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი მოვლა-პატრონობა, ასევე დაიცვას ტექნიკური უსაფრთხოების ნორმები;
3. დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობისა და მის ჯეროვნად მოვლასთან; ასევე იჯარის საგნის სარგებლობისას წარმოქმნილი კომუნალური ხარჯები (გაზი, წყალი, ელექტროენერგია, დასუფთავება, ინტერნეტი).
4. უზრუნველყოს იჯარის საგნის მიმდინარე რემონტის ჩატარება საკუთარი ხარჯებით.
5. მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების გარეშე მოახდინოს ფართის 15%-ის ქვეიჯარით გადაცემა სხვა მესამე პირებზე.

6. მეიჯარემ არ უნდა განახორციელოს ან/და აღკვეთოს ისეთი ქმედებები/გარემოებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან, შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ საიჯერო ქონების კომერციული საქმიანობისთვის გამოყენებას.

7. მეიჯარე ვალდებულია, კომუნალური მრიცხველების მოიჯარის სახელზე გადაფორმებამდე, გაანულოს არსებული დავალიანებები, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარის სახელზე კომუნალური მრიცხველების გადაფორმებამდე ყველა დავალიანების დაფარვის ვალდებულება ეკისრება მეიჯარეს. ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, უზრუნველყოს კომუნალური მრიცხველების მის სახლზე გადაფორმება.

მუხლი 10. მეიჯარის საერთო ვალდებულებანი

1. გაუწიოს მოიჯარეს საკონსულტაციო და ყველა სხვა სახის დახმარება იჯარის საგნის ეფექტურად გამოყენებისათვის.
2. მიაწოდოს სრული და ამომწურავი ინფორმაცია იჯარის საგანზე არსებული კომუნალური მრიცხველების და გადასახადების შესახებ;
3. დაუყოვნებლივ აცნობოს მოიჯარეს მიეჯარის სამართლებრივი ფორმის ცვლილების შესახებ,
4. შეუფერხებლად დაუშვას მოიჯარე საიჯარო ფართში. მოიჯარეს არ შეუშალოს ხელი, მისი შეხედულებისამებრ და სპეციფიკიდან გამომდინარე გააკეთოს იჯარის 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.
5. ამ ხელშეკრულების ნებისმიერი ვალდებულების დარღვევა, თუ იგი არ ითვალისწინებს პასუხისმგებლობის კონკრეტულ ზომას, გამოწვევს მეიჯარის დაჯარიმებას 4 თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

მუხლი 11. მეიჯარის უფლებები

1. მეიჯარე უფლებამოსილია შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგომარეობა;

2. მეიჯარის მიერ ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული უფლებები ისე უნდა განხორციელდეს, რომ გამოირიცხოს მოიჯარისათვის იჯარის საგნით სარგებლობის ხელის შეშლა, აგრეთვე მოიჯარის კომერციული საიდუმლოების დარღვევა;

მუხლი 12. ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება

1. მეიჯარე ვალდებულია ითმინოს იჯარის საგნის მიმართ მოიჯარის მიერ გატარებული ზემოქმედებანი, რაც აუცილებელია იჯარის საგნის მიმართ თავისი უფლებებისა და ვალდებულებების ეფექტურად განსახორციელებლად;

მუხლი 13. ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება

1. ერთ-ერთი მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში, ზიანის მიმყენებელი მხარე დაზარალებულ მხარეს მიყენებულ ზიანს უნაზღაურებს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 14. იჯარის საგნის გასხვისების შესახებ

1. იჯარის საგნის მესამე პირზე გასხვისების ან სხვა წესით იჯარის საგნის გადაცემის შემთხვევაში იჯარის საგნის ახალი მესაკუთრე ხდება მეიჯარის უფლებამონაცვლე იმ ურთიერთობაში, რომელიც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.

2. მეიჯარე ვალდებულია წერილობით შეატყობინოს ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში იჯარის მესამე პირზე გასხვისების, ან საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით გადაცემის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში გადაუხადოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო, 2 თვის ქირის ოდენობით, არაუგვიანეს ასეთი ფაქტის დადგომის დღიდან 5 დღის განმავლობაში.

3. ნებისმიერი მიზეზით იჯარის საგნის მესამე პირის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში, მომავალი მესაკუთრე დაიკავებს მეიჯარის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში (შემდგომში „უფლების ჩანაცვლება") და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით და ამასთანავე, იჯარის ვადა განისაზღვრება ახალ მესაკუთრეზე იჯარის საგნის გადასვლიდან/რეგისტრაციიდან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოქმედების ვადით; მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს მომავალი მესაკუთრის სრულად ინფორმირება იმის შესახებ, რომ ეს უკანასკნელი დაიკავებს მეიჯარის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით. მეიჯარემ უნდა უზრუნველყოს მომავალ მესაკუთრესთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ზემოაღნიშნული ვალდებულების/შეზღუდვის გათვალისწინება.

მუხლი 15. მხარეთა უფლებაუნარიანობის/ქმედუნარიანობის შეწყვეტის შედეგები

1. მხარეთა უფლებაუნარიანობის/ქმედუნარიანობის შეწყვეტის შემთხვევაში შესაბამისი მხარის უფლებამონაცვლე ხდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საიჯარო ურთიერთობის მონაწილე;

მუხლი 16. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერის მომენტიდან;

2. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა შესაძლებელია მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში:

ა) წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვით.

ბ) მხარეთა ორმხრივი შეთანხმებით.

გ) ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით.

მუხლი 17. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელების შესახებ

1. თუ მოიჯარე სარგებლობს იჯარის საგნით წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვადის ამოწურვის შემდეგ და მეიჯარე არ მოითხოვს საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტას, ითვლება, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება გრძელდება და მხარეები განსაზღვრავენ ხელშეკრულების დასრულებისათვის დამატებით ვადას;

მუხლი 18. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შეწყვეტა მხარეთა ინიციატივით

1. მოიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად მეიჯარესათის ყოველგვარი კომპენსაციის, ზიანის თუ სხვა ვალდებულების გადახდის გარეშე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება შემდეგი ერთ ერთი შემთხვევისას:

ა) მეიჯარის მიმართ ორთვიანი გაფრთხილების ვადის დაცვის საფუძველზე.

ბ) "მეიჯარე", გაფრთხილების მიუხედავად, ვერ უზრუნველყოფს "იჯარის საგნის" ვარგის მდგომარეობაში შენარჩუნებას და, აღნიშნულის გამო, "მოიჯარე" კარგავს ინტერესს ამ ხელშეკრულების მიმართ.

გ) "იჯარის საგნის" მნიშვნელოვანი დაზიანების გამო, არსებობს მასში მყოფი პირების სიცოცხლისათვის ან/და ჯანრთელობისათვის ზიანის მიყენების რეალური საფრთხე (საშიშროება).

დ) დაუყოვნებლივ - თუ იჯარის საგნის შეფერხებული ან/და არასრულყოფილი სარგებლობა გამოწვეულია იჯარის საგნის ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო აგრეგატ(ებ)ის განუთავსებლობით ან/და განთავსებული აგრეგატის მოხმარების შეუძლებლობის მიზეზით; ამ მიზეზით ხელშეკრულების შეწყვეტა წარმოშობს მეიჯარის ვალდებულებას, აუნაზღაუროს მოიჯარეს, იჯარის საგანში გაწერული სარემონტო ხარჯი, არაუგვიანეს მოთხოვნის დღიდან 5 დღის განმავლობაში;

მეიჯარეს არ აქვს უფლება ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება მოიჯარის მიმართ, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი ვალდებულია მოიჯარეს აღნიშნულის შესახებ წერილობით აცნობოს 6 (ექვსი) (თორმეტი) თვით ადრე და გაათავისუფლოს ბოლო 4 (ოთხი) თვის იჯარის გადახდის ვალდებულებისგან, მაგრამ არანაკლებ 20 000 აშშ დოლარის ოდენობით. ამასთან, მოჯარე უფლებამოსილია მეიჯარისგან მოითხოვოს იჯარის საგანზე გაწეული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების ანზღაურება მის მიერ წარდგენილი ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად და ბუნებრივი ცვეთის ნორმების გამოკლებით.

იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-18 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შეტყობინების ვადას, მოიჯარე უფლებამოსილია შეტყობინების ვადის დარღვევის საფუძველზე მეიჯარეს მოსთხოვოს ჯარიმის სახით 8 (რვა) თვის საიჯარო ქირის გადახდა, მაგრამ არანაკლებ 20 000 აშშ დოლარის ოდენობით. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარის მოთხოვნიდან 5 სამუშაო დღეში გადაიხადოს დაკისრებული ჯარიმა.

იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე არ იხდის დაკისრებულ ჯარიმას, მოიჯარე უფლებამოსილია იჯარის საგანში განაგრძოს სამეწარმეო საქმიანობა ან იჯარის საგანი გასცეს ქვეიჯარით იმ ვადით, რაც დასჭირდება მისთვის მეიჯარიდან მისაღები თანხის სრულ გაქვითვას. ამ მუხლით განსაზღვრული რომელიმე უფლების განხორციელების პერიოდში მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო თანხის გადასახადისგან, ხოლო ხელშეკრულება შეწყდება მხოლოდ პირობის შესრულების შემდეგ.

იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე არ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-7 და მე-8 მუხლის მოთხოვნებს დაარღვევს წლის განმავლობაში 3-ზე მეტჯერ, მეიჯარე უფლებამოსილია წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება შეწყვიტოს ყველანაირი გაფრთხილების გარეშე.

5. ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისთვის თუ მოიჯარეს წინასწარ აქვს გადახდილი საიჯარო თანხა ან მხარეთა შეთანხმებით მოიჯარეს იჯარის საგანში აქვს რაიმე სახის დანახარჯი გაწეული, რომელიც გარკვეულ ვადაში უნდა დაბრუნებოდა, მოიჯარეს სრულად უბრუნდება იმ მომენტისთვის მისაღები თანხა. მეიჯარე ვალდებულია აღნიშნული თანხა მოიჯარეს დაუბრუნოს, მისთვის ხელშეკრულების შეწყვეტის გარემოების დადგომის შეტყობიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში. ხელშეკრულება შეწყდება მხოლოდ მოიჯარესთვის თანხის დაბრუნების შემდეგ. მეიჯარის მიერ მოიჯარესთვის თანხის სრულად დაბრუნებამდე მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო თანხის გადასახადისგან.

6. მეიჯარე ვალდებულია მეორე მხარის მოთხოვნიდან 5 დღის ვადაში აანაზღაუროს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ჯარიმისა და კომპენსაციის თანხა. ანაზღაურების დაყოვნებისათვის მეიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

7. მარეგისტრირებელ ორგანოში (საჯარო რეესტრში) იჯარის დარეგისტრირებული ჩანაწერის გაუქმება დასაშვებია ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში მხოლოდ მხარეთა ერთობლივი განცხადების შესაბამისად.

მუხლი 19. იჯარის საგნის დაბრუნება

1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს შეწყვეტის შემდეგ 10 დღის განმავლობაში. დაბრუნების შესახებ უნდა შედგეს მიღება-ჩაბარების აქტი; მიღება-ჩაბარების აქტში ასევე დეტალურად უნდა აღიწეროს იჯარის საგანში არსებული ინვენტარი, მათი მდგომარეობა. იმ შემთხვევაში თუ რომელიმე მხარე უარს აცხადებს ხელი მოაწეროს მიღება-ჩაბარების აქტს, მაშინ ინვენტარიზაციას და იჯარის საგნის მდგომარეობის შეფასებას ახორციელებს დამოუკიდებელი ექსპერტი.
2. მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს ისეთ მდგომარეობაში, რომელიც შეესაბამება საშუალო სანიტარულ/კოსმეტიკურ ნორმებს ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით. იჯარის საგნის პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულება მოიჯარეს არ წარმოექმნება.

მუხლი 20. იჯარის საგნის გაუმჯობესებათა ბედის შესახებ

1. მოიჯარის მიერ დამონტაჟებული საგნები, რომლებიც წარმოადგენენ იჯარის საგნის არსებით შემადგენელ ნაწილს, რჩება მეიჯარეს საკომპენსაციო გადასახადის გადახდის ვალდებულების გარეშე. პირვანდელი მდგომარებობის აღდგენის ვალდებულება მოიჯარეს არ წარმოეშობა.
2. მოიჯარის საკუთრებაში არსებული საკუთვნებელი (ის რითაც აღიჭურვა იჯარის საგანი) რჩება მოიჯარეს. დემონტაჟი და გატანა ხორციელდება მოიჯარის ხარჯით. დემონტაჟის დროს მიყენებული ზიანი უნდა ანაზღაურდეს მოიჯარის მხრიდან.

მუხლი 21. პასუხისმგებლობის გამომრიცხავი გარემოებანი

1. მხარეები თავისუფლდებიან ურთიერთვალდებულებებისაგან ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობის შემთხვევაში.
2. მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს წერილობითი ფორმით აცნობოს ფორს-მაჟორული (სტიქიური და ტექნოლოგიური კატასტროფები, ხანძარი (არ იგულისხმენა ის გარემოება თუ ხანძარი გამოწვეულია "მოიჯარის" დაუდევრობით), საომარი მოქმედები, სამთავრობო გადაწყვეტილები, სოციალური აფეთქები) გარემოებების წარმოშობისა და მისი შემდგომი მოქმედებების შესახებ, ასეთი გარემოებების წარმოშობიდან 72 საათის განმავლობაში.
3. მხარეების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.
4. ფორს-მაჟორული გარემოებების 3 თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი არიან, განსაზღვრონ ხელშეკრულების გაუქმების ან მისი ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან შემდგომი მისადაგების საკითხი.

მუხლი 22. დასკვნითი დებულებანი

1. საკითხები, რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, წყდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
2. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა პირობა და დებულება ვრცელდება და სავალდებულოა მხარეთა უფლებამონაცვლეთათვის, სამართალმემკვიდრეთათვის, წარმომადგენლისთვის, რწმუნებულისთვის, დამხმარე-მოსამსახურე და მუშაკისათვის. ელექტრონულ ფოსტაზე გაგზავნა ითვლება ოფიციალურ შეტყობინებად.
3. ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. ხარჯებს გაიღებს მოიჯარე.
4. ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის ცვლილება ან/და დამატება ძალაში შედის მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, ამასთან მხარეთა შორის უკვე არსებული ყველა სხვა ხელშეკრულება, შეთანხმება, დამატება, რომელიც იყო გაფორმებული და რეგისტრირებული ამ ხელშეკრულების ხელმოწერამდე კარგავს ძალას და წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან მოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა დებულება.

თითოეული მხარე კისრულობს ვალდებულებას დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში მეორე მხარისგან მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაუმჟღავნოს მეორე მხარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, ამგვარი ინფორმაცია მესამე პირებს (გარდა მხარის თანამშრომლების, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ სხვა კონსულტანტებისა). კონფიდენციალურია ინფორმაცია, რომლის გამჟღავნებამაც მხარეს შეიძლება მიაყენოს რეპუტაციული ან სხვაგვარი მატერიალური ზიანი. ამ პუნქტის დებულებები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც მხარეს მოეთხოვა ინფორმაციის გამჟღავნება კანონით ან სასამართლოს მეშვეობით.

6. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ წარმოადგენს ამ უფლებაზე უარის თქმას.

7. მხარეები მიმართავენ მთელს ძალისხმევას წარმოშობილი დავისა ან/და უთანხმოების მოლაპარაკებათა გზით გადაწყვეტის შესახებ. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

8. ამ ხელშეკრულების ცალკეული პუნქტების გაუქმება ან ბათილობა არ იწვევს დანარჩენი პუნქტების გაუქმებას.

9. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა ქართულ ენაზე, სამ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლიარად, ერთი წარედგინება მარეგისტრირებელ ორგანოს, ხოლო დანარჩენი გადაეცემა მხარეებს.

მუხლი 23. მხარეთა რეკვიზიტები

მხარეთა ხელმოწერა

შპს „გრაუნი“ (ს/ნ 406131662)
ლევან ნასყიდაშვილი

შპს „დისქაუნთ დეპო“ (ს/ნ 406499659) დირექტორი
ირაკლი ღვინიაშვილი

მეიჯარე:

მოიჯარე:

მიღება - ჩაბარების აქტი

ქ. თბილისი 01 დეკემბერი 2024 წელი

ერთი მხრივ **შპს „დისქაუნთ დეპო“** (ს/ნ 406499659), წარმოდგენილი დირექტორის ირაკლი ღვინიაშვილის (პ/ნ 01022003329) სახით (შემდგომში „მოიჯარე“) და მეორე მხრივ **შპს „ბრაუნი“** (ს/ნ 406131662) წარმოდგენილი დირექტორის ლევან ნასყიდაშვილის (პ/ნ 40001005656) სახით, (შემდგომში „მეიჯარე“), წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტით ადასტურებენ, რომ

1. მეიჯარეს და მოიჯარეს შორის 2024 წლის 01 დეკემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, მეიჯარემ სარგებლობის უფლებით გადასცა, ხოლო მოიჯარემ მიიღო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის საგანი, მდებარე - **ქ.თბილისი, ილია სუხიშვილის ქუჩა N45, სართული 1, ბლოკი „ბ“ კომერციული ფართი N2, ფართობი -120.80 კვ.მ. საკადასტრო კოდით 01.19.39.029.046.01.04.002; ქ. თბილისი, ილია სუხიშვილის N45, სართული 1, ბლოკი „ბ“ კომერციული ფართი N3, ფართობი - 221.10 კვ.მ. საკადასტრო კოდით 01.19.39.029.046.01.04.003.**
2. იჯარის საგანი სრულად შეესაბამება მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ხარისხს და პირობებს, მოიჯარე მეიჯარისგან არ საჭიროებს რაიმე დამატებითი ქმედების შესრულებას და მხარეებს ერთმანეთს მიმართ პრეტენზია არ გააჩნიათ.
3. მიღება-ჩაბარების აქტი შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი გადაეცემა მოიჯარეს, ხოლო მეორე მეიჯარეს.

მხარეთა ხელმოწერები :

მეიჯარე : *შპს „ბრაუნი“ (ს/ნ 406131662)* *დირექტორი* *ლევან ნასყიდაშვილი*	*მოიჯარე:* *შპს „დისქაუნთ დეპო“ (ს/ნ 406499659)* დირექტორი ირაკლი ღვინიაშვილი