უძრავი ქონებ(ებ)ის იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 2023 წლის 25 ოქტომბერი

ერთი მხრივ, შპს „არბო 2009" (ს/კ 205273498), წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავით ჭრელაშვილის (პ/ნ 14001002314) სახით (შემდგომში „მოიჯარე") და მეორე მხრივ, შპს „ატლასი" (ს/ნ 400048809), წარმოდგენილი მისი დირექტორის თამარ უსანეთაშვილის (პ/ნ 01019007923) წარმომადგენლის რომანი ბზიავას (პ/ნ 01019002879) სახით (შემდგომში „მეიჯარე"), ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ტერმინები

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1.1. **იჯარის საგანი** – უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ცოტნე დადიანის ქუჩა, #162, საკადასტრო კოდით №01.12.12.004.036.01.500, კომერციული ფართი, სადარბაზო 1, სართული 1, #1 (მშენებარე), 330.49 კვ.მ.

1.1.2. **საიჯარო ქირა** – ფულადი თანხა, რომელსაც წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობითა და წესით მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ;

1.1.3. **მხარე** – მეიჯარე ან/და მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად;

1.1.4. **მხარეები** – მეიჯარე და მოიჯარე ერთდროულად;

1.1.5. **მესამე პირი** – ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, მხარეების გარდა;

1.1.6. **იჯარის საგნის უპირატესი შესყიდვის უფლება** – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 516-ე მუხლით გათვალისწინებული და წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პრივილეგია, რომელიც შპს „არბო 2009"-ს აძლევს საშუალებას, ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას სხვა მყიდველთან შედარებით პირველ რიგში ისარგებლოს იჯარის საგნის შესყიდვის უფლებით;

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო/საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

2. პრეამბულა

2.1. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მათ ნებას და თანაბრად იცავს ორივე მხარის უფლებებს, არც ერთი მხარე არ სარგებლობს რაიმე უპირატესობით.

2.2. მხარეები სრული პასუხისმგებლობით ადასტურებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მათთვის ქმედითი იურიდიული ძალისა და შესასრულებლად უპირობოდ მავალდებულებელ სამართლებრივ დოკუმენტს.

2.3. მხარეები არაორაზროვნად და სრული პასუხისმგებლობით აცხადებენ, რომ თითოეული მათგანი მოქმედებს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

2.4. მხარეები იძლევიან გარანტიას და ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის არსებული მათი წარმომადგენლობა და გარანტიები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში.

2.5. მეიჯარე იძლევა გარანტიას და ადასტურებს, რომ მას გააჩნია სრული სამართლებრივი უფლებამოსილება აღნიშნული ხელშეკრულების გასაფორმებლად.

3. გარიგების საგანი

3.1. გარიგების საგანია მეიჯარის ვალდებულება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოიჯარეს ფლობისა და სარგებლობის (იჯარის) უფლებით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით გადასცეს ხელშეკრულებაში მითითებული შემდეგი უძრავი ქონება:

უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ცოტნე დადიანის ქუჩა, #162, საკადასტრო კოდით №01.12.12.004.036.01.500, კომერციული ფართი, სადარბაზო 1, სართული 1, #1 (მშენებარე), 330.49 კვ.მ.

3.2. მეიჯარის მხრიდან მოიჯარისთვის გადაცემული ინვენტარი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აღირიცხება მიღება-ჩაბარების აქტით, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები.

4. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანი

4.1. მოიჯარის მხრიდან იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანია მასში პროდუქციის წარმოების განხორციელება ან/და რეალიზაცია.

4.2. მოიჯარის მიზანი იჯარის საგნის გამოყენების შესახებ ცნობილია მეიჯარისთვის და იგი აცხადებს თანხმობას.

4.3. მოიჯარე უფლებამოსილია საიჯარო საგანი გამოიყენოს მისი შეხედულებისამებრ ნებისმიერი ფუნქციური დანიშნულებით. მოიჯარე უფლებამოსილია, შეცვალოს იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანი, რაზეც მეიჯარე წინასწარ აცხადებს თანხმობას და მოცემულ საკითხზე მოიჯარე მეიჯარის მხრიდან დამატებით თანხმობას არ საჭიროებს.

4.4. ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე თანახმაა, იჯარის მიმდინარეობის პერიოდში მოიჯარემ საკუთარი დანახარჯებით უზრუნველყოს საიჯარო ფართზე (ასეთის საჭიროების შემთხვევაში) მიმდინარე სარემონტო სამუშაოების, ფასადის ცვლილებების, რეკონსტრუქციის და სარეკლამო სამუშაოების წარმოება/ჩატარება. ხსენებული სამუშაოების ჩატარება ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ საჭიროებს შეტყობინებას, მაგრამ აღარ საჭიროებს დამატებით ნებართვას მეიჯარის მხრიდან.

4.5. იჯარის საგანზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების (საიჯარო საგნის ფუნქციურად გადაკეთების) წარმოება შესაძლებელია მოიჯარის საქმიანობის მიზნების განხორციელებისთვის, მეიჯარისათვის წინასწარი შეტყობინების გაგზავნით. მეიჯარე,

მოიჯარის მიერ, იჯარის საგანზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების წარმოების შესახებ შეტყობინების გაკეთებით წინასწარ აცხადებს თანხმობას.

4.6. იჯარის საგანზე საჭირო კაპიტალური სარემონტო სამუშაოების უზრუნველყოფა წარმოადგენს მეიჯარის ვალდებულებას (კაპიტალური რემონტი გულისხმობს იჯარის საგნის ისეთ დაზიანებას, რომლითაც ხელი ეშლება მოიჯარეს სამეწარმეო საქმიანობის სრულად და ჯეროვნად განხორციელებაში. დაზიანებაში მოიაზრება მათ შორის მაგრამ არა მხოლოდ მაგ. თუ შენობა გახდება/იმყოფება ავარიულ მდგომარეობაში, კედლის, სახურავის დაზიანება ან სხვა მსგავსი შემთხვევები). ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე არ ჩაატარებს კაპიტალურ რემონტს მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარისთვის შეტყობინებით კაპიტალური სარემონტო სამუშაოები ჩაატაროს თვითონ. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარის მიერ დახარჯული თანხა უნდა გამოიქვითოს საიჯარო ქირიდან ან მეიჯარემ უნდა აუნაზღაუროს მოიჯარეს იჯარის საგანზე კაპიტალური რემონტისათვის გაწეული ხარჯი სრულად.

5. საიჯარო ქირა (თანხა), მისი შეცვლის პირობა და გადახდის წესი

5.1. 2023 წლის 1-ლი ნოემბრიდან იჯარით მიღებული ქონებით სარგებლობისთვის ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრება 10 466 (ათი ათას ოთხას სამოცდაექვსი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის შესაბამისად) დღგ-ს ჩათვლით.

5.1.1. ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან (25.10.2023) 2023 წლის 1-ელ ნოემბრამდე საიჯარო ქირა შეადგენს 1 863 (ათას რვაას სამოცდასამი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის შესაბამისად) დღგ-ს ჩათვლით.

5.2. ხელშეკრულების 5.1 პუნქტში მითითებული საიჯარო ქირა გადაიხდევინება ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან ყოველთვიურად, მიმდინარე თვის 10 (ათი) რიცხვის ჩათვლით.

5.3. საიჯარო ქირის გადასახადში არ შედის კომუნალური გადასახადები, რის გადახდის ვალდებულებას იღებს მოიჯარე.

5.4. იმ შემთხვევაში, თუ გადახდის ბოლო თარიღს ემთხვევა უქმე დღე/დღეები ან სახელწიფო ოფიციალური დღესასწაულები, გადახდა შესაძლებელია მოხდეს მომდევნო სამუშაო დღეს.

5.5. საიჯარო თანხის გადახდა განხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების წესით თანხის ჩარიცხვის გზით მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე – სს „ტერაბანკი", ანგარიშის ნომერი: GE04KS0000000360500275.

5.6. საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელებულად ითვლება იმ დღეს, როდესაც ხსენებული თანხა მოიჯარის მიერ გადაირიცხება მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე.

ქ. თბილისი 2023 წლის 25 ოქტომბერი

5.7. ვინაიდან ხელშეკრულება ფორმდება გრძელვადიან პერიოდზე მხარეები სარგებლობენ 5 (ხუთი) წლის შემდეგ ხელშეკრულების გადახედვის უფლებით, მხოლოდ საიჯარო ქირის საკითხზე.

6. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1. მოიჯარის მიერ საიჯარო თანხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარე მეიჯარეს უხდის პირგასამტეხლოს (საურავს) გადასახდელი საიჯარო ქირის 0.01 % (ნული მთელი ერთი მეასედი) პროცენტის ოდენობით ყოველ გადაცილებულ დღეზე.

7. იჯარის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლოობა

მეიჯარე აცხადებს, რომ:

7.1. იჯარის საგანი გარდა მასზე არსებული იპოთეკის ხელშეკრულებისა (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 882023322899, თარიღი 03/04/2023) უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლოა.

7.2. საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს.

7.3. იჯარის საგანს არ ადევს ყადაღა.

7.4. იჯარის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რისი არსებობაც შეამცირებდა იჯარის საგნის ღირებულებას, ან ხელს შეუშლის მოიჯარის მიერ საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას.

7.5. თუკი იჯარის საგანს აღმოაჩნდება დაფარული ნაკლი, რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის მხარეთათვის არ შეიძლებოდა ყოფილიყო ცნობილი, მეიჯარე ვალდებულია ამის შესახებ აცნობოს მოიჯარეს და სრულად აანაზღაუროს აღნიშნულიდან გამომდინარე ნებისმიერი სახის ზიანი. იგივე წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ მესამე პირი გამოთქვამს რაიმე უფლებრივ პრეტენზიას აღნიშნულ იჯარის ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით.

8. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი:

8.1. მეიჯარის უფლება-მოვალეობები:

8.1.1. მეიჯარე ვალდებულია დროულად, ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

8.1.2. მეიჯარე ვალდებულია, აცნობოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების ყველა ნაკლის შესახებ და გაუწიოს ინფორმაციული ხასიათის დახმარება საიჯარო ქონების უკეთ გამოყენების მიზნით.

8.1.3. მეიჯარემ უნდა დაიცვას მოიჯარის უფლებები მესამე პირების ხელყოფისაგან და საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით დაუბრკოლებელი სარგებლობა.

8.1.4. მეიჯარე ვალდებულია, საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებით არ დადოს ისეთი გარიგება, რამაც შეიძლება გააძნელოს ან შეუძლებელი გახადოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობა ან შეუძლებელი გახადოს მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების შესრულება.

8.1.5. მეიჯარე ვალდებულია, საიჯარო ქონების ნაკლი, რომელიც არ აცნობა მოიჯარეს ან წარმოიშვა მოიჯარის ბრალისგან დამოუკიდებლად და მოიჯარეს ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონებით სარგებლობაში, საკუთარი ხარჯით სრულად და ყოველმხრივ აღმოფხვრას დაუყოვნებლივ, პირველივე შესაძლებლობისთანავე, ან სრულად აუნაზღაუროს მოიჯარეს ამ ნაკლის გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები.

8.1.6. მეიჯარე ვალდებულია, მოიჯარეს ხელი შეუწყოს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რისი საჭიროებაც მოიჯარეს წარმოეშობა იჯარით აღებული ქონებით სარგებლობისას.

8.1.7. მეიჯარე ვალდებულია, არ ჩაერიოს მოიჯარის საქმიანობაში და უზრუნველყოს მის მიერ საიჯარო ქონებით შეუფერხებელი სარგებლობა.

8.1.8. მეიჯარე თავად არის პასუხისმგებელი საიჯარო შემოსავლების მიღებასთან დაკავშირებული, კანონით დადგენილი საგადასახადო ვალდებულებების შესრულებაზე.

8.2. მოიჯარის უფლება-მოვალეობები:

8.2.1. მოიჯარე უფლებამოსილია, სრულფასოვნად, თავისუფლად და შეუზღუდავად ისარგებლოს საიჯარო ქონებით.

8.2.2. მოიჯარე ვალდებულია, დროულად და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადაიხადოს საიჯარო ქირა.

8.2.3. მოიჯარემ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ უნდა დააბრუნოს გადაცემული საიჯარო ქონება ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით.

8.2.4. მოიჯარეს უფლება აქვს, მოსთხოვოს მეიჯარეს საჭირო მოქმედებების განხორციელება, რათა არ შეეშალოს ხელი მოიჯარეს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონებით სარგებლობაში.

8.2.5. მოიჯარეს უფლება აქვს, თავისი შეხედულებისამებრ, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე შეასრულოს მიმდინარე რემონტი და სხვა სამუშაოები, განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია მის კომერციულ საქმიანობასთან და ზიანს არ აყენებს საიჯარო ქონებას. მოიჯარე მოვალეა ეს სამუშაოები შეასრულოს საკუთარი ხარჯებით.

8.2.6. მოიჯარე ვალდებულია მის მიერ შესრულებული მოქმედებები, რომელთა შემდგომში ანაზღაურება მეიჯარის ვალდებულებას წარმოადგენს, შეასრულოს კეთილსინდისიერად და გონივრულად განსაზღვროს მოსალოდნელი ხარჯები.

8.2.7. მოიჯარეს უფლება აქვს, გააფორმოს საიჯარო ფართზე ტელეფონით, ინტერნეტით, გაზით, დენით ან სხვა სახის მომსახურებით სარგებლობის ხელშეკრულება.
8.2.8. მოიჯარეს უფლება აქვს, მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით და კანონმდებლობით დაკისრებული სხვა ვალდებულებების კეთილსინდისიერად შესრულება.
8.2.9. მოიჯარე ვალდებულია, აცნობოს მეიჯარეს ყველა საკითხის, ან გარემოების შესახებ, რამაც შეიძლება არსებითი გავლენა იქონიოს საიჯარო ქონებაზე.
8.2.10. მოიჯარე პასუხს არ აგებს საიჯარო ქონების ისეთი ცვლილების ან გაუარესებისათვის, რაც გამოწვეულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მართლზომიერი სარგებლობით.

9. მხარეთა განცხადებები

9.1. მეიჯარის განცხადებით:
9.1.1. არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც შეიძლება ჰქონდეს რაიმე სამართლებრივი პრეტენზია იჯარის საგნის მიმართ.
9.1.2. არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ იჯარის საგანზე საკუთრების, ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.
9.1.3. მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისთვის იჯარის საგანი არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის ან სხვა მსგავსი სახის) უფლებით, რაც არ არის მითითებული საჯარო რეესტრის ამონაწერში.
9.1.4. მეიჯარემ მოიჯარეს კეთილსინდისიერებით სრულად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა მისი გადაცემის მომენტისთვის.

9.2. მოიჯარის განცხადებით:
9.2.1. მისთვის ცნობილია იჯარის საგნის მდგომარეობა და მისაღებია იჯარის საგნის ხარისხი იმ სახით, რა სახითაც იჯარის საგანი არსებობს ხელშეკრულების გაფორმებისას.

10. უფლებამონაცვლეობა

10.1. მეიჯარეს უფლება აქვს, მოიჯარესთან შეთანხმებით გაასხვისოს იჯარის საგანი.
10.2. მოიჯარე სარგებლობს უპირატესი შესყიდვის უფლებით, რაც მოიჯარეს აძლევს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 516-ე მუხლით გათვალისწინებულ პრივილეგიას, სხვა მყიდველთან შედარებით პირველ რიგში ისარგებლოს იჯარის საგნის შესყიდვის უფლებით.
10.3. იჯარის საგნის ნებისმიერი სახით გასხვისების შემთხვევაში იჯარის საგნის ახალი მესაკუთრე ხდება მეიჯარის უფლებამონაცვლე იმ ურთიერთობაში, რომელიც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.
10.4. მხარეთა უფლებაუნარიანობის შეწყვეტის შემთხვევაში შესაბამისი მხარის უფლებამონაცვლე (მემკვიდრე) ხდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საიჯარო ურთიერთობის მონაწილე.

ქ. თბილისი 2023 წლის 25 ოქტომბერი

11. ხელშეკრულების ვადა და ვადის გაგრძელება

11.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირების შემდეგ.
11.2. წინამდებარე ხელშეკრულება მოქმედებს 10 (ათი) წლის ვადით.
11.3. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება წყდება ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვით.
11.4. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება გრძელდება, თუ მხარეები წინასწარ წერილობით შეთანხმდებიან ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე.

12. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადაზე ადრე შეწყვეტა (მოშლა)

12.1. საიჯარო ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტა შესაძლებელია მხოლოდ:
12.1.1. მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით (რა დროსაც საჯარიმო სანქციები არ მოქმედებს).

13. იჯარის საგნის გაუმჯობესებათა ბედი

13.1. მოიჯარის მიერ დამონტაჟებული საგნები, რომლის გამოცალკევებაც იჯარის საგნისგან შეუძლებელია წარმოადგენს იჯარის საგნის არსებით შემადგენელ ნაწილს და რჩება მეიჯარეს. პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულება მოიჯარეს არ წარმოეშობა.
13.2. მოიჯარის საკუთრებაში არსებული საგნები (ის, რითაც აღიჭურვა იჯარის საგანი) რჩება მოიჯარეს.
13.3. ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, თუ მოიჯარემ გააუმჯობესა საგანი, ისე, რომ მისი იჯარის საგნისაგან მოცილება შეუძლებელია, მეიჯარე მხოლოდ ხელშეკრულების 11.2 პუნქტით გათვალისწინებული ვადის სრულად ამოწურვის შემდეგ თავისუფლდება გაუმჯობესების ანაზღაურების ვალდებულებისაგან.

14. ფორს-მაჟორი

14.1. ფორს-მაჟორი გულისხმობს შემდეგი გარემოებების არსებობას (რომელიც უშუალო ზეგავლენას უნდა ახდენდეს შესაბამისი მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოვალეობების შესრულებაზე):
14.1.1 ხანძარი, აფეთქება, სტიქიური უბედურება, ეპიდემია.
14.1.2 საკანონმდებლო აქტის გამოცემა, რომელიც კრძალავს იმ საქმიანობის განხორციელებას, რასაც ახორციელებს ხელშეკრულების რომელიმე მხარე.

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

14.1.4 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.

14.2. 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.

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

14.4. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გრძელდება 3 (სამი) თვეზე მეტ ხანს, მხარეები უფლებამოსილნი არიან ცალმხრივად შეწყვიტონ წინამდებარე ხელშეკრულება.

15. დასკვნითი დებულებანი

15.1. მხარეთა შორის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი სახის დავა გადაწყდება ურთიერთმოლაპარაკების გზით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, დავას განიხილავს ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლო საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

15.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა პირობა და დებულება ვრცელდება მხარეებზე და სავალდებულოა მხარეთა უფლებამონაცვლისთვის, სამართალმემკვიდრისთვის.

15.3. ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. რეგისტრაციის ხარჯებს იხდიან მხარეები თანაბრად.

15.4. ხელშეკრულებაში ნებისმიერი სახის ცვლილება ან/და დამატება ძალაში შედის მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე და მხოლოდ იგივე ფორმის დაცვით, რასაც ითვალისწინებს წინამდებარე ხელშეკრულების დადება.

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

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

15.7. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე.

ქ. თბილისი 2023 წლის 25 ოქტომბერი

16. მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები:

მოიჯარე	მეიჯარე
შპს „არბო 2009“ ს/ნ 205273498 მისამართი: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, პეკინის ქ. N17. დირექტორი: დავით ჭრელაშვილი ხელმოწერა _____	შპს „ატლასი“ ს/ნ 400048809 მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, დ. გურამიშვილის გამზ., № 1, ბ. 20. წარმომადგენელი: რომანი ბზიავა ხელმოწერა _____

შეთანხმება

საიჯარო ფართის გარე ფასადის ცვლილების შესახებ

ქ. თბილისი 16/01/2025

ერთი მხრივ, **შპს „არბო 2009”** (ს/კ: 205273498) (შემდგომში წოდებული როგორც **„მოიჯარე”**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავით ჭრელაშვილის (პ/ნ: 14001002314) სახით და მეორე მხრივ, **შპს “ატლასი“** (ს/კ: 400048809) (შემდგომში წოდებული, როგორც **„მეიჯარე”**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის თამარ უსანეთაშვილის (პ/ნ: 01019007923) მიერ, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობისა და მხარეთა შორის 2023 წლის 25 ოქტომბერს გაფორმებული უძრავი ქონებ(ებ)ის იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, ვთანხმდებით და ვაფორმებთ წინამდებარე **შეთანხმებას** შემდეგზე:

1. მოიჯარე განახორციელებს იჯარის საგნის (უძრავი ქონება მდებარე შემდეგ მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ცოტნე დადიანის ქუჩა, N162, საკადასტრო კოდით N 01.12.12.004.036.01.500, კომერციული ფართი, სადარბაზო 1, სართული 1, N1 (მშენებარე), 330.49 კვ.მ.) გარე ფასადის ცვლილებას და აღნიშნულთან დაკავშირებით მეიჯარე გამოხატავს თანხმობას, ამასთან, მეიჯარეს არ აქვს და არც მომავალში ექნება რაიმე სახის პრეტენზია მოიჯარის მიმართ.
2. წინამდებარე შეთანხმება ძალაში შედის 2025 წლის 16 იანვრიდან.
3. შეთანხმება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 2 (ორი) იდენტურ ეგზემპლარად, რომელიც გადაეცემათ მხარეებს.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

მოიჯარე	მეიჯარე
შპს „არბო 2009“ ს/კ: 205273498 ელ. ფოსტა: info@madart.ge მისამართი: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, პეკინის ქ. N17 დირექტორი დავით ჭრელაშვილი	შპს “ატლასი“ ს/კ: 400048809 ელ. ფოსტა: Romanbziava@yahoo.com მის: საქართველო, თბილისი, ნაძალადევის რ-ნი, დ. გურამიშვილის გამზ., N1, ბ. N20 დირექტორი თამარ უსანეთაშვილი

საქართველო. შპს "არბო 2009" * GEORGIA. "ARBO 2009" LTD * 205273498