ხელშეკრულება

არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის შესახებ

ქ. თბილისი 30 მაისი, 2023 წ.

მეიჯარე	ერთი მხრივ, შპს „კურაციო“ (ს/კ:202190887
მეიჯარის წარმომადგენელი	ნუნუ ცხვედაძე (პ/ნ: 01017001328)
მოიჯარე	მეორე მხრივ, შპს „ფუდმარტი“ (ს/კ: 404460187)
მოიჯარის წარმომადგენელი	ოთარ მახარაძე (პ/ნ: 01031003979)

დებენ წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას (შემდგომში ,,ძირითადი ხელშეკრულება“) შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცეს მოიჯარეს იჯარის უფლებით დანართი N1-ით გათვალისწინებული მეიჯარის საკუთრებაში არსებული ქონება (შემდგომში – „იჯარის საგანი“).

1.2 „იჯარის საგნის“ ძირითადი დანიშნულებაა მასში სავაჭრო ობიექტის ან/და საწყობის განთავსება, თუმცა, მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს „იჯარის საგანი“ ნებისმიერი სამეწარმეო საქმიანობისათვის, რომელიც კანონით არ არის აკრძალული.

1.3 „იჯარის საგანზე“ მეიჯარის საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

1.4 მოიჯარე თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას, მეიჯარეს აუნაზღაუროს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირა (შემდგომში ,,საიჯარო ქირა “).

2. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

2.1 მხარეთა შეთანხმებით წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „იჯარის საგნით“ ყოველთვიური სარგებლობის საიჯარო ქირის და ანაზღაურების პირობები წარმოებს წინამდებარე ხელშეკრულების **დანართი N2-ით** განსაზღვრული ოდენობით და წესით, რომელიც მასში მოცემული კომერციული ინფორმაციის განსაკუთრებული კონფიდენციალობის გამო ფორმდება ხელშეკრულებისგან დამოუკიდებლად/განცალკევებით და არ რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. ვინაიდან, დანართი N2 არ რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, აღნიშნულის ნამდვილობა რეგისტრაციის არ არსებობის გამო არ შეიძლება სათუო/სადაო გახდეს მხარეთა შორის.

2.2 გადახდის დასადასტურებლად საკმარისია საბანკო გადარიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. ნებისმიერ შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია აცნობოს მოიჯარეს საბანკო რეკვიზიტის ცვლილების შესახებ და წარუდგინოს აღნიშნულის დასადასტურებლად კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია (კომერციული ბანკის ბლანკზე წარდგენილი საბანკო ანგარიში), წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე თავისუფლდება ყოველგვარი პასუხისმგებლობისგან, რაც დაკავშირებულია ასეთი მონაცემების შეცვლის დროულად შეუტყობინებლობასთან.

2.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარის მიერ დანართი N2-ით გათვალსიწინებული გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

2.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული პირობის შესაბამისად, **მეიჯარე** თავად უზრუნველყოფს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების გადახდას; მეიჯარე სუბიექტის სამართლებრივი ფორმის ცვლილების შემთხვევაში, გადასახადების გადახდა წარმოებს ცვლილების დროისათვის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად;

2.5 მეიჯარე ვალდებულია ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) დღისა აცნობოს მოიჯარეს ცვლილების შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მოიჯარეს ცვლილების შეუტყობინებლობის მიზეზით მოიჯარისათვის შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოდან დაკისრებული პასუხისმგებლობით გათვალისწინებული სრული ზიანი/ზარალი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

2.6 იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე მოიჯარეს არ წარუდგენს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სათანადო დოკუმენტაციას და აღნიშნულის გამო მოიჯარეს მიადგება ზიანი, მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას მოიჯარეს წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში აუნაზღაუროს მოიჯარეს დოკუმენტის წარუდგენლობით გამოწვეული ზიანი სრულად.

3. იჯარის გადახედვა

3.1 მხარეთა შორის საიჯარო ქირის გადახედვის განსაკუთრებული პირობა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, განისაზღვრება დანართი N2-ით.

3.2 დაინტერესებული მხარის მიერ მოთხოვნილ საიჯარო ქირა ზე მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, საიჯარო ქირის ოდენობას განსაზღვრავს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, რომლის დასკვნაც საიჯარო ქირის ოდენობის განსაზღვრის შესახებ წარმოადგენს მხარეთა მიერ სავალდებულოდ შესასრულებელ პირობას, ხოლო მხარის მიერ მისი დაუთანხმებლობა განიხილება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მნიშვნელოვანი ვალდებულების დარღვევად. ექსპერტიზისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება წარმოებს თანაბრად, ორივე მხარის მიერ; საიჯარო ქირის ფასი შესაბამისი დასკვნის მიღებამდე, განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობით;

3.3 წინამდებარე ხელშეკრულების 3.2 პუნქტით გათვალისწინებული ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბოუროს ლიკვიდაცია/გაუქმების შემთხვევაში, მხარეები მიმართავენ ექსპერტიზის დანიშვნის დროისთვის მოქმედ მიუკერძოებელ, სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებულ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს, ხოლო ასეთის არარსებობის შემთხვევაში დამოუკიდებელ ექსპერტთა ჯგუფს, რომლის ხარჯების ანაზღაურებაც წარმოებს აგრეთვე თანაბრად მხარეების მიერ.

3.4 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, მაგრამ არა მხოლოდ), რომელიც ზღუდავს/აფერხებს მომხმარებლის შეღწევას იჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტზე), მოიჯარე უფლებამოსილია, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში შეამციროს სარგებლობის საიჯარო ქირა იმდენივე პროცენტით, რა პროცენტითაც შემცირდება მოიჯარის ნავაჭრი შეზღუდვის მთელი პერიოდისათვის;

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1 **მეიჯარე ვალდებულია:**

4.1.1. ხელი არ შეუშალოს მოიჯარეს მის მიერ „იჯარის საგნის“ შეუფერხებელ და სრულ გამოყენებაში მთელი იჯარის ვადის განმავლობაში ან/და აღკვეთოს ისეთი ქმედებები/გარემოებები, რომელიც ხელს შეუშლის, გაართულებს ან შეუძლებელს გახდის მოიჯარის მიერ იჯარის საგნის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნით გამოყენებას.

4.1.2. დაფაროს ქონების იჯარით გადაცემამდე ან/და კომუნალური მრიცხველის გადაფორმებამდე არსებული ყველა კომუნალური ხარჯის დავალიანება, მათ შორის გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის, დასუფთავების, კანალიზაციის და ნებისმიერი ხარჯი, რაც დაკავშირებულია კომუნალურ სერვისთან, წინააღმდეგ შემთხვევაში ყველა დავალიანების დაფარვის ვალდებულება ეკისრება მეიჯარეს.

4.1.3. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს იჯარის საგანი გადასცეს სუფთა მდგომარეობაში, თავისუფალი მეიჯარის კუთვნილი ნივთებისგან, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა აღნიშნული შედის იჯარის საგანში, წინააღმდეგ შემთხვევაში თუ მოიჯარის მიერ ფართის მიღებიდან 05 დღის გასვლის შემდგომ, მეიჯარე არ უზრუნველყოფს იჯარის საგნის დაცლას, მოიჯარე უფლებამოსილია უზრუნველყოს იჯარის საგნის დაცლა/დასუფთავება მეიჯარის ხარჯებით, რომელიც გამოქვითულ იქნება საიჯარო ქირის ოდენობიდან.

4.1.4. არ ჩაერიოს მოიჯარის საქმიანობაში. მხარები თანხმდებიან, რომ მოიჯარე დამოუკიდებელია „იჯარის საგნის“ ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე გამოყენებისას, კერძოდ, მეიჯარეს არა აქვს მოიჯარის მიერ „იჯარის საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენებაში ჩარევის უფლება;

4.1.5. ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში არ განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო სამუშაოების წარმოება „იჯარის საგანზე“ მოიჯარისგან შეთანხმების გარეშე;

4.1.6. დაუყოვნებლივ, მაგრამ არაუგვიანეს ამგვარი ფაქტის დადგომიდან 5 (ხუთი) დღის ვადისა, წერილობით შეატყობინოს ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში „იჯარის საგნის“ მესამე პირზე გასხვისების, ან საკუთრების უფლების ნებისმიერი ფორმით გადაცემის შესახებ (ნასყიდობა, ჩუქება, გაცვლა, იძულებითი აღსრულება აუქციონის მეშვეობით თუ კანონმდებლობით დადგენილი ნებისმიერი სხვა ფორმით იჯარის საგნის რეალიზაცია), წინააღმდეგ შემთხვევაში გადაუხადოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო, 1 თვის საიჯარო ქირის ოდენობით, არაუგვიანეს მოიჯარის მიერ მოთხოვნიდან, 5 დღის განმავლობაში. მხარეთა შორის დასაშვებია იჯარიდან აღნიშნული თანხის გამოქვითვა, რაზეც მეიჯარე წინასწარვე აცხადებს თანხმობას. ნებისმიერი მიზეზით იჯარის საგნის მესამე პირის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში, მომავალი მესაკუთრე დაიკავებს მეიაჯრის 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 (შემდგომში ,,უფლების ჩანაცვლება'') და მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით. მეიჯარემ უნდა უზრუნველყოს მომავალ მესაკუთრესთან გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ზემოაღნიშნული ვალდებულების/შეზღუდვის გათვალისწინება. ამასთანავე, მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარეს აქვს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „იჯარის საგნის“ უპირატესი შესყიდვის/უპირატესი უფლება ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე მესამე პირებთან მიმართებაში და მეიჯარე ვალდებულია პირველ რიგში მოიჯარეს შესთავაზოს „იჯარის საგნის“ ფართის შეძენა, **რაზეც მოიჯარეს პასუხის გასაცემად განესაზღვრება ვადა 1 (ერთი) კვირის ოდენობით** ან/და ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვისა ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების თაობაზე მოლაპარაკება.

4.1.7. აცნობოს მოიჯარეს „იჯარის საგნის“ ყველა ნაკლის (უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლის შესახებ, გარდა იმ ნაკლისა რაც ცნობილია მოიჯარისთვის) შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება „იჯარის საგნის“ უკეთ გამოყენების მიზნით. „იჯარის საგნის“ ნაკლი, რომელიც მეიჯარემ არ აცნობა მოიჯარეს ან მოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი სხვა გარემოებები, რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის „იჯარის საგნის“ გამოყენებას, აღკვეთოს იმდენად სწრაფად (საკუთარი ხარჯით), რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ფაქტობრივი გარემოებები, ან აუნაზღაუროს მოიჯარეს ამ ნაკლის (დაზიანების) გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები და ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რის საჭიროებაც მოიჯარეს წარმოეშობა „იჯარის საგნით“ სარგებლობისას. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, „იჯარის საგნის“ ნაკლში ამასთანავე მოიაზრება, მაგრამ არ შემოიფარგლება, „იჯარის საგნის“ ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო საჭიროებების არ არსებობა, კერძოდ, ელექტროენერგიის წყარო, შესაბამისი სიმძლავრით, არანაკლებ 50 კილოვატის ოდენობით, წყალგაყვანილობა, კავშირგაბმულობა, გაზი (საჭიროებიდან გამომდინარე), ვიტრაჟი, დაგებული მეტლახი, მოჭიმული ჭერი და სხვ., თუ დანართი N1-ით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

4.1.8. იმ შემთხვევაში, თუ „იჯარის საგანს“ არ მიეწოდება კომუნალური სერვისები (გაზი, ელექტროენერგია, წყალი, კანალიზაცია, ინტერნეტი და სხვა ნებისმიერი კომუნალური სერვისი, რაც საჭიროა იჯარის საგნით სრულყოფილი სარგებლობისთვის) და აღნიშნული პრობლემა გამოწვეულია ცენტრალური მაგისტრალების დაზიანებით, რომლის აღმოფხვრაც მოითხოვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისაგან ან/და მეიჯარისგან დამატებით ხარჯებს, მეიჯარე ვალდებულია მონაწილეობა მიიღოს ხარვეზის აღმოფხვაში და საკუთარი ხარჯით აღმოფხრას აღნიშნული დაზიანება. მოიჯარეს შეუძლია მეიჯარესთან შეთანხმებით თვითონ აღმოფხრას 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.

4.1.9. მოიჯარის მოთხოვნისთანავე გასცეს ყველანაირი თანხმობა (მათ შორის წერილობითი) და საჭირო დოკუმენტაცია „იჯარის საგნის“ დანიშნულებისამებრ გამოყენებისთვის და რათა მოიჯარე თავისივე ხარჯით დარეგისტრირდეს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების მიმღებად შესაბამის მომწოდებლებთან;

4.1.10. 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.

4.1.11. კეთილსინდისიერად დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

4.1.12. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე მეიჯარემ ან მასთან ურთიერთდაკავშირებულმა პირმა არ მოახდინოს „იჯარის საგნის“ 500 მეტრის რადიუსში ისეთი უძრავი ქონების გადაცემა მოიჯარის კონკურენტისათვის, რომელიც ახორციელებს მოიჯარის მსგავს ან/და ანალოგიურ საქმიანობას (არ მოიცავს კაფერს, ბარს, რესტორანს, აფთიაქს, წიგნების მაღაზიას).

4.2. მეიჯარე უფლებამოსილია:

4.2.1. მოსთხოვოს მოიჯარეს დროულად გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის შესაბამისად.

4.2.2. პერიოდულად დაათვალიეროს „იჯარის საგნის“ მდგომარეობა იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარეს ხელი არ შეეშლება „იჯარის საგნით“ დანიშნულებისამებრ სარგებლობაში, წინასწარ ერთი დღით ადრე გაკეთებული შეტყობინების საფუძველზე.

4.3. მოიჯარე ვალდებულია:

4.3.1. იჯარის გადახდა განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად;

4.3.2. უზრუნველყოს იჯარის საგნის მოვლა-პატრონობა;

4.3.3. „იჯარის საგნით“ სარგებლობის პერიოდში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, ტექნიკური უსაფრთხოების წესები ან/და ნორმები;

4.3.4. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა „იჯარის საგნის“ დაზიანების თავიდან ასაცილებლად;

4.3.5. გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას „იჯარის საგანში“ მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანებები;

4.3.6. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

4.3.7. უზრუნველყოს „იჯარის საგნის“ ჩაბარების მომენტისთვის არსებული კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების საფასურის დაფარვა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

4.4. **მოიჯარე უფლებამოსილია:**

4.4.1. მოსთხოვოს მეიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა ზუსტი და დროული შესრულება.

4.4.2. უარი განაცხადოს სარგებლობის საიჯარო ქირის ანაზღაურებისგან იმ პერიოდის განმავლობაში, რა პერიოდშიც მოიჯარეს მისგან დამოუკიდებელი მიზეზით ეზღუდება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად იჯარის საგნით სარგებლობა.

4.4.3. „იჯარის საგანში“ განათავსოს ან/და დაამონტაჟოს მისი საქმიანობისათვის საჭირო მოწყობილობები, დანადგარები და ინვენტარი, სიგნალიზაცია და დაცვის სხვა საშუალებები;

4.4.4. წაიღოს „იჯარის საგანში“ მის მიერ დამონტაჟებული ნებისმიერი მოწყობილობა, დანადგარი, ან ნებისმიერი სხვა მისი კუთვნილი ნივთი, რომლის წაღების სურვილი ექნება წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემთხვევაში.

4.4.5. „იჯარის საგანზე“ განახორციელოს ფასადის, სახურავის სარემონტო, მოსაპირკეთებელი სამუშაოები, როცა ხდება ფერისა და მასალის ცვლილება, აბრების, რეკლამის და ბანკომატის განთავსება, კონდიციონერისა და სავენტილაციო მილის მოწყობა, ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის ფანჯრისა და სხვა ღიობის მოწყობა ან დემონტაჟი, აგრეთვე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთა პანდუსის მოწყობა, მოიჯარის მიერ წარდგენილი ფოტომონტაჟის საფუძველზე, აგრეთვე მცირე კონსტრუქციული ცვლილებები, მოიჯარისათვის ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელების საჭიროებისას, რაზეც მოიჯარეს არ ესაჭიროება მეიჯარისგან დამატებითი თანხმობის მოპოვება;

5. ქვესაიჯარო ქირა

5.1. მოიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, თუ იგი ზიანს არ აყენებს მეიჯარის ინტერესებს, ქვეიჯარით გასცეს „იჯარის საგანი“ და აღნიშნულთან დაკავშირებით მას მეიჯარისგან დამატებითი თანხმობის მოპოვება არ ესაჭიროება, თუ დანართი N1-ით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

6. ხელშეკრულების მოქმედებისა ვადა, შეწყვეტის პირობები და შეწყვეტის შემდგომ მოქმედებები

6.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის ან/და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე, ხოლო მოქმედების ვადა განისაზღვრება დანართი N1-ით.

6.2. ეს ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

6.2.1. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის გამო;

6.2.2. მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში;

6.2.3. მეიჯარის მიერ შემდეგი პირობების არსებობისას:

ა) თუ მოიჯარე ზედიზედ **2 (ორი) თვის** განმავლობაში არ იხდის საიჯარო ქირა ს და მოიჯარისათვის წერილობითი შეტყობინების ჩაბარებიდან 30 დღის განმავლობაში მოიჯარეს არ აღმოუფხვრია აღნიშნული დარღვევა; ასეთ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება მოიჯარისათვის შეტყობინების ჩაბარებიდან 30 დღის გასვლისთანავე, დაუყოვნებლივ.

ბ) თუ მოიჯარე თავისი ქმედებით მნიშვნელოვნად აზიანებს „იჯარის საგანს“ და მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილების ჩაბარების მიუხედავად 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში არ მიუღია ზომები აღნიშნული დაზიანების შესაჩერებლად/აღმოსაფხვრელად. ასეთ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება მოიჯარისათვის შეტყობინების ჩაბარებიდან 30 დღის გასვლისთანავე, დაუყოვნებლივ.

6.3. მოიჯარის მიერ, იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება მეიჯარის მიერ, მეიჯარისთვის წერილობითი გაფრთხილების ჩაბარებიდან 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში და აგრეთვე იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგანი

მოიჯარისგან დამოუკიდებელი მიზეზით გახდა გამოუსადეგარი ფიზიკური მდგომარეობის (ავარიულობა) ან/და იურიდიული სტატუსის გამო. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება შეწყვეტის თაობაზე მოიჯარის მიერ წერილობითი შეტყობინებისთანავე, დაუყოვნებლივ.

6.4. მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის ორი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ყოველგვარი კომპანსაციის/ჯარიმის გარეშე; მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის ერთი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, რა შემთხვევაშიც მოიჯარე გადაუხდის მეიჯარეს ჯარიმას, ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით;

6.5. მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 6.2 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევებისა) შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია, ასეთი შეწყვეტიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში მოიჯარეს გადაუხადოს ჯარიმა საიჯარო **2 (ორი) წლის** ღირებულება აღნიშნული ჯარიმის გადახდის დაგვიანებისას ან მისი არასრული ოდენობით გადახდისას მოიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს მეიჯარეს, ხოლო ეს უკანასკნელი ვალდებულია გადაიხადოს პირგასამტეხლო გადასახდელად დარჩენილი თანხის 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

6.6. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა, ხელშეკრულების 6.4 პუნქტით გათვალისწინებული პირობისა) შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია 1 (ერთი) თვის ვადაში მეიჯარეს გადაუხადოს ჯარიმა საიჯარო ქირის 1 (ერთი) თვის ღირებულება.

6.7. მოიჯარის მიერ დაუყოვნებლივ, ყოველგვარი კომპენსაციის/ჯარიმის გარეშე, იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნის შეფერხებული ან/და არასრულყოფილი სარგებლობა გამოწვეულია იჯარის საგნის ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო აგრეგატ(ებ)ის, სარეკლამო ბრის განუთავსებლობით ან/და განთავსებული აგრეგატის, სარეკლამო ბრის ან სხვა საჭირო ინვენტარის მონტაჟის თაობაზე შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოსგან თანხმობის მიუღებლობის მიზეზით მოხმარების შეუძლებლობით. ამგვარი ფაქტის არსებობიდან მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის გასვლისთანავე, იჯარის ხელშეკრულება ჩაითვლება შეწყვეტილად, ავტომატურად.

6.8. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარეს წინსწრებად აქვს გადახდილი საიჯარო ქირა და ხელშეკრულება შეწყდება მოიჯარისგან დამოუკიდებელი მიზეზით, მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს დაუბრუნოს წინასწარ გადახდილი საიჯარო ქირა .

6.9. მოიჯარე კისრულობს ვალდებულებას დაცალოს იჯარის საგანი ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის ვადაში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მოიჯარე ასაჩივრებს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის კანონიერებას და აღნიშნულის თაობაზე აცნობებს მეიჯარეს წერილობითი ფორმით; იჯარის ობიექტის დაცვლისთვის განსაზღვრული პერიოდის განმავლობაში, მოიჯარეს არ ერიცხება საიჯარო თანხა.

7. ფორს-მაჟორი

7.1. ფორს-მაჟორი გულისხმობს შემდეგი გარემოებების არსებობას (რომელიც უშუალო ზეგავლენას უნდა ახდენდეს შესაბამისი მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოვალეობების შესრულებაზე):

7.1.1. ხანძარი და აფეთქება, სტიქიური უბედურება;

7.1.2. საკანონმდებლო აქტის გამოცემა, რომელიც კრძალავს ან ზღუდავს იმ საქმიანობის განხორციელებას, რასაც ახორციელებს ხელშეკრულების რომელიმე მხარე;

7.1.3. სამხედრო მოქმედებები, აჯანყებები, არეულობები და ომი თუ ამ გარემოებების გამო ეს ობიექტი დაიკეტება;

7.1.4. ნებისმიერი სხვა გარემოება, რაც არ ექვემდებარება მხარეთა კონტროლს, მხოლოდ მაშინ მიიჩნევა ფორს-მაჟორულ გარემოებად, თუ ისინი პირდაპირ გავლენას ახდენენ მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე.

7.5. ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის შემთხვევაში მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას, ფორს-მაჟორული გარემოების ზემოქმედების გამო, ვალდებულია ასეთი გარემოების დადგომისთანავე აცნობოს სხვა მხარეებს ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის თაობაზე და ასეთ შემთხვევაში, მის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაიწევს ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების ვადით.

7.6. ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობის გამო „იჯარის საგნის“ გამოყენების შეუძლებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში საიჯარო ქირა არ გადაიხდება. საიჯარო ქირის გადახდა უნდა აღდგეს „იჯარის საგნის“ (ან მისი ნაწილის) მიმართ მოქმედი ფორს-მაჟორული გარემოების შეწყვეტის თარიღიდან.

7.7. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გრძელდება 3 (სამ) თვეზე მეტ ხანს, მოიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

8. დავების გადაწყვეტა, პასუხისმგებლობა და კონფიდენციალობა

8.1. მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ ყველა ღონეს იხმარენ, რათა მოლაპარაკებების მეშვეობით მოაგვარონ ნებისმიერი უთანხმოება და დავა.
8.2. თუ ასეთი მოლაპარაკების დაწყებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში მხარეები ვერ შეძლებენ სადავო საკითხებზე შეთანხმების მიღწევას, მხარეების მიერ დავის გადაწყვეტა მოხდება სასამართლოს მეშვეობით.

9. დასკვნითი დებულებები

9.1. ნებისმიერი ცვლილება და დამატება ფორმდება წერილობითი ფორმით და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.
9.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში რომელიმე მუხლის (მუხლების) ან/და პუნქტის (პუნქტების) ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობა არ იწვევს ხელშეკრულების სხვა ნაწილების ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობას თუ ხელშეკრულება დაიდებოდა მისი ბათილი ან ძალადაკარგული ნაწილის გარეშეც. მხარეები თანხმდებიან შეცვალონ ბათილი დებულება ისეთი ნამდვილი დებულებით, რომელიც რაც შეიძლება ახლოს დგას ბათილი დებულების მიზანსა და დანიშნულებასთან.
9.3. ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ართმევს მხარეებს უფლებას მოითხოვონ განუხორციელებელი/შეუსრულებელი ვალდებულების შესრულება, თუკი ამგვარი ვალდებულებები წარმოიშვა და არსებობდა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე.
9.4. 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.
9.5. წინამდებარე ხელშეკრულების თითოეული მუხლი და დანართი წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.
9.6. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები სავალდებულოა მხარეებისა და მათი სამართალმემკვიდრეების ან/და უფლებამონაცვლეებისთვის.
9.7. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით ყველა შეთანხმება, რომელიც მხარეთა შორის იყო გაფორმებული ან ზეპირად მოლაპარაკებული ძალას კარგავს წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან.
9.8. მხარეები ადასტურებენ, რომ თითოეულ მათგანს აქვს სრული უფლება შევიდეს წინამდებარე ხელშეკრულებაში და საამისოდ მოპოვებული აქვს ყველა საჭირო უფლებამოსილება და/ან თანხმობა. არ არსებობს ხელშეკრულება, შეთანხმება, მორიგება, პირობა ან გარემოება რაც დააბრკოლებს ან შეუძლებელს გახდიდა წინამდებარე ხელშეკრულების დადებას ან მისი ნებისმიერი პირობის შესრულებას.
9.9. ხელშეკრულება შედგენილია სამ ეგზემპლარად, ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი გადაეცემა თითოეულ მხარეს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისათვის, გარდა დანართი N2-ით გათვალისწინებული დამატებითი შეთანხმებისა, რომელიც გაფორმებულია ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად და არ ექვემდებარება რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, რათა თავიდან იქნას აცილებული საჯაროობის პრინციპიდან გამომდინარე მხარეთა შორის არსებული კომერციული პირობის საჯაროობა/ხილვადობა.
9.10. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დარეგისტრირებას უზრუნველყოფს მოიჯარე საკუთარი სახსრებით, ხოლო რეგისტრაციის გაუქმებას უზრუნველყოფს მეიჯარე საკუთარი სახსრებით.

10. მხარეთა შეტყობინება და რეკვიზიტები

10.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისთვის მხარეები ერთმანეთს შეტყობინებებს უგზავნიან შემდეგ მისამართებზე:

- მეიჯარე: **შპს „კურაციო“**; მის: ქ. თბილისის, თევდორე მღვდლის ქ., № 10 (იურიდიული მის); საიდენტ. კოდი: 202190887. **ბანკის ანგარიში:** ს.ს „თიბისი ბანკი“, ა/ა: GE85TB7608936020100003; ელ .ფოსტა: nunuu1970@gmail.com
- მოიჯარე: **შპს „ფუდმარტი“**; ქ. თბილისი, თ. ჩანტლაძის ქ. №40; საიდენტ. კოდი 404460187 ; ბანკის რეკვიზიტები: - TBCBGE22; ა/ა GE06TB7064936020100010 ელ-ფოსტა: office@spageorgia.com.com; o.makharadze@spargeorgia.com; v.goguadze@spargeorgia.com

10.2. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა შეტყობინება უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით შესრულებული და გაგზავნილი 10.1 პუნქტით გათვალისწინებულ მისამართებზე ფოსტის ან/და კურიერის საშუალებით, რაც დადასტურებული უნდა იყოს მიმღების ხელმოწერით; ელექტრონული ფოსტით გაგზავნილ შეტყობინებას აქვს ანალოგიური იურიდიული ძალა, როგორც მყარი დოკუმენტის სახით გაგზავნილ კორესპონდენციას; იმ შემთხვევაში თუ მიმღებს, ზედიზედ ორჯერ არ ჩაბარდა გაგზავნილი შეტყობინება ნებისმიერი მიზეზით, მაშინ შეტყობინება ჩაითვლება ჩაბარებულად, ხოლო ელ.ფოსტით გაგზავნილი შეტყობინება ჩაბარებულად შეიძლება ჩაითვალოს ელ.ფოსტაზე გამგზავნისათვის მიუწოდებლობის თაობაზე უკუკავშირის არ არსებობიდან ერთი კალენდარული დღის ვადაში.

10.3. წინამდებარე მუხლით გათვალსიწინებული რეკვიზიტების ცვლილების შემთხვევაში (მათ შორის საბანკო ანგარიში) მხარეები ვალდებულნი არიან დაუყოვნებლივ აცნობონ ერთმანეთს ამ ცვლილების შესახებ. შეუტყობინებლობის შემთხვევაში ძველ რეკვიზიტზე გახორციელებული მოქმედება ჩაითვლება შესრულებულად.

10.4. მხარეები აცხადებენ რომ ისინი სრულყოფილად იცნობენ ხელშეკრულების ყველა პირობას, იაზრებენ ხელშეკრულების შინაარსს და თანახმა არიან მის პირობებზე. ხელშეკრულების პირობებზე თავისი თანხმობის დასტურად, მხარეები ხელს აწერენ წინამდებარე ხელშეკრულებაზე.

მეიჯარე:
შპს „კურაციო“
დირექტორი ნუნუ ცხვედაძე

მოიჯარე:
შპს ,,ფუდმარტი“
უფლებამოსილი პირი: ოთარ მახარაძე

არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის ხელშეკრულების
დანართი N1

ქ. თბილისი 30 მაისი, 2023 წ.

მეიჯარე	ერთი მხრივ, შპს „კურაციო“ (ს/კ:202190887
მეიჯარის წარმომადგენელი	ნუნუ ცხვედაძე (პ/ნ: 01017001328)
მოიჯარე	მეორე მხრივ, შპს „ფუდმარტი“ (ს/კ: 404460187)
მოიჯარის წარმომადგენელი	ოთარ მახარაძე (პ/ნ: 01031003979)

1. იჯარის საგნის მონაცემები

მისამართი:	ქ. თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. N10, სართული 1
საკადასტრო კოდი:	01.13.07.026.001.01.579
ფართი (კვ.მ)	108.00კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი

2. იჯარის საგნის მიღება-ჩაბარების პირობა და იჯარის საგანთან განსახორციელებელი ქმედებები:

იჯარის საგნის სარემონტო პირობები	არ არის გათვალისწინებული;
მეიჯარის უფლება/ვალდებულებები იჯარის საგნის გადაცემასთან დაკავშირებით	იჯარის საგნის გადაცემა დასტურდება მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით არაუგვიანეს ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 2 (ორი) თვის ვადაში. იმ შემთხვევაში, თუ „იჯარის საგნის“ მოიჯარისათვის გადაცემა არ მოხდება აღნიშნულ ვადაში, მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს ჯარიმის სახით გადაუხადოს ხელშეკრულების ძალაში შესვლისთვის არსებული „იჯარის საგნით“ სარგებლობის 6 (ექვსი) თვის საიჯარო ქირა . მიღება-ჩაბარების აქტში უნდა იქნეს აღწერილი „იჯარის საგნის“ მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს იჯარის საგანი გადასცეს სხვა პირისა (მათ შორის მეიჯარის) ნებისმიერი ქონებისგან თავისუფალი და აგრეთვე, მისი ერთადერთი საკეტი.
მოიჯარის უფლება/ვალდებულებები იჯარის საგნის გადაცემასთან დაკავშირებით	არ არის გათვალსწინებული;
იჯარის საგნის ნივთობრივი მდგომარეობა ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისათვის	არ არის გათვალსწინებული;
იჯარის საგნის უფლებრივი მდგომარეობა ხელშეკრულების ხელმოწერის დროისათვის.	მხარეები ადასტურებენ - მათთვის ცნობილია იმ გარემოების შესახებ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის ამავე ხელშეკრულებით განსაზღვრული „იჯარის საგანი“ დატვირთულია იპოთეკით: სააქციო საზოგადოება „თიბისი ბანკი“-ს სასარგებლოდ (ხელშეკრულების დამოწმების თარიღი: 30/07/2018 წელი, ხელშეკრულების # N1231232407406.
ქვეიჯარის საგნით სარგებლობის ხელშეკრულების ძირითადი პირობებისგან განსხვავებული პირობა	არ არის გათვალსიწინებული;

3. ხელშეკრულების მოქმედებისა ვადა, შეწყვეტის პირობები და შეწყვეტის შემდგომ მოქმედებები

3.1. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ „იჯარის ხელშეკრულების“ ხელმოწერიდან ან/და საჯარო რეესტრში წინამდებარე ხელშეკრულების რეგისტრაციისთანავე, ხოლო საიჯარო ფართით სარგებლობა და მისგან გამომდინარე მოიჯარის ფინანსური ვალდებულებები წარმოიშობა **2023 წლის 01 ივლისიდან** და მოქმედებს **10 (ათი) წლის** განმავლობაში, ხელშეკრულების ხელმოწერიდან. ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღად ითვლება ხელშეკრულების პირველ გვერდზე ზედა მარჯვენა კუთხეში არსებული თარიღი.

3.2. იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე სულ მცირე, 1 თვით ადრე მაინც, მოიჯარე წერილობითი შეტყობინების ფორმით არ გამოხატავს ამ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, მაშინ იგი ჩაითვლება სამი წლის ვადით ავტომატურად გაგრძელებულად, ხოლო თუ მეიჯარემ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე სულ ცოტა 2 თვით ადრე უნდა განახორციელოს ამგვარი შეტყობინება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მიიჩნევა, რომ იგი თანახმაა ამ ხელშეკრულების ამავე პირობებით სამი წლით ვადით ავტომატურ გაგრძელებაზე. აღნიშნული ქმედება გრძელდება განუსაზღვრელად.

4. წინამდებარე დანართი N1 ძალაში შედის 2023 წლის 30 მაისიდან და მოქმედებს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადით.

5. წინამდებარე დანართი N1 ძირითადი ხელშეკრულების შემადგენელ და განუყოფელ ნაწილს. წინამდებარე დანართსა და ძირითად ხელშეკრულებას შორის წინააღმდეგობასა და შეუთავსებლობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება წინამდებარე დანართს.

6. წინამდებარე დანართი შედგენილია სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელიც ინახება მხარეებთან, ხოლო ერთი ეგზემპლარი რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

7. დანართის შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას, რაც დასტურდება მათი ხელმოწერებით.

მხარეთა ხელმოწერები

მეიჯარე:	მოიჯარე:
შპს „კურაციო“	შპს ,,ფუდმარტი“
დირექტორი ნუნუ ცხვედაძე	უფლებამოსილი პირი: ითარ მახარაძე

არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის ხელშეკრულების
დანართი N2

ქ. თბილისი 30 მაისი, 2023 წ.

მეიჯარე	ერთი მხრივ, შპს „კურაციო“ (ს/კ:202190887
მეიჯარის წარმომადგენელი	ნუნუ ცხვედაძე (პ/ნ: 01017001328)
მოიჯარე	მეორე მხრივ, შპს „ფუდმარტი“ (ს/კ: 404460187)
მოიჯარის წარმომადგენელი	ოთარ მახარაძე (პ/ნ: 01031003979)

საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

2. იჯარის გადახდა განხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით. საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს ყოველი მომდევნო თვის არაუგვიანეს **10 რიცხვისა**; საიჯარო ქირა ირიცხება მეიჯარის, ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე.
3. წინამდებარე დანართი N2 ძალაში შედის 2023 წლის 30 მაისიდან და მოქმედებს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადით.
4. წინამდებარე დანართი N2 ძირითადი ხელშეკრულების შემადგენელ და განუყოფელ ნაწილს. წინამდებარე დანართსა და ძირითად ხელშეკრულებას შორის წინააღმდეგობასა და შეუთავსებლობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება წინამდებარე დანართს.
5. წინამდებარე დანართი შედგენილია ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელიც ინახება მხარეებთან.
6. დანართის შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას, რაც დასტურდება მათი ხელმოწერებით.

მხარეთა ხელმოწერები

მეიჯარე:
შპს „კურაციო“
დირექტორი ნუნუ ცხვედაძე

მოიჯარე:
შპს „ფუდმარტი“
უფლებამოსილი პირი: ოთარ მახარაძე

იჯარის საგნის მიღება-ჩაბარების აქტი

ქ. თბილისი 30 მაისი, 2023 წ.

ერთი მხრივ, **შპს ,,ფუდმარტი''** (საიდენტიფიკაციო კოდი: 404460187, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, თ. ჩანტლაძის ქ. №40) (შემდგომში "მოიჯარე") წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ოთარ მახარაძის სახით და
მეორე მხრივ, **შპს „კურაციო“** (ს/კ: 202190887; იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისის, თევდორე მღვდლის ქ., № 10) (შემდგომში - მეიჯარე)

ვინაიდან, მხარეთა შორის 2023 წლის 30 მაისს გაფორმდა მის.: **ქ. თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. N10, სართული 1-ზე მდებარე 108.00კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის (საკადასტრო კოდი: 01.13.07.026.001.01.579)** (შემდგომში ,,იჯარის ობიექტი“) იჯარის ხელშეკრულება (შემდგომში ,,იჯარის ხელშეკრულება“)

ვინაიდან, იჯარის ობიექტის გადაცემის დასტურად მხარეები აფორმებენ წინამდებარე მიღება-ჩაბარბეის აქტს

ამდენად მხარეთა შეთანხმებით, მეიჯარისგან მოიჯარისათვის იჯარის საგნის გადაცემის მომენტისათვის იჯარის საგანი არის შემდგომ მდგომარეობაში;

დასახელება	კომენტარი
ფართში შეყვანილია და გამართულად მოეწოდება კომუნიკაციები: დენი, წყალი, კანალიზაცია, გაზი, კავშირგაბმულობა	
ფართში დამონტაჟებულია დენის, წყლის და გაზის მრიცხველები	დენის მრიცხველის #---------- ჩვენება---------- წყლის მრიცხველის#---------- ჩვენება---------- გაზის მრიცხველის #---------- ჩვენება----------
ფართი უზრუნველყოფილია შესაბამისი ელექტროენერგიის სიმძლავრით	------ კილოვატის ოდენობით
ვიტრაჟები არ არის დაზიანებული	დადასტურებულია
ფართში ჭერი არ არის სველი/ნესტიანი (არ ჩამოდის წყალი)	დადასტურებულია
ფართში კედლები არ არის სველი/ნესტიანი (არ შემოდის წყალი)	დადასტურებულია
მზიდი კონსტრუქცია არ არის დაზიანებული	დადასტურებულია
ფართი არ არის დარჩენილი მეპატრონის ნივთები	დადასტურებულია
ფართი არ არის დარჩენილი სამშენებლო ან სხვა რაიმე სახის ნაგავი	დადასტურებულია

1. მეიჯარე წინამდებარე მიღება-ჩაბარებაზე ხელმოწერით ადასტურებს, **რომ თანახმაა** მოიჯარე **დარეგისტრირდეს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისის მომწოდებელ კომპანიებთან აბონენტად;** ამასთანავე, მეიჯარე თანხმობას აცხადებს იჯარის საგანი **გასცეს ქვეიჯარით** და მოიჯარემ იჯარის ობიექტზე განათავსოს შესაბამისი სარეკლამო აბრები და სარეკლამო მასალები;
2. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტით მეიჯარე ადასტურებს, რომ მოპოვებული აქვს იჯარის ობიექტის მიმდებარედ არსებული მეზობლებისაგან თანხმობა იჯარის ობიექტში აგრეგატის განთავსებასთან დაკავშირებით, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე თავისუფლდება ყოველგვარი პასუხისმგებლობისაგან და მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს აუნაზღაუროს აგრეგატის განუთავსებლობით მიყენებული სრული ზიანი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.
3. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების ხელმოწერის თარიღად ითვლება ზედა მარჯვენა კუთხეში არსებული თარიღი.

4. მხარეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტის შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას.

5. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტი შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, რომელიც გადაეცემა მხარეებს;

მხარეთა ხელმოწერები:

ჩავაბარე მეიჯარემ

ჩავიბარე მოიჯარემ

შეთანხმება 2023 წლის 30 მაისის იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე

ქ. თბილისი   01 თებერვალი, 2025 წ.

ერთი მხრივ, შპს „კურაციო" (ს/კ: 202190887) (შემდგომში ერთად - ,,მეიჯარე") წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ნუნუ ცხვედაძის (პ/ნ: 01017001328) სახით

მეორე მხრივ, შპს „ფუდმარტი" (ს/კ: 404460187) (შემდგომში - „ყოფილი მოიჯარე") წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ნანა ყარასაშვილის (პ/ნ: 01027029346; სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: N241367237, ინდივიდუალური ნომერი: 27895854536324, რეგისტრაციის თარიღი: 10.10.2024წ., ნოტარიუსი: ირმა გოგია) სახით

მესამე მხრივ, შპს ,,რითეილ ჯგუფი" (ს/კ: 436041659) (შემდგომში - "მოიჯარე") წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ლაშა ზურებიანის (პ/ნ: 62013001964) სახით დებენ წინამდებარე შეთანხმებას (შემდგომში - „შეთანხმება") შემდეგზე:

პ რ ე ა მ ბ უ ლ ა

ვინაიდან, 2023 წლის 30 მაისს მოიჯარესა და ყოფილ მოიჯარეს შორის გაფორმდა არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის ხელშეკრულება (შემდგომში ,,იჯარის ხელშეკრულება"), რომლითაც მეიჯარემ სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით დროებით სარგებლობაში გადასცა მოიჯარეს მის.: **ქ. თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. N10, სართული 1-ში მდებარე 108.00კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი (საკადასტრო კოდი: 01.13.07.026.001.01.579)** (შემდგომში ერთად - „იჯარის საგანი")
ამდენად მხარეები თანხმდებიან შემდეგ ზე:

1. შეთანხმების საგანი

1.1. 2025 წლის 01 თებერვლიდან იჯარის ხელშეკრულებაში მოიჯარე მხარედ განისაზღვროს - შპს ,,რითეილ ჯგუფი" (ს/კ: 436041659); შესაბამისად, 2025 წლის 01 თებერვლიდან ახალ მოიჯარეზე ვრცელდება იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა უფლება-მოვალეობა.
1.2. 2025 წლის 01 თებერვლიდან იჯარის საგნით სარგებლობის ყოველთვიური საიჯარო ქირის ანაზღაურება მოხდება შპს „რითეილ ჯგუფი"-ს (ს/კ: 436041659) მხრიდან.
1.3. 2025 წლის 01 თებერვლიდან იჯარის საგნით საგრბელობის ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრება თვეში 3'500.00 (სამი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში ოდენობით, საშემოსავლოს ჩათვლით, დღგ-ს გარეშე, გადახდის დღისთვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსის შესაბამისად.
1.4. მხარეებს ერთმანეთის მიმართ არ გააჩნიათ არანაირი პრეტენზია
1.5. ყოველგვარი ბუნდოვანების გამორიცხვის მიზნით, მხარეები ადასტურებენ, რომ აღნიშნული შეთანხმება არ ახდენს მეიჯარეს და ყოფილ მოიჯარეს შორის 2023 წლის 30 მაისს დადებული იჯარის ხელშეკრულების გაუქმებას, არამედ წარმოადგენს აღნიშნული ხელშეკრულების ცვლილებას, რომელიც განხორციელდა ყოფილი მოიჯარის ინიციატივით.
1.6. ამასთანავე, მხარეები თანხმდებიან, რომ „იჯარის საგნით" სარგებლობის ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახედვა დასაშვებია წინამდებარე შეთანხმების ძალაში შესვლიდან 5 (ხუთი) წლის თავზე.

2. სხვა პირობები

2.1 წინამდებარე „შეთანხმება" ძალაში შედის 2025 წლის 01 თებერვლიდან;
2.2 წინამდებარე „შეთანხმება" წარმოადგენს 2023 წლის 30 მაისის იჯარის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს;
2.3 მხარეები ადასტურებენ რომ **,,შეთანხმების"** შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას;
2.4 ყველა ცვლილება და დამატება **„შეთანხმებაში"** ხდება წერილობით ფორმით;
2.5 „შეთანხმება" დადებულია ორი თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელიც ინახება მხარეებთან;
2.6. ხელშეკრულების და დამატებითი შეთანხმებებით გათვალისწინებული ყველა სხვა პირობა დარჩეს უცვლელი.
2.7. შეთანხმების დასტურად, **მხარეების** უფლებამოსილი წარმომადგენლები ხელს აწერენ წინამდებარე შეთანხმებას.

მეიჯარე: მოიჯარე:

/ ნ. ცხვედაძე /   /________________________/

ყოფილი მოიჯარე:

Nana Karasashvili 01027029346
Digitally signed by Nana Karasashvili
Date: 2025.02.17 13:44:33

Lasha Zurebiani 62013001964
Digitally signed by Lasha Zurebiani
Date: 202[illegible] 14:31:28

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №414
თარიღი 28 თებერვალი 2025 წ.
გვ.რაოდენობა 1 ხელმოწერა

1

შეთანხმება 2023 წლის 30 მაისის იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე

ქ. თბილისი

06 თებერვალი, 2025 წ.

ერთი მხრივ, **შპს „კურაციო" (ს/კ: 202190887)** (შემდგომში ერთად - ,,მეიჯარე") წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ნუნუ ცხვედაძის (პ/ნ: 01017001328) სახით

მეორე მხრივ **შპს ,,რითეილ ჯგუფი"** (ს/კ: 436041659) (შემდგომში - "ყოფილი მოიჯარე") წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ლაშა ზურებიანის (პ/ნ: 62013001964) სახით,

მესამე მხრივ, **შპს „დეილი"** (ს/კ: 406088638) (შემდგომში - „მოიჯარე") წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი პირის ლაშა ზურებიანის (პ/ნ: 62013001964) სახით,

პ რ ე ა მ ბ უ ლ ა

ვინაიდან, 2023 წლის 30 მაისს მოიჯარესა და ყოფილ მოიჯარეს შორის გაფორმდა არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის ხელშეკრულება (შემდგომში ,,იჯარის ხელშეკრულება"), რომლითაც მეიჯარემ სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით დროებით სარგებლობაში გადასცა მოიჯარეს მის.: **ქ. თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. N10, სართული 1-ში მდებარე 108.00კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი (საკადასტრო კოდი: 01.13.07.026.001.01.579)** (შემდგომში ერთად - „იჯარის საგანი")

ვინაიდან, 2025 წლის 01 თებერვალს შპს „კურაციოს" ს/კ **202190887** შპს „ფუდმარტსა" ს/კ **404460187** და შპს „რითეილ ჯგუფს" ს/კ **436041659** შორის გაფორმდა 2023 წლის 30 მაისის იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც შპს „რითეილ ჯგუფი" ს/კ 436041659 განისაზღვრა უძრავი ქონების ახალ მოიჯარედ, ნაცვლად შპს „ფუდმარტისა ს/კ 01027029346 (საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი: 882023544906, საჯარო რეესტრში შეთანხმება 2023 წლის 30 მაისის იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე დამოწმების თარიღი: 01/02/2025);

ვინაიდან, მხარეებს სურთ უცვლელი დატოვონ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა პირობა გარდა წინამდებარე შეთანხმებით განსაზღვრული პირობისა

ამდენად მხარეები თანხმდებიან შემდეგ ზე:

1. **შეთანხმების საგანი**

1.1. 2025 წლის 01 თებერვლიდან იჯარის ხელშეკრულებაში მოიჯარე მხარედ განისაზღვროს - შპს „დეილი" (ს/კ: 406088638), შესაბამისად, 2025 წლის 01 თებერვლიდან ახალ მოიჯარეზე ვრცელდება იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა უფლება-მოვალეობა.

1.2. 2025 წლის 01 თებერვლიდან იჯარის საგნით სარგებლობის ყოველთვიური საიჯარო ქირის ანაზღაურება მოხდება შპს დეილიდან (ს/კ: 406088638) მხრიდან.

1.3. 2025 წლის 01 თებერვლიდან იჯარის საგნით საგრბელობის ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრება თვეში 3'500.00 (სამი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში ოდენობით, საშემოსავლოს ჩათვლით, დღგ-ს გარეშე, გადახდის დღისთვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსის შესაბამისად.

1.4. მხარეებს ერთმანეთის მიმართ არ გააჩნიათ არანაირი პრეტენზია

1.5. ყოველგვარი ბუნდოვანების გამორიცხვის მიზნით, მხარეები ადასტურებენ, რომ აღნიშნული შეთანხმება არ ახდენს მეიჯარეს და ყოფილ მოიჯარეს შორის 2023 წლის 30 მაისს დადებული იჯარის ხელშეკრულების გაუქმებას, არამედ წარმოადგენს აღნიშნული ხელშეკრულების ცვლილებას, რომელიც განხორციელდა ყოფილი მოიჯარის ინიციატივით.

1.6. ამასთანავე, მხარეები თანხმდებიან, რომ „იჯარის საგნით" სარგებლობის ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახედვა დასაშვებია წინამდებარე შეთანხმების ძალაში შესვლიდან 5 (ხუთი) წლის თავზე.

2. **სხვა პირობები**

2.1 წინამდებარე **„შეთანხმება"** ძალაში შედის 2025 წლის 01 თებერვლიდან;

2.2 წინამდებარე **„შეთანხმება"** წარმოადგენს 2023 წლის 30 მაისის იჯარის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს;

2.3 მხარეები ადასტურებენ რომ **,,შეთანხმების"** შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას;

2.4 ყველა ცვლილება და დამატება **„შეთანხმებაში"** ხდება წერილობით ფორმით;

2.5 **„შეთანხმება"** დადებულია ორი თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელიც ინახება მხარეებთან;

2.6. ხელშეკრულების და დამატებითი შეთანხმებებით გათვალისწინებული ყველა სხვა პირობა დარჩეს უცვლელი.

2.7. შეთანხმების დასტურად, **მხარეების** უფლებამოსილი წარმომადგენლები ხელს აწერენ წინამდებარე **შეთანხმებას.**

2.8 „მოიჯარეს უფლება აქვს, მეიჯარის დამატებითი თანხმობის მოპოვების გარეშე ჩაანაცვლოს მოიჯარე მხარე მესამე იურიდიული პირით რომელზეც გავრცელდება წინამდებარე ხელშეკრულებით მოიჯარე მხარეზე გავრცელებული ყველა უფლება მოვალეობები. ამ პუნქტით განსაზღვრული უფლებამოსილებების შესრულების მიზნით სჯარო რეესტრს სარეგისტრაციოდ წარადგინება მოიჯარესა და მესამე მხარეს შორის სათანადო წესით გაფორმებული ჩანაცვლების შეთანხმება, რა შეთანხმებაც არ საჭიროებს მეიჯარის წერილობით თანხმობას."

მეიჯარე:

მოიჯარე:

Lasha Zurebiani 62013001964

Digitally signed by Lasha Zurebiani
Date: 2025.03.18 13:39:39

ყოფილი მოიჯარე:

Lasha Zurebiani 62013001964

Digitally signed by Lasha Zurebiani
Date: 2025.03.18 13:40:15