ხელშეკრულება სავაჭრო ცენტრში არსებული ფართის იჯარის შესახებ

გაფორმებულია: თბილისი, საქართველო, 2024 წლის 24 დეკემბერს შემდეგ მხარეებს შორის:

შპს „სამგორი მოლი“ (ს/კ: 405501265), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ირაკლი კილაურიძის (პნ 01005003552) მიერ („მესაკუთრე“)	სს საქართველოს ბანკი (ს/კ: 204378869), წარმოდგენილი მისი ოპერაციული დირექტორის მოადგილის ზურაბი ალფაიძის (პნ 60001041187) მიერ („მოიჯარე”)

შესავალი

(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 აშენებულია 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 განთავსებული იქნება პრეამბულის “(1)“ ნაწილით განსაზღვრულ „რითეილ ცენტრში“ ან პირდაპირ/არაპირდაპირ დაკავშირებული იქნება „რითეილ ცენტრთან“.

1. იჯარის საგანი

1.1. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის საგანია კომერციული ფართი (შემდგომში „ფართი”), რომელიც შეადგენს 100(ასი) 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 მრავალფუნქციური დანიშნულების შენობა-ნაგებობაში N1 - რითეილ ცენტრში, პირველ (კომერციულ) სართულზე (ფართი/#1B), და მონიშნულია წინამდებარე ხელშეკრულების დანართ N1-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.
- ცხაურების განლაგების ფოტო, დანართი 3

2. საერთო ფართი

2.1. მესაკუთრეს აქვს ექსკლუზიური უფლება გააკონტროლოს და მართოს რითეილ ცენტრის საერთო ფართი, რომელთან დაკავშირებითაც მესაკუთრემ შეიძლება, მოიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების საფუძველზე (აღნიშნული წესები შედის ძალაში მხოლოდ მხარეთა მიერ ორმხივად ხელმოწერის შემდეგ და ხდება წინამდებარე ხელშეკრულების ნაწილი), 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. თუმცა, მესაკუთრე ვალდებულია, მიიღოს ყველა გონივრული ზომა, რათა უზრუნველყოს რითეილ ცენტრის სხვა მოიჯარეები ან მომხმარებლების მიერ ზემოაღნიშნულ წესების დაცვა ან/და საერთო ფართის დანიშნულებისამებრ გამოიყენება.

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, მესაკუთრის წერილობითი თანხმობის გარეშე. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილი იქნება გადაიტანოს აღნიშნული ნივთები წინასწარი შეტყობინების საფუძველზე, რითეილ ცენტრის საწყობში, მოიჯარის ხარჯით, რომელმაც დაუყოვნებლივ უნდა დაფაროს ამგვარი ხარჯები.

2.3. მესაკუთრე უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ შეცვალოს/გაარემონტოს/გადააკეთოს საერთო ფართი მოიჯარისთვის წინასწარი შეტყობინების საფუძველზე. ამასთან, იგი უფლებამოსილია პერიოდულად დახუროს საერთო ფართის კონკრეტული ნაწილები, იმ ვადით, რასაც მესაკუთრე საჭიროდ მიიჩნევს რემონტის, შეკეთების განსახორციელებლად (გეგმიური სამუშაოები). ამასთან გეგმიური სამუშაოების დაგეგმვის შემთხვევაში, მესაკუთრე ვალდებულია წინასწარ შეატყობინოს მოიჯარეს და შეუთანხმოს გეგმიური სამუშაობის ჩატარების საკითხი და ვადები, იმ პირობის დაცვით რომ აღნიშნულმა არ უნდა შეაფერხოს მოიჯარე/ხელი არ უნდა შეუშალოს მოიჯარეს ფართით სარგებლობაში.

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.

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.

3. დამამთავრებელი/სარემონტო სამუშაოები

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

3.2. ფართის გადაცემის შემდეგ, მოიჯარე განახორციელებს დამამთავრებელ სამუშაოებს (რემონტს) ფართში და გახსნის მაღაზიას მომხმარებლებისთვის ფართის გადაცემიდან (რომელიც დასტურდება მიღება-ჩაბარებით) 3 თვის ვადაში (აქედან 2025 წლის 3 იანვრამდე პერიოდი ჩაითვლება საშეღავათო პერიოდად, რა დროსაც არ მოხდება საიჯარო ქირის გადახდა, საიჯრაო ქირის გადახდა დაიწყებ 2025 წლის 3 იანვრიდან), იმ შემთხვევაში თუ ფართის ჩაბარება მოიჯარესთვის მოხდება დაგვიანებით, მომხმარებლისთვის ფართის გახსნის თარიღიც გადაიწევს იმ ვადით რა ვადითაც გადაიწია ფართის ჩაბარებამ.

3.3. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარისთვის ცნობილი გახდა, რომ რემონტის დასრულება ვერ ესწრება ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებულ 3 (სამი) თვიანი ვადაში, მოიჯარე შეატყობინებს მესაკუთრეს აღნიშნულის შესახებ 3

(სამი) თვიანი ვადის გასვლამდე 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღით ადრე, რის საფუძველზეც 3 (სამი) თვიანი ვადის გასვლის შემდეგ მოიჯარეს ექნება დამატებით 1 (ერთი) თვიანი ვადა რემონტის დასასრულებლად და აღნიშნული არ ჩაითვლება ვალდებულების დარღვევად და არ წარმოშობს მოიჯარის რაიმე სახის პასუხისმგებლობას.

3.4. მხარეთა შორის უკვე შესრულებული ან ჩასატარებელი სამუშაოების ხარისხთან დაკავშირებით დავის წარმოშობის შემთხვევაში, მხარეებმა ექსპერტიზისთვისუნდა მიმართონ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს რომელიც მისაღებია ორივე მხარისათვის. იმ შემთხვევაში თუ მხარე არ დაეთანხმება ექსპერტიზის დასკვნას, შეუძლია მიმართოს საკითხის გადაწყვეტის მიზნით სასამართლოს.

4. საიჯარო ქირა

4.1. ყოველთვიური ქირის ოდენობა ფართის ყოველ კვადრატულ მეტრზე, მომსახურების გადასახადის გარეშე, დღგ-ს ჩათვლით შეადგენს: ხელშეკრულების ხელმოწერიდან პირველი წლის განმავლობაში - 46.46 (ორმოცდაექვსი მთელი ორმოცდაექვსი) აშშ დოლარს, ხოლო პირველი წლის გასვლის შემდეგ - 50.46 (ორმოცდა ათი მთელი ორმოცდაექვსი) აშშ დოლარს.

4.2. ქირის ზემოთ მითითებული ოდენობა არ მოიცავს მომსახურების 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 ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად ლარში.

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 (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), ხოლო მოიჯარეს აქვს საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელების უპირატესი უფლება შეთავაზებული პირობებით. ამავდროულად, აღნიშნული შეთავაზება უნდა გაკეთდეს ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე მინიმუმ 6 (ექვსი) თვით ადრე.

5. საკუთარი საექსპლუატაციო ხარჯები და მომსახურების გადასახადი

5.1. მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს საკუთარი საექსპლუატაციო/კომუნალური ხარჯები მისი საკუთარი ქვემრიცხველების მაჩვენებლების (აღნიშნულზე განცხადების წარდგენას შესაბამის ორგანოში უზრუნველყოფს მესაკუთრე) შესაბამისად. საკუთარი საექსპლუატაციო ხარჯი წარმოადგენს ფართის ექსპლუატაციასთან დაკავშირებულ ფაქტობრივ დანახარჯებს, რომელიც გაწეულია უშუალოდ კონტრაქტორებზე ან/და მიმწოდებლებზე, რაც მოიცავს ელექტროენერგიის, წყლის, გაზის, ტელეფონის მოხმარების ხარჯებს.

5.2. თუ მოიჯარე დროულად არ შეასრულებს ზემოაღნიშნულ ვალდებულებას, მესაკუთრეს უფლება აქვს (მაგრამ არ არის ვალდებული) შეასრულოს იგი მოიჯარის სახელით და ხარჯზე, თუმცა შესრულებამდე აცნობოს მოიჯარეს აღნიშნულის შესახებ. 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 ბრალით 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: 3.54 (სამი მთელი ორმოცდათოთხმეტი) აშშ დოლარს ფართის ყოველ კვადრატულ მეტრზე, დღგ-ს ჩათვლით.

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 კამპანიების ხარჯს.

6. საიჯარო ქირის და სხვა ხარჯების გადახდა

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირა უნდა იქნას გადახდილი ყოველთვიურად, ყოველი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 5 (ხუთი) 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.

7. წინასწარ გადახდა - ავანსი

7.1. მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების ხელმოწერიდან და იჯარის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან არა უგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში გადაიხადოს 2 (ორი) თვის საიჯარო ქირა ავანსის სახით, რომელიც გაიქვითება პირველი და ბოლო თვის საიჯარო ქირაში.

8. კომერციული საქმიანობა

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

8.2. აღნიშნული საქმიანობა განხორციელდება მხოლოდ შემდეგი კომპანიის მეშვეობით: სს „საქართველოს ბანკი“.

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

8.6. 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.

8.7. მოიჯარე ვალდებულია, უწყვეტი სახით აწარმოოს 8.1. პუნქტში აღნიშნული კომერციული საქმიანობა. იგი ვალდებულია, სრულად დაიცვას რითეილ ცენტრის სამუშაო საათები, რისი შეუსრულებლობა, ისევე, როგორც ფართში საქმიანობის სისტემატიურად მიტოვება, ფართის დახურვა და ა.შ., გარდა მოიჯარის მიერ დაგეგმილი სამუშაოებისა, მოიჯარისგან დამოიკიდებელი მიზეზისა (მათ შორის ელ.ენერგიის/წყლის შეწყვეტისა), ან/და მოიჯარის მიერ განსაზღვრული არასამუშაო საათებისა/უქმე დღეებისა,ჩაითვლება წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევად, რაც უფლებამოსილებას ანიჭებს მესაკუთრეს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება. ამავროულად, მხარეები თანხმდებიან, რომ დასვენების და უქმე დღეებს, ასევე რითეილ ცენტრის სამუშაო საათების ფარგლებში, მოიჯარის სამუშაო საათებს მოიჯარე განსაზღვრავს/ადგენს საკუთარი სურვილის შესაბამისად.

8.8. 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).

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

8.10. მესაკუთრე (სხვა მესამე პირებთან ერთად) უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს შევიდეს საიჯარო ფართის ტერიტორიაზე მოიჯარისათვის წინასწარი, მაგრამ არაუდრეს 1 (ერთი) სამუშაო დღის, შეტყობინების შემდეგ, მოიჯარის ან/და მოიჯარის მიერ განსაზღვრული პირის თანხლებით (გადაუდებელ შემთხვევებში, მესაკუთრის მიერ მოიჯარის შეტყობინებიდან დაუყოვნებლივ მაგრამ არაუგვიანეს 20 წუთისა, ადგილზე არყოფნის შემთხვევაში, მოიჯარე ან/და მოიჯარის მიერ განსაზღვრული მესამე პირი გამოცხადდება იჯარის საგანში, რის შემდეგაც მოხდება მესაკუთრის შესვლა იჯარის საგანში მოიჯარის ან/და მოიჯარის მიერ განსაზღვრული პირის თანხლებით) 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 პირობის დაცვით რომ აღნიშნულმა არ უნდა შეაფერხოს მოიჯარე/ხელი არ უნდა შეუშალოს მოიჯარეს ფართით სარგებლობაში.

9. ქვეიჯარა

9.1. ამავდროულად, მესაკუთრე აცხადებს წინასწარ თანხმობას, მოიჯარემ საიჯარო ფართიდან 10 კვ.მ. ქვეიჯარით გადასცეს მესამე პირს ყავის ან/და ვენდინგის აპარატის განსათავსებლად.

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 მესაკუთრის წინასწარი წერილობითი ნებართვის გარეშე, ამავდროულად მესაკუთრე თანხმობას აცხადებს მოიჯარემ სრულიად განათავსოს/შეცვალოს აბრა საიჯარო ფართზე. 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, ხოლო თუ ახლის შეკვეთა გახდა საჭირო მოიჯარე თვითონ განსაზღვრავს აღნიშნულისთვის საჭირო დროს. 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 მესაკუთრისთვის მიყენებულ ყველა პირდაპირ, რაც შეიძლება გამოიწვიოს აღნიშნულმა ცვლილებებმა.

11.2. 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.

12. რეგულარული და კაპიტალური ტექნიკური მომსახურება

12.1. მესაკუთრე ვალდებულია შეასრულოს ყველა სახის სამუშაო რითეილ ცენტრის რეგულარული და კაპიტალური ტექნიკური მომსახურების მიზნით. მესაკუთრე ვალდებულია უზრუნველყოს, რომ მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართში ფუნქციონირების დაწყების დროისთვის საიჯარო ფართს მიეწოდებოდეს არანაკლებ 30 კილოვატი სიმძლავრის ელ. ენერგია, მოთხოვნილი სიმძლავრის გასატარებლად საჭირო კაბელების შეცვლას უზრუნველყოფს მოიჯარე.

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, თუმცა მოიჯარეს რჩება ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებამოსილება. მოიჯარე ვალდებულია ასეთი აღმოჩენიდან გონივრულ ვადში (მაგრამ არაუგვიანეს 03 სამუშაო დღისა) აცნობოს მესაკუთრეს ამგვარი ზიანის შესახებ წერილობით. მესაკუთრე ვალდებულია გამოასწოროს მისი ბრალით დამდგარი ზიანი და დაუბრუნოს საიჯარო ფართს ის სახე, რომელიც მას ჰქონდა დაზიანებამდე. მესაკუთრის ეს ვალდებულება მოიცავს ავეჯის, მოწყობილობის შეკეთებას ან დაზიანების ანაზღაურებას, ან მოიჯარის მიერ განხორციელებული გაუმჯობესებების (რემონტი) დაზიანების ანაზღაურებას, მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნული გამოწვეულია მესაკუთრის ბრალით, შესაბამისად, სხვა შემთხვევაში მის საკუთრებაში არსებული ქონების დაზიანების და განადგურების რისკი არის მოიჯარეზე. მესაკუთრის

ვალდებულება შეასრულოს ზემოაღნიშნული ვალდებულებები ძალაში შევა მესაკუთრის სადაზღვევო კომპანიის მიერ ზიანის ანაზღაურების დღიდან, ხოლო რემონტის და მოიჯარის ავეჯის, მოწყობილობის დაზიანების შემთხვევაში დაზიანებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში განახორციელოს მათი შეკეთება ან დაზიანების ანაზღაურება. მესაკუთრე უფლებამოსილია დაზიანების გამოსწორებისთვის გაიღოს მხოლოდ ის თანხა, რაც მიიღო სადაზღვევო კომპანიიდან. სავაჭრო ცენტრის მნიშვნელოვანი დაზიანების შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილია რემონტის ჩატარების ნაცვლად შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება.

12.4. მოიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს დაზიანებულ ფართში მესაკუთრის თავისუფალი შესვლა და არა აქვს უფლება ჩაერიოს ან შეაფერხოს სარემონტო სამუშაოები. მესაკუთრე ვალდებულია, განახორციელოს სამუშაოები, იმგვარად, რომ მოიჯარის ჩვეულ კომერციულ საქმიანობას არ შეუშალოს ხელი და სამუშაობი იყოს მოიჯარესთან შეთანხმებული. მოიჯარე ეცდება გონივრულ ვადაში ხელი შეუწყოს მესაკუთრის თავისუფალ შეღწევას ფართში საფრთხის შემთხვევაში ხელშეკრულების 8.10 პუნქტის შესაბამისად.

12.5. მესაკუთრე არ არის ვალდებული აანაზღაუროს ზიანი, რომელიც წარმოიქმნა მოიჯარის, მოიჯარის თანამშრომლების, დაქირავებული პირების ბრალით. მოიჯარე პასუხისმგებელია გონივრულ ვადაში 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.

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 (თუმცა არაუმეტეს 2 (ორი) კალენდარული დღისა), ან საიჯარო ქირა უნდა იქნას პროპორციულად შემცირებული, თუ ზიანის გამოსწორება მხოლოდ ამცირებს მის შესაძლებლობებს განაგრძოს საქმიანობა ფართში (თუმცა არაუმეტეს 2 (ორი) კალენდარული დღისა) იმ სახით, რა სახითაც ის მას ახორციელებდა დაზიანებამდე, საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან გათავისუფლება ან შემცირება ძალაში იქნება მხოლოდ მესაკუთრის, ვიზიტორების ან სხვა მოიჯარეების 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, გარდა იმ შემთხვევისა თუ აღნიშნულისთვის უფრო მეტი დრო არ არის საჭირო, რაზეც ეცნობება მესაკუთრეს. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარის ბრალით ზიანი მიადგება მხოლოდ მოიჯარის ავეჯს/ მოწყობილობას, რაზეც მესაკუთრე არ არის პასუხისმგებელი, მოიჯარე ვალდებულია განახორციელოს ყველა სარემონტო სამუშაო საქმიანობის შეწყვეტიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის განმავლობაში და შესაბამისად გააგრძელოს საქმიანობა ფართში, გარდა იმ შემთხვევისა თუ აღნიშნულისთვის უფრო მეტი დრო არ არის საჭირო, რაზეც ეცნობება მესაკუთრეს.

12.8. ბანკი უფლებამოსილია, რომ იჯარის საგნის/სავაჭრო ცენტრის გარე ფასადზე განათავსოს გათბობა-გაგრილების ცხაურები, დანართში N3 მითითებული სურათების მსგავსად.

13. რითეილ ცენტრის ქონების დაზღვევა და უსაფრთხოება

13.1. მესაკუთრე ვალდებულია იჯარის მთელი პერიოდის განმავლობაში უზრუნველყოს შენობის საერთო ფართში სათანადო ხანძარსაწინააღმდეგო სისტემისა და სიგნალიზაციის სისტემის არსებობა ძარცვისაგან დასაცავად.

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 საიჯარო ფართში განთავსებული მისი მოძრავი ქონება ყველა ძირითადი რისკის წინააღმდეგ.

14. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და შეწყვეტა

14.1. იჯარის ხელშეკრულება ჩაითვლება გაფორმებულად მისი ხელმოწერის მომენტიდან და იმოქმედებს 10 (ათი) წლის განმავლობაში. იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა უფლება და ვალდებულება ძალაში შევა ზემოაღნიშნული დღიდან. საიჯარო ქირის გადახდის პირობები გათვალისწინებულია ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით.

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. თუ ხელშეკრულების შეწყვეტა ხდება ცალმხრივად მოიჯარის ინიციატივით, მოიჯარე ვალდებულია, 03 (სამი) თვით ადრე წერილობით შეატყობინოს მესაკუთრეს ასეთი განზრახვის შესახებ. აღნიშნული 03-თვიანი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარე გააგრძელებს შეთანხმებული კომერციული საქმიანობის განხორციელებას ფართში და შესაბამისად, საიჯარო ქირის გადახდას. ამ პერიოდის დასრულებისას ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად და მოიჯარე გაათავისუფლებს ფართს ხელშეკრულების 14.12 პუნქტის პირობების მიხედვით. მოიჯარეს არ დაეკისრება რაიმე სხვა სახის ჯარიმა ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტისათვის, გარდა ხელშეკრულების 14.9.-14.10. პუნქტებით გათვალისწინებული პირობებისა.

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 ან/და ქცევის წესების საწინააღმდეგოდ, აზიანებს საიჯარო ფართს ან არ იყენებს სათანადო სიფრთხილით.

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

გ. საქართველოს 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 10 (ათი) დღე, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ უფრო მეტი ვადაა საჭირო, მოიჯარე აცნობებს ამის შესახებ მესაკუთრეს. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არადროული შესრულების შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილია საიჯარო ქირა 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 (გარდა ხელშეკრულების 14.3 ქვეპუნქტში გათვალისწინებული მოიჯარის მიერ შეწყვეტის უფლების გამოყენებისა ან/და იმ შემთხვესისა თუ შეწყვეტა გამოწვეულია

მესაკუთრის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევით), მესაკუთრე უფლებამოსილია მოიჯარეს მოსთხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტიდან არა უგვიანეს 10 (ათი) დღის ვადაში წინასწარ შეფასებული ზიანის გადახდა, რომელიც შეადგენს ხელშეკრულების შეწყვეტის შესაბამისი პერიოდისათვის ქირის 3 (სამი) თვის ჯამურ ოდენობას.

14.9. იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, ნებისმიერი სხვა მოთხოვნებისგან დამოუკიდებლად, მოიჯარე ვალდებულია, შეასრულოს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება, რომელიც იკისრა საიჯარო ფართის დაცლამდე.

14.10. ნებისმიერი მიზეზით წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის ან მისი მოქმედების ვადის გასვლის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია გადასცეს მესაკუთრეს ფართი დაცლილ და გამოყენებად მდგომარეობაში, ფართის მესაკუთრისთვის დაბრუნების მომენტში არსებული მდგომაროებით, 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.

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

15.3. ნებისმიერი შეტყობინება, მოთხოვნა ან/და სხვაგვარი კომუნიკაცია იჯარის ხელშეკრულების ფარგლებში განხორციელდება წერილობით. ნებისმიერი ამგვარი კომუნიკაციის/წერილობითი შეტყობინების მიწოდება შესაძლებელია ადრესატისათვის კანცელარიაში ჩაბარებით, ფოსტით, ელექტრონულ ფოსტაზე გაგზავნით, ფაქსით ან აღიარებული საკურიერო მომსახურეობით მხარის ქვემოთ მითითებულ მისამართზე ან მხარის ნებისმიერ სხვა მისამართზე, რომლის შესახებაც იგი დროდადრო შეატყობინებს ელექტრონული ფოსტის საშუალებით 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.

15.4 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 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 - სს „საქართველოს ბანკი“

(i.) მისამართი: ქ. თბილისი, იური გაგარინის ქ. N29ა

(ii.) ელ-ფოსტა: bkitiashvili@bog.ge

(iii) ტელ.: 555 000 778

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.

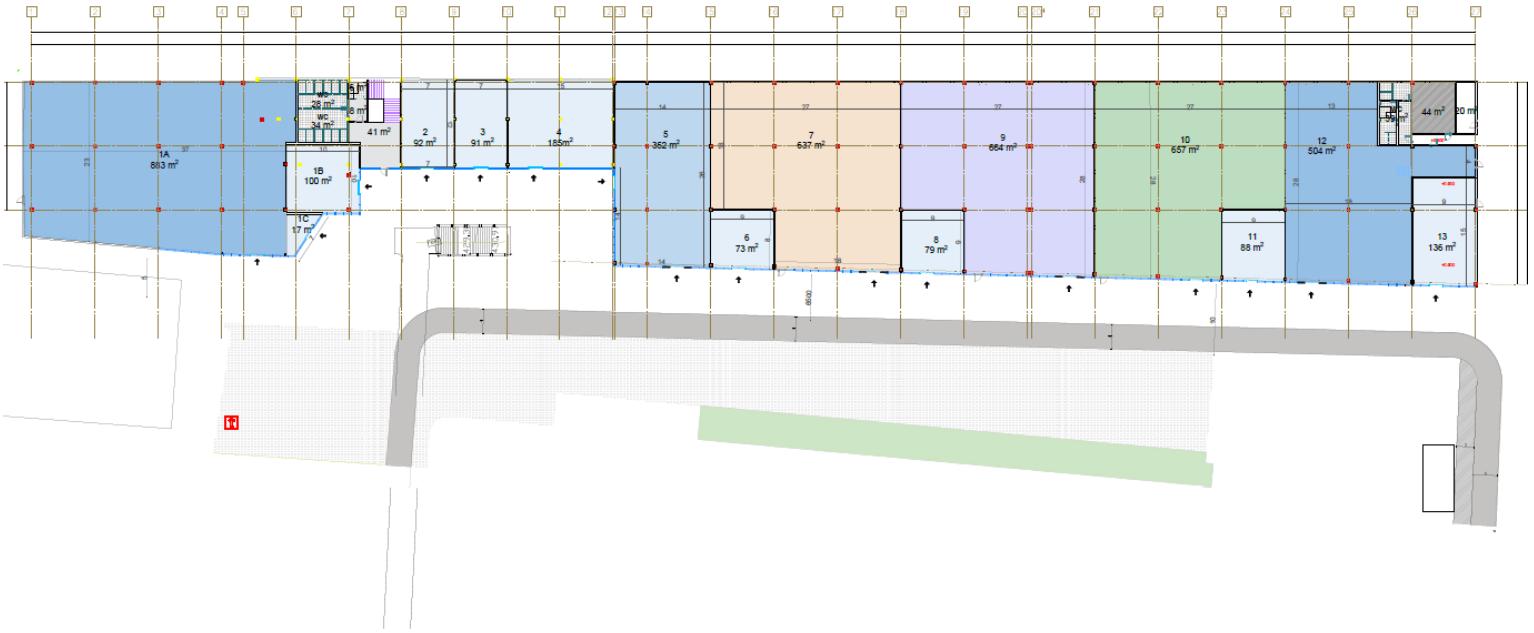
15.8. ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის დავის წარმოშობის და შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, საკითხი განსახილველად გადაეცემა ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას.

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

ხელშეკრულების მხარეები

მესაკუთრის სახელით:	მოიჯარის სახელით:
დირექტორი:	მინდობილი პირი ოპერაციული დირექტორის მოადგილე:
Irakli Kilauridze 01005003552 Digitally signed by Irakli Kilauridze Date: 2024.12.24 17:43:28	Zurab Alpaidze 60001041187 Digitally signed by Zurab Alpaidze Date: 2024.12.24 20:11:54

დანართი 1


1A
883 m²
1B
100 m²
1C
17 m²
wc
28 m²
wc
24 m²
5
16 m²
41 m²
2
92 m²
3
91 m²
4
185m²
5
352 m²
6
73 m²
7
637 m²
8
79 m²
9
664 m²
10
657 m²
11
88 m²
12
504 m²
13
136 m²
44 m²
20 m²

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.

დანართი 3 (ცხაურების განლაგება)

