უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

თბილისი 06 მარტი 2024 წელი

1.	**ხელშეკრულების მხარეები:**	
1.1	**მოიჯარე:**	
1.1.1.	კომპანიის სახელწოდება:	შპს „რითეილ ჯგუფი“
1.1.2.	საიდენტიფიკაციო კოდი:	436041659
1.1.3.	იურიდიული მისამართი: ფაქტობრივი მისამართი:	მცხეთა, სოფელი წეროვანი ქ. თბილისი, ბალანჩინის N5
1.1.4.	დღგ-ს გადამხდელი:	დიახ
1.1.5.	საბანკო რეკვიზიტები:	ბანკი: სს “თიბისი ბანკი” ბანკის კოდი: TBCBGE22 ა/ა GE35TB7868036080100005
1.1.6.	წარმომადგენელი პირი	ლაშა ზურებიანი (პ/ნ 62013001964)
1.1.6.1.	საკონტაქტო მონაცემები (ტელ.; ელ.ფოსტა)	ტელ: 577 73 11 72 L.Zurebiani@magniti.ge
1.1.6.2.	წარმომადგენლობის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტის მონაცემები:	2024 წლის 08 იანვრის მინდობილობა (რეგისტრაციის ნომერი N240011091; ინდივიდუალური ნომერი 56312407517324)
1.2	**მეიჯარე:**	
1.2.1.	სახელი და გვარი/კომპანიის სახელწოდება:	შპს ,,ასადოვ კაპიტალ ჯორჯია“
1.2.2.	პირადი ნომერი/საიდენტიფიკაციო კოდი:	ს.კ. 205225576
1.2.3.	იურიდიული მისამართი: ფაქტობრივი მისამართი:	ქ. თბილისი, ნუცუბიძის ქ. #133 ქ. თბილისი, ნუცუბიძის ქ. #133
1.2.4.	დღგ-ს გადამხდელი:	დიახ
1.2.5.	საბანკო რეკვიზიტები:	სს „საქართველოს ბანკი“ ბანკი კოდი: BAGAGE22 ა/ა: GE66BG0000000220594500”
1.2.6.	საკონტაქტო მონაცემები (ტელ.; ელ.ფოსტა)	
1.2.7.	წარმომადგენელი პირი (არსებობის შემთხვევაში)	დირექტორი: ალექსანდრე ცელოვალნიკოვი (პ.ნ 01012001459)
1.2.8.	წარმომადგენლობის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტის მონაცემები:	
1.2.9.	საიჯარო ქირა	იჯარის ობიექტით სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში ,,საიჯარო ქირა“) დღგ-ს ჩათვლით შეადგენს 3540 (სამი ათას ხუთას ორმოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში. გარდა პირველი 4 თვის საფასურისა, რომელიც თვეში დღგ-ს ჩათვლით შეადგენს 1770 (ერთი ათას შვიდას სამოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.**აღნიშნული ღირებულება წარმოადგენს კომერციულ საიდუმლოებას.**
2.	**ხელშეკრულების (იჯარის) საგანი:**	
2.1	მისამართი:	ქ. თბილისი, ონიაშვილის ქ. №1
2.2	საკადასტრო კოდი:	01.10.12.039.013.01.03.005
2.3	იჯარის საგნის აღწერა (ფართობი, სართული)	1 სართული, კომერციული ფართი №5, ჯამში 160 (ასსამოცი) კვ.მ-ის ოდნეობით.
2.4	იჯარის საგნის დანიშნულება	სავაჭრო ობიექტის ან/და კანონით ნებადართული ნებისმიერი საქმიანობის მიზნით
3.	**ხელშეკრულების ვადა:**	**ხელმოწერიდან -2034 წლის 31 მარტამდე.** თუ ვადის ამოწურვამდე 1 (ერთი) თვით ადრე არც ერთი მხარე არ გამოთქვამს წერილობით ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, წინამდებარე ხელშეკრულება ჩაითვლება ავტომატურად გაგრძელებულად იმავე პირობებით მხოლოდ 1 (ერთი) წლის ვადით.

4. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ მათთვის ცნობილია უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები (შემდგომში „დამატებითი პირობები“),

Александр Цеповалов

რომელიც მხარეთა შეთანხმებით არ რეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში, მაგრამ დამოწმდება სანოტარო წესით. იგი წარმოადგენს მხარეთა შორის შეთანხმებულ პირობებს და რაიმე სახის პრეტენზია/ბუნდოვანება მის შინაარსთან დაკავშირებით მხარეებს არ აქვთ. დამატებითი პირობები წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

5. წინამდებარე დოკუმენტი, დამატებით პირობებითა და მის დანართებთან (არსებობის შემთხვევაში) ერთობლიობაში წარმოადგენს უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულებას და გააჩნია შესასრულებლად სავალდებულო იურიდიული ძალა.

6. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მხარეები თანხმდებიან რომ უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების ნებისმიერი სახის ცვლილება, გარდა იჯარის საგნის/ობიექტის ფართობის ცვლილებისა და ხელშეკრულების ვადისა, განხორციელდება მხარეთა ორმხრივი ხელმოწერის შედეგად და ამგვარი ცვლილებები არ ექვემდებარება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციას (თუმცა ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით). იჯარის საგნის/ობიექტის ფართობის ცვლილება და ხელშეკრულების ვადის ცვლილება დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, კანონით დადგენილი წესით.

7. მოიჯარეს უფლება აქვს, მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე ქვეიჯარით/ქირავნობით გასცეს იჯარის საგანი/ობიექტი (იმ პირობით, რომ ქვეიჯარის/ქირავნობის ხელშეკრულების ვადა არ აღემატებოდეს ძირითადი იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ იჯარის ვადას, ამასთან ქვეიჯარის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული უნდა იყოს პირობა, რომ ძირითადი იჯარის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარის ან მესაკუთრის მხრიდან იძლეოდეს ქვეიჯარის ხელშეკრულებ(ებ)ის ცალმხრივად შეწყვეტის შესაძლებლობას); ასევე განახორციელოს კაპიტალური ან მიმდინარე რემონტი; ფართის/შენობა-ნაგებობის ფასადზე საკუთრი მატერიალურ-ტექნიკური საშუალებით იჯარის მოქმედების პერიოდში განათვსოს რეკლამა (აბრა/ბანერი,პლაკატი). მოიჯარე ასევე უფლებამოსილია მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე იჯარის საგნის ფასადზე განათავსოს ბანკომატ(ებ)ი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). ამ პუნქტით განსაზღვრული უფლებამოსილებების შესრულების მიზნით შეათანხმოს იჯარის ობიექტის არქიტექტურულ-სამშენებლო სამუშაოები შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოებთან და მიიღოს შესაბამისი ნებართვები. ზემოაღნიშნული მიზნით, მოიჯარე ვალდებულია საკუთარი ხარჯით, თავად მოიპოვოს ყველა საჭირო ნებართვა/თანმობა ადმინისტრაციული ორგანოებისგან, გააფორმოს ფართზე ნებისმიერი სახის კომუნალური მომსახურებით ან/და კავშირგაბმულობით სარგებლობის ხელშეკრულება და აღნიშნული მომსახურების მისაღებად დარეგისტრირდეს აბონენტად/ქვეაბონენტად. განახორციელოს სხვა ისეთი ქმედებები, რაც დაკავშირებულია იჯარის ხელშეკრულების შესრულებასა და მოიჯარის კომერციულ საქმიანობასთან.

8. უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება, დამატებითი პირობები და მასში შესული ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ხელმოწერილია მხარეთა მიერ იურიდიული ძალის მქონეა.

9. წინამდებარე დოკუმენტი შედგენილია 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, ქართულ და რუსულ ენაზე, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი წარედგინება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს რეგისტაციის მიზნით. ქართულ და რუსულ ენაზე შესრულებელ ტექსტებს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ქართულენოვან ვერსიას.

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს „ასადოვ კაპიტალ ჯორჯია“ ს/კ 205225576 ალექსანდრე ცელოვალნიკოვი	შპს „რითეილ ჯგუფი“ ს/კ 436041659 ლაშა ზურებიანი

უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები

6 მარტი 2024 წ

ქ.თბილისი

ქვემოთ მოცემულია შპს „რითეილ ჯგუფსა“ ს/კ 436041659 და შპს ,,ასადოვ კაპიტალ ჯორჯია“-ს ს/კ 205225576 შორის 2024 წლის -00 მარტს გაფორმებული უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები, რომელიც წარმოადგენს ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და მოქმედებს მასთან ერთობლიობაში.
საიჯარო ფართის მახასიათებლები:

მისამართი:	ქ. თბილისი, ონიაშვილის ქ. №1
საკადასტრო კოდი:	01.10.12.039.013.01.03.005
იჯარის საგნის აღწერა (ფართობი, სართული)	1 სართული, კომერციული ფართი №5, ჯამში 160 (ასსამოცი) კვ.მ-ის ოდენობით.

1. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

1.1 მხარეები თანხმდებიან, იჯარის ობიექტის სარგებლობის საფასურსა და ანგარიშსწორების პირობებზე, შემდეგნაირად:

1.2 იჯარის ობიექტით სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში ,,საიჯარო ქირა“) დღგ-ს ჩათვლით შეადგენს [redacted] აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, გარდა პირველი 4 თვის საფასურისა, რომელიც თვეში დღგ-ს ჩათვლით შეადგენს [redacted] აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.

1.3 საიჯარო ქირა მოცემულია საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული დამატებული ღირებულების გადასახადის (დღგ) ჩათვლით.

1.4 წინამდებარე შეთანხმების 1.2 პუნქტში მოცემული საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, შემდეგი სახით:

1.4.1 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.0000 ან ნაკლები, გადახდა მოხდება გადახდის დღეს დადგენილი ოფიციალური კურსის მიხედვით;

1.4.2 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.0000-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.1500-ისა, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება 3.0000 ნიშნულის ექვივალენტის კურსით;

1.4.3 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.1500-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.3000-ისა, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება 3.1500 ნიშნულის ექვივალენტის კურსით;

1.4.4 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.3000-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.4500-ისა, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება 3.3000 ნიშნულის ექვივალენტის კურსით;

1.4.5 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.4500-ზე

მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.6000-ისა, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება 3.4500 ნიშნულის ექვივალენტის კურსით;

1.4.6 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.6000-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.7500-ისა, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება 3.6000 ნიშნულის ექვივალენტის კურსით;

1.4.7 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.7500-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.9000-ისა, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება 3.7500 ნიშნულის ექვივალენტის კურსით;

1.4.8 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 3.9000-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 4.0500-ისა, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება 3.9000 ნიშნულის ექვივალენტის კურსით;

1.4.9 იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღეს ეროვნული ვალუტის (ლარი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსი 1 აშშ დოლართან მიმართებაში იქნება 4.0500-ზე მეტი, საიჯარო ქირის დაანგარიშება მოხდება ოფიციალური კურსს გამოკლებული 0.1500 და გადაიხდება ეროვნულ ვალუტაში - ლარში.

1.5 საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 10 (ათი) რიცხვისა. საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორებით, ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.

1.6 იმ შემთხვევაში თუ 10 (ათი) რიცხვი იქნება არასამუშაო დღე, საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება მომდევნო სამუშაო დღეს, რაც არ ჩაითვლება საიჯარო ქირის გადახდის დაგვიანებად.

1.7 საიჯარო ქირის ათვლა დაიწყება საიჯარო ფართის გადაცემის თაობაზე მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან.

1.8 გადახდის დასადასტურებლად საკმარისია საბანკო გადარიცხვის დამადასტურებელი ინფორმაციის წარდგენა.

1.9 წინამდებარე ხელშეკრულებაში აღნიშნული საიჯარო ქირა არ შეიცავს კომუნალურ გადასახადებს, ასევე ამხანაგობის სარგებლობაში არსებული საერთო სარგებლობის ფართების შენახვის და მოვლის ღირებულებას, რომელსაც იხდის მოიჯარე ყოველთვიურად.

2. იჯარის ობიექტის გადაცემისა და დაბრუნების წესი

2.1 იჯარის ობიექტი მოიჯარეს გადაეცემა არაუგვიანეს 2024 წლის 15 მარტიდან 2034 წლის 31 მარტამდე, მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, შესაბამისად, საიჯარო ქირის დარიცხვა მოხდება წინამდებარე პუნქტში აღნიშნულ პერიოდზე.

2.2 იჯარის ობიექტის მოიჯარისთვის გადაცემამდე, მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს იჯარის ობიექტში კომუნალური მომსახურებით სარგებლობის პირობების არსებობა (სამფაზიანი დენი, 30 კვტ სიმძლავრით, წყალი, წყალანირების სისტემის მოწყობა).

2.3 იჯარის ობიექტის გადაცემამდე, მეიჯარე ვალდებულია დაფაროს (გაანულოს) მანამდე არსებული ყველა კომუნალური დავალიანება (არსებობის შემთხვევაში). წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია აღნიშნული დავალიანება გაქვითოს საიჯარო ქირიდან (პირველივე გადახდებიდან), მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების გარეშე.

2.4 მეიჯარე ვალდებულია 2.1 პუნქტში მითითებულ ვადაში, ხელშეკრულების (მათ შორის მისი დამატებითი პირობების) პირობების დაცვით, გადასცეს მოიჯარეს იჯარის ობიექტი, რომელიც თავისუფალი იქნება ნებისმიერი სხვა პირის (მეიჯარის ჩათვლით) ქონებისგან, მასში არ იწარმოებს არანაირი საქმიანობა და მისი ერთადერთი საკეტი გადაეცემა მოიჯარეს (თუმცა საკეტის შეცვლა მოიჯარისთვის სავალდებულოა უსაფრთხოების მიზნით).

2.5 იჯარის ობიექტის გადაცემისას, ფართი წარმოადგენს გარემონტებელ ფართს, რომელშიც არ იმყოფება მეიჯარის ქონება ან/და ინვენტარი.

2.6 თუ მეიჯარე ვერ შეასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 2.1 - 2.4 პუნქტებით გათვალისწინებულ ვალდებულებას, იჯარის ობიექტის გადაცემის თარიღი გადაიწევს იმ ვადით, რა ვადაც დასჭირდება მეიჯარის მიერ ვალდებულების შესრულებას, მაგრამ არაუმეტეს 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღისა. აღნიშნული ვადის გასვლიდან თუ მეიჯარეს არ ექნება შესრულებული ვალდებულებები, მოიჯარე უფლებამოსილია შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მოიჯარეს ფართში განხორციელებული სამუშაოების ანაზღაურება ან გაზარდოს უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 1.7 პუნქტში მითითებული საშეღავათო პერიოდი იმ ვადით, რა ვადითაც დაგვიანდება ვალდებულებების შესრულება, ამასთანავე, მეიჯარეს დააკისროს პირგასამტეხლო ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის, ერთი თვის საიჯარო ქირის 0,2%-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. აღნიშნული პუნქტით განსაზღვრული საჯარიმო სანქციები მეიჯარის მიმართ არ გამოიყენება, თუ მოიჯარე თავს არიდებს ქონების მიღებას ან/და მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერას.

2.7 ნებისმიერი ნივთი/ინვენტარი, რომელსაც მოიჯარე დაამონტაჟებს იჯარის ობიექტზე (გენერატორის, კონდეციონერის, მაცივრის, კომპიუტერული სისტემის ან ნებისმიერი სხვა დანადგარის, შესაერთებელის ან მათი ნაწილის ჩათვლით) ყოველთვის დარჩება მოიჯარის საკუთრებად. მოიჯარეს უფლება აქვს საკუთარი სურვილისამებრ ნებისმიერ დროს გაიტანოს ფართიდან აღნიშნული ნივთები.

2.8 იჯარის ობიექტი ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მეიჯარეს დაუბრუნდება იმ მდგომარეობაში, როგორ მდგომარეობაშიც იქნება ის ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტში (სუფთა და მოიჯარის ქონებისგან დაცლილ მდომარეობაში).

2.9 ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ საიჯარო ფართის დაბრუნება დადასტურდება მიღება-ჩაბარების აქტით.

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

3.1 **მოიჯარე უფლებამოსილია:**

3.1.1 გამოიყენოს იჯარის ობიექტი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისათვის;

3.1.2 ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში შეუზღუდავად ისარგებლოს იჯარის ობიექტით და საერთო სარგებლობის ფართით (არსებობის შემთხვევაში);

3.1.3 საკუთარი ხარჯით განახორციელოს იჯარის ობიექტის შიდა სტრუქტურული ცვლილება, სარემონტო, სამონტაჟო, სადემონტაჟო ან/და სამღებრო სამუშაოები;

3.1.4 იჯარის ობიექტში განახორციელოს ყველა საჭირო ფუნქციონალური მოწყობილობის მონტაჟი;

3.1.5 განახორციელოს სარეკლამო აბრების/ნიშნების (მარკეტინგული ინვენტარის) განთავსება/მონტაჟი/დემონტაჟი როგორც შენობის შიგნით, ასევე მის ფასადზე; მეიჯარე წინასწარ უცხადებს მოიჯარეს თანხმობას აღნიშნული ცვლილებების განხორციელებაზე.

3.1.6 გასცეს იჯარის ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ ქვეიჯარით/ქირავნობით მესამე პირზე მეიჯარის თანხმობის გარეშე, იმ პირობით, რომ ქვეიჯარის/ქირავნობის ხელშეკრულების ვადა არ აღემატებოდეს ძირითადი იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ იჯარის ვადას, ამასთან ქვეიჯარის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული უნდა იყოს პირობა, რომ ძირითადი იჯარის ხელშეკრულების

Александр Цховребашвили

ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარის ან მესაკუთრის მხრიდან იძლეოდეს ქვეიჯარის ხელშეკრულებ(ებ)ის ცალმხრივად შეწყვეტის შესაძლებლობას. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე და მის დამატებით პირობებზე ხელმოწერით აღნიშნულზე მეიჯარე წინასწარ აცხადებს თანხმობას;

3.1.7 მოსთხოვოს მეიჯარეს იმ ქმედებების განხორციელება, რაც საჭირო იქნება მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტის სრულყოფილად და შეუზღუდავად სარგებლობისათვის.

3.2 მოიჯარე ვალდებულია:

3.2.1 გამოიყენოს იჯარის ობიექტი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებისთვის;

3.2.2 გადაიხადოს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით;

3.2.3 მოუაროს იჯარის ობიექტს, დაიცვას სანიტარული მოთხოვნები, ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები;

3.2.4 მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა იჯარის ობიექტის დაზიანების საფრთხისგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში აღმოფხვრას დაზიანება საკუთარი ხარჯებით;

3.2.5 დროულად გადაიხადოს იჯარის ობიექტის კომუნალური გადასახდელები არსებული ტარიფებით;

3.2.6 დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.2.7 მოიჯარე დააზღვევს საიჯარო ფართს სადაზღვევო კომპანიაში და სადაზღვევო პირობებს განსაზღვრავს თავად.

3.2.8 ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდისათვის ,,მოიჯარე'' ვალდებულია მიმართოს ყველა იმ ორგანიზაციას, რომლებიც აწარმოებენ კომუნალური გადასახადების აკრეფას და დარეგისტრირდეს ,,ობიექტის'' ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული კომუნალური გადასახადების (ელ.ენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალი და ა.შ.) გადამხდელად (აბონენტად) თავისი ხარჯით, პირველივე საიჯარო თვიდანვე.

3.3 მეიჯარე უფლებამოსილია:

3.3.1 მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქირის დროულად და სრულად გადახდა;

3.3.2 მოსთხოვოს მოიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დაცვა;

3.3.3 დაათვალიეროს იჯარის ობიექტი მოიჯარის წარმომადგენლის თანდასწრებით, მოიჯარისათვის წინასწარ 2 (ორი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

3.3.4 მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის დროულად გადაუხდელობის გამო დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლოს გადახდა, მიმდინარე დავალიანების 0,2%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებულ დღეზე. პირგასამტეხლოს დაკისრებამდე, მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს გაუგზავნოს წერილობით შეტყობინება თანხის ვადაგადაცილებასთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში თუ 5 (ხუთი) სამუშო დღეში მოიჯარე არ გადაიხდის დავალიანებას მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს პირგასამტეხლო მოიჯარეს ამ პუნქტის შესაბამისად. მეიჯარე ვალდებულია წერილობითი შეტყობინება გაუგზავნოს მოიჯარეს იმ შემთხვევაში, თუ ვადაგადაცილებული დღეების ოდენობა გადასცდება კალენდარული წლის განმავლობაში 20 დღეს. იმ შემთხვევაში თუ კალენდარული წლის განმავლობაში მოიჯარის მხრიდან საიჯარო ქირის ვადაგადაცილების დღეები (ჯამში) გადასცდება 30 -ს, მეიჯარე უფლებამოსილია ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება ცალმხრივად წინასწარ მოიჯარისათვის 2 თვით ადრე გაფრთხილების გზით (იმ დაშვებით რომ წერილობითი გაფრთხილება 20-დღიან დარღვევაზე მიღებული აქვს მოიჯარეს). ამ შემთხვევაში მეიჯარეზე არ გავრცელდება ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 5.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის გამო.

3.4 მეიჯარე ვალდებულია:

3.4.1 გადასცეს მოიჯარეს იჯარის ობიექტი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად;

3.4.2 ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რაც გულისხმობს მეიჯარის ან მშენებლის მხრიდან გასაცემ თანხმობას, რომელიც შეიძლება მოითხოვონ სახელმწიფო (მათ შორის მაკონტროლებელმა) ორგანოებმა, იჯარის საგნით სარგებლობის პროცესში, მათ შორის მეიჯარესთან შეთანხმებული რეკონსტრუქციის ან სხვა სამუშაოების განხორციელებისას;

3.4.3 უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ იჯარის ობიექტით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში;

3.4.4 ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, მისცეს მოიჯარეს 20 (ოცი) დღიანი პერიოდი, იჯარის ობიექტის დასაცლელად, რა პერიოდშიც მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადასახადისაგან;

3.4.5 არ შეუშალოს ხელი მოიჯარეს გადააკეთოს (გაარემონტოს) იჯარის ობიექტი, შენობის გარეთ და შიგნით განახორციელოს სარემონტო/სამღებრო სამუშაოები, განათავსოს სარეკლამო ნიშნები/აბრა/ბანერი და სხვა;

3.4.6 მეიჯარე ვალდებულებას იღებს და იძლევა გარანტიას, რომ იჯარის საგნის მისამართზე (იმავე საკადასტრო კოდზე არსებულ ფართში), ასევე მის საკუთრებაში არსებულ მომიჯნავე უძრავ ქონებაში ან/და მისგან 200 (ორასი) მეტრის რადიუსში არსებულ ფართებში (ამ ქონების/ფართების მეიჯარის საკუთრების ან მფლობელობის შემთხვევაში) არც თვითონ, არც მასთან დაკავშირებული პირი არ განახორციელებს მოიჯარის მსგავს საქმიანობას და არც მესამე პირებს გადასცემს ფართს ამგვარი საქმიანობის განხორციელებისათვის; ამ პუნქტში აღნიშნული შეზღუდვა არ ეხება ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში მდებარე კანდელაკის ქუჩა #7, #9 და #11 და ონიაშვილის ქ. #1-ში მეიჯარის კუთვნილ და იჯარით გაცემულ საიჯარო ფართებს.

3.4.7 გადასცეს მოიჯარეს იჯარის ობიექტი საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნორმათა დაცვით გაყვანილ-დამონტაჟებული კომუნალური სისტემით;

3.4.8 მომდევნო თვის 3 (სამი) რიცხვამდე გამოწეროს ანგარიშ-ფაქტურა. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოიჯარეს უფლება აქვს არ გადაიხადოს საიჯარო ქირა ანგარიშ-ფაქტურის წარდგენამდე, რაც არ წარმოადგენს ხელშეკრულების პირობის დარღვევას. გადახდის ვალდებულება მოიჯარეს დაუდგება ანგარიშფაქტურის გამოწერიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) რიცხვისა. მეიჯარის მიერ ანგარიშ-ფაქტურის გამოუწერლობის ან გამოწერის ვადის დარღვევის გამო მოიჯარის მხრიდან თანხის გადაუხდელობა არ აძლევს უფლებას მეიჯარეს გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ან/და კანონმდებლობით გათვალისწინებული სანქციები გადახდის დაგვიანებისთვის (მათ შორის არ აძლევს უფლებას დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო ან/და ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება (და მისი მისი დამატებითი პირობები) საიჯარო თანხის გადაუხდელობის გამო). ანგარიშ-ფაქტურის გამოწერა განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 1.4 და 1.5. პუნქტში მითითებული გადახდის პირობის შესაბამისად, საანგარიშო თვის ბოლოს არსებული ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის მიხედვით;

3.4.9 დროულად განახორციელოს ნებისმიერი ცვლილება საკადასტრო მონაცემებში, რასაც მოითხოვს მოიჯარე მის მიერ იჯარის ობიექტზე განსახორციელებელი სარემონტო-სამშენებლო ღონისძიებებიდან გამომდინარე;

3.4.10 საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდგომ იჯარის ობიექტის მესამე პირზე გაქირავებისას, დაიცვას იჯარის ობიექტის გაქირავების მოიჯარის უპირატესი უფლება;

3.4.11 იჯარის ობიექტის გასხვისებისას, მეიჯარე ვალდებულია წინასწარ 1 (ერთი) თვით ადრე აცნობოს მოიჯარეს და შესთავაზოს მას იჯარის ობიექტის შეძენა იმავე პირობებით რა პირობებითაც იგეგმება გასხვისება მესამე პირზე. თუ მოიჯარე 1 (ერთი) თვის განმავლობაში არ გამოთქვამს იჯარის ობიექტის შეძენის სურვილს, მეიჯარე უფლებამოსილია გაასხვისოს იჯარის ობიექტი მესამე პირზე მოიჯარისათვის შეთავაზებული ანალოგიური ან ნაკლებად ხელსაყრელი (შემძენისთვის) პირობებით;

3.4.12 იჯარის ობიექტის გასხვისების შემთხვევაში, ახალი მესაკუთრე ვალდებულია საიჯარო ფართის შეძენისთანავე, იმავე დღეს აცნობოს მოიჯარეს საბანკო რეკვიზიტების შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოიჯარე არ არის პასუხისმგებელი, იმ შემთხვევაში თუ საიჯარო ქირა გადახდილ იქნება ძველი მესაკუთრისათვის. ახალ მესაკუთრეზე ავტომატურად ვრცელდება წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების პირობები;

3.4.13 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, შენობის შიგნით მიმდინარე სარემონტო ან/და კომუნალური გაყვანილობის შეკეთების სამუშაოებს განახორციელებს მოიჯარე საკუთარი ხარჯით. შენობა-ნაგებობის ფარული დეფექტების აღმოფხვრაზე პასუხისმგებლობას იღებს მეიჯარე თუკი ნაკლის წარმომავლობა დადასტურდება ექსპერტიზის მიერ. მოიჯარისგან წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, მეიჯარე იღებს ვალდებულებას საჭიროების შემთხვევაში იჯარის ობიექტის გარეთ საკუთარი ხარჯით ჩაატაროს ისეთი სარემონტო საავარიო სამუშაოები, რომელიც აფერხებს იჯარის საგნით სარგებლობას. მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარის მიერ მიცემულ ვადაში თვითონ აღმოფხვრას საავარიო შემთხვევების შედეგები. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე ვერ უზრუნველყოფს აღნიშნული სამუშოების შესრულებას შესაბამის ვადაში, მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს სამუშაოების შესრულება და მეიჯარის თანხმობის გარეშე დაუკავოს/გაუქვითოს საიჯარო ქირიდან გაწეული ხარჯის ოდენობა, არაუმეტეს ყოველ თვეში გადასახდელი ქირის 50%-ის ოდენობით, ხარჯის სრულად გამოქვითვამდე;

3.4.14 იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ობიექტის ადგილას, ნებისმიერი მიზეზით (გარდა ფორსმაჟორული გარემოებებიდან დამდგარი შედეგისა) მეიჯარის ბრალით განხორციელდება არსებული შენობის დემონტაჟი და მის ადგილას ახალი შენობა-ნაგებობის აშენება, მეიჯარე ვალდებულია აღნიშნული ინიციატივის შესახებ წინასწარ 6 (ექვსი) თვით ადრე აცნობოს მოიჯარეს. ამ პუნქტში მითითებული ვადის დარღვევა განიხილება მეიჯარის მიერ ვადამდე ხელშეკრულების შეწყვეტად და გავრცელდება ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 5.2 პუნქტი. მეიჯარე ვალდებულია ახალი შენობა-ნაგებობის აშენების შემდგომ, უზრუნველყოს მინიმუმ ანალოგიური კვადრატულობის კომერციული ფართის (შენობის პირველ სართულზე) მოიჯარისათვის გადაცემა, ანალოგიური ფასითა და პირობებით. მოიჯარეს უფლება აქვს არ აიღოს მეიჯარის მიერ შეთავაზებული ახალი ფართი;

3.4.15 დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

4 მხარეთა პასუხისმგებლობა და გარანტიები

4.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, ხელშეკრულების პირობების დამრღვევმა მხარემ უნდა აუზღაურებს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი.

4.2 მოიჯარე პასუხს აგებს საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადახდაზე.

4.3 მხარეები ვალდებულებას იღებენ დაუყონებლივ მიაწოდონ ერთმანეთს ყოველგვარი მნიშვნელოვანი ინფორმაცია, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს აღნიშნულ საიჯარო ურთიერთობებზე, კერძოდ აცნობონ ერთმანეთს ნებისმიერი უფლებრივი თუ სხვა სახის რისკების შესახებ, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს ქონების განადგურება, დაზიანება, სანივთო ან/და სხვა უფლებებით დატვირთვა, გასხვისება ან/და სხვაგვარი შედეგი რაც შეუძლებელს გახდის ან/და გაართულებს იჯარის ობიექტით სარგებლობას.

4.4 იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს შეეზღუდება იჯარის ობიექტით სარგებლობის უფლება მეიჯარის ბრალით, იგი უფლებამოსილია შეზღუდვის მთელ პერიოდზე არ გადაიხადოს შესაბამისი პერიოდის საიჯარო ქირა და ამასთანავე დააკისროს მეიჯარეს პირგასამტეხლო, ერთი თვის საიჯარო ქირის 0,2%-ის ოდენობით შეზღუდვის

ყოველი დღისათვის, რაც არ ართმევს მოიჯარეს უფლებას ამავე დროს მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

4.5 მეიჯარე პასუხისმგებელია კომუნალური სისტემის (წყალი, დენი) საქართველოს კანონმდებლობასთან შესაბამისი ნორმების დაცვით დამონტაჟება-გაყვანა/ფუნქციონირებაზე საიჯარო ფართის გადაცემის მომენტისათვის და მას შემდეგ. წინააღმდეგ შემთხვევაში ადმინისტრაციული სახდელი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დაეკისრება მეიჯარეს.

4.6 იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარემ დაარღვია ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 3.4.6 პუნქტით გათვალისწინებული პირობა და იჯარის საგნის მისამართზე (იმავე საკადასტრო კოდზე არსებულ ფართში), ასევე მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ მომიჯნავე უძრავ ქონებაში ან/და მისგან 200 (ორასი) მეტრის რაიოდიუსში არსებულ ფართებში (ამ ქონების/ფართების მეიჯარის საკუთრების ან მფლობელობის შემთხვევაში) თვითონ ან მასთან დაკავშირებულმა პირმა განახორციელა მეიჯარის მსგავსი საქმიანობა ან მესამე პირს მისცა აღნიშნულის განახორციელების უფლება, მხარეები თანხმდებიან, რომ ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი შემცირდება 50%-ის ოდენობით ხელშეკრულების მოქმედების ამოწურვამდე. ამ პუნქტის მოქმედება არ ვრცელდება ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში არსებულ კანდელაკის ქუჩის #7, #9 და #11 -ში და ონიაშვილის ქ. #1-ში მეიჯარის კუთვნილ და იჯარით გაცემულ საიჯარო ფართებს.

5 ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

5.1 მხარეები თანხმდებიან ხელშეკრულების მოქმედების ვადასა და მისი შეწყვეტის წესზე შემდეგნაირად: წინამდებარე ხელშეკრულება (და მისი დამატებითი პირობები) ძალაში შედის მისი ხელმოწერის დღიდან, იჯარის ვადის ნაწილში ძალაშია 2024 წლის - 15 მარტიდან 2034 წლის 31 მარტამდე, ხოლო მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესრულების ნაწილში, ამ ვალდებულებების შესრულებამდე.

5.2 მეიჯარის ინიციატივით ვადამდე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია წინასწარ წერილობით 06 (ექვსი) თვით ადრე (შემდგომში „შეტყობინების ვადა“) აცნობოს მოიჯარეს ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე. ამასთანავე, მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტისათვის პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს 36 (ოცდათექვსმეტი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით დღგ-ს გარეშე. გარდა ამისა, მოიჯარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს მეიჯარეს საიჯარო პერიოდის განმავლობაში საიჯარო ფართში მოიჯარის მიერ განხორციელებული სარემონტო/სარეკონსტრუქციო ხარჯების ანაზღაურება სრულად და მოიჯარის მიერ ავანსად გადახდილი ნებისმიერი თანხა (არსებობის შემთხვევაში). ამ პუნქტში მითითებული თანხების (მათ შორის პირგასამტეხლო) გადახდა მეიჯარის მიერ განხორციელდება მოიჯარის მიერ მოთხოვნის წარდგენიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში. ხოლო, მოიჯარეს აღნიშნული მოთხოვნის მეიჯარისათვის წარდგენის უფლება ენიჭება მეიჯარის მიერ გამოგზავნილი შეწყვეტის შესახებ წერილობითი შეტყობინების მიღებისთანავე. ამ მუხლით მეიჯარისთვის განსაზღვრული პირობები და სანქციები მეიჯარეზე არ გავრცელდება თუ შეწყვეტის გადაწყვეტილება მეიჯარემ მიიღო წინამდებარე ხელშეკრულების 3.3.4 პუნქტის შესაბამისად.

5.3 მოიჯარეს უფლებამოსილია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება (და მისი დამატებითი პირობები) შემდეგ შემთხვევებში:

5.3.1 თუ მეიჯარე არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც მოიჯარე გააფრთხილებს წერილობით და მისცემს ვალდებლების დარღვევის გამოსწორების განსაზღვრულ ვადას და ამ ვადაში მეიჯარე არ გამოასწორებს დარღვევას. ამ შემთხვევაში მეიჯარეზე გავრცელდება ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 5.2 პუნქტი.

5.3.2 თუ მეიჯარის ბრალეული ქმედებით ეზღუდება მოიჯარეს იჯარის ობიექტით სარგებლობის უფლება-20 (ოცი) დღეზე მეტი ვადით. ამ შემთხვევაში მეიჯარეზე გავრცელდება ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 5.2 პუნქტი.

5.3.3 შეატყობინებს რა წერილობით ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შესახებ მეიჯარეს 3 (სამი) თვით თვით ადრე (შემდგომში „შეტყობინების ვადა“).

5.3.4 თუ მოიჯარე დაიწყებს ლიკვიდაციის პროცესს ან დაენიშნება მმართველი, მას ან მისი აქტივების ნაწილს ან დაიწყება გაკოტრების საქმის წარმოება ან/ და მსგავსი პროცედურები.

5.3.5 დაუყოვნებლივ, თუ მეიჯარე გადააცილებს იჯარის ობიექტის ამ ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული გადმოცემის ვადას სულ მცირე 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღით.

5.3.6 დაუყოვნებლივ, თუ მოიჯარე ვერ შეძლებს იჯარის ობიექტის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნებით სარგებლობისათვის საჭირო ყველა ან რომელმე ნებართვა/თანხმობის მოპოვებას, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 3 (სამი) თვის ვადაში მეიჯარის ბრალით, ასეთ შემთხვევაში, მეიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მოიჯარეს ხელშეკრულების შეწყვეტამდე იჯარის ობიექტში განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების ხარჯი სრულად.

5.3.7 დაუყოვნებლივ, იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ობიექტი გადაცემის მომენტისათვის არ შეესაბამება მხარეთა შორის მანამდე არსებულ/შეთანხმებულ მდგომარეობას.

5.3.8 დაუყოვნებლივ, თუ იჯარის ობიექტი მისგან დამოუკიდებელი მიზეზით, გამოუსადეგარი გახდება სარგებლობისთვის შენობის ფიზიკური მდგომარეობის ან იურიდიული სტატუსის გამო.

5.4 ,,მოიჯარის'' ინიციატივით ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლის სურვილის შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების 5.3.3. პუნქტის შესაბამისად არ მოხდება შეწყვეტის ვადების დაცვა, მეიჯარეს უფლება აქვს დაარიცხოს მოიჯარეს საჯარიმო სანქცია 3 (სამი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით დღგ-ს გარეშე.

5.5 ხელშეკრულება (და მისი დამატებითი პირობები) აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა შეთანხმების შედეგად.

5.6 ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 5.2 პუნქტში მითითებული პირგასამტეხლოს (ასევე, 5.2 პუნქტში მითითებული ნებისმიერი თანხის) მეიჯარის მხრიდან შესაბამის ვადაში სრულად გადაუხდელობის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია არ დაცალოს იჯარის ობიექტი და გააგრძელოს შეუზღუდავად იჯარის ობიექტით სარგებლობა.

5.7 ხელშეკრულების შეწყვეტისას, თუ აღნიშნული ხდება რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების უხეში ან არაერთგზის დარღვევის გამო, დამრღვევმა მხარემ სრულად უნდა აანაზღაუროს ხელშეკრულების მოშლასთან დაკავშირებული ტექნიკური ხარჯები (იჯარის ობიექტის დაცლა, იჯარის შეწყვეტის რეგისტრაცია და სხვა მსგავსი ხარჯები).

5.8 იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე 1 (ერთი) თვით ადრე მხარეები წერილობით არ გამოთქვამენ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულება გაგრძელებულად ჩაითვლება იმავე პირობებით მხოლოდ 1 წლის ვადით. ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად წარადგინოს განცხადება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე, რაც არ საჭიროებს მეიჯარის წერილობით თანხმობას.

5.9 მოიჯარეს აქვს უპირატესი უფლება ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე. შესაბამისად, წინასწარი მოლაპარაკებები ხელშეკრულების მომდევნო პერიოდში ფართით სარგებლობაზე ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე 6 (ექვსი) თვით ადრე დაიწყება მხარეების მიერ.

5.10 თუ მოიჯარეს წინსწრებით აქვს გადახდილი საიჯარო ქირა და თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტისას უკან აბრუნებს იჯარის ობიექტს, მოიჯარე უფლებამოსილია არ გადაიხადოს ბოლო თვეების საიჯარო ქირა და გაქვითოს მის მიერ ავანსად გადახდილ თანხაში სრულად.

6 ფორს - მაჟორი

6.1 მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის (სტიქიური უბედურება, ეპიდემია, ომი და სხვა) ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება აღემატება მხარეთას გონივრულ კონტროლს და შესაძლებლობებს. დაუძლეველ ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება ისეთ მოვლენებს, რომლთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს არ შეუძლიათ ზეგავლენის მოხდენა (ფორს-მაჟორი).

6.2 მხარე, რომელსაც მიზეზად დაუძლეველი ძალის მოვლენები მოჰყავს, ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს წერილობით ასეთი მოვლენების დადგომის თაობაზე (არაუგვიანეს 7 დღის ვადაში). ამასთან, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, უნდა წარმოადგინოს დაუძლეველი ძალის მოვლენების არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ის საყოველთაოდ აღიარებული არ არის.

6.3 თუ ასეთი მოვლენები გაგრძელდა 30 (ოცდაათი) დღეზე მეტი ვადით მხარეები უფლებამოსილნი არიან მოშალონ ხელშეკრულება.

7 კონფიდენციალურობა

7.1 თითოეული მხარე კისრულობს ვალდებულებას დაიცვას ამ ხელშეკრულების ფარგლებში მეორე მხარისაგან მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია და არ გაუმჟღავნოს ამგვარი ინფორმაცია მესამე პირებს (გარდა მხარის თანამშრომლების, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ სხვა კონსულტანტებისა, ასევე მხარესთან დაკავშირებული პირებისა, თუკი ამგვარი გამჟღავნება ხდება კონფიდენციალობის დაცვის პირობით). ამასთან, თითოეულ მხარესთან მიმართებით, კონფიდენციალურია ინფორმაცია, რომლის გამჟღავნებამ ამ მხარეს შეიძლება მიაყენოს რეპუტაციული ან სხვაგვარი მატერიალური ზიანი.

7.2 ხელშეკრულების დამატებითი პირობების 7.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევისათვის, თუ გამოიკვეთა მხარის ბრალეულობა, დამრღვევი მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი რაც დადასტურებული იქნება დამოუკიდებელი ექსპერტის დასკვნის ან სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე.

7.3 ამ მუხლის დებულებები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როცა მხარეს მოეთხოვება ინფორმაციის გამჟღავნება კანონმდებლობით ან სასამართლოს ძალით.

8 დავის გადაწყვეტა

8.1 წინამდებარე ხელშეკრულება (და მისი დამატებითი პირობები) განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.2 მხარეთა შორის დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით.

8.3 შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა განსახილველად გადაეცემა საქართველოს საერთო სასამართლოს.

9 სხვა პირობები

9.1 მხარეთა შორის წერილობითი კომუნიკაცია ხორციელდება ხელშეკრულებაში მითითებული მისამართების მიხედვით. ვადის ათვლა იწყება შეტყობინების ჩაბარების დღიდან. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ხელშეკრულებაში გაგზავნილ მისამართზე (მათ შორის ელექტრონული ფოსტის მისამართზე) მეიჯარეს ზედიზედ ორჯერ გაუგზავნის შეტყობინებას და ვერ მოხერხდება შეტყობინების ჩაბარება, აღნიშნული შეტყობინება ჩაითვლება მეიჯარისათვის ჩაბარებულად.

9.2 მხარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლების გამოუყენებლობა არ ნიშნავს ამ უფლების უარყოფას.

9.3 თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე პირობა გახდა ბათილი, ეს არ გამოიწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა პირობების ბათილობას. ბათილი პირობის ნაცვლად მოქმედებს წესი რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ პირობით დასახული მიზანი.

9.4 ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე.

9.5 მხარეები ვადასტურებთ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია გონივრული განსჯის შედეგად და მასზე ხელმომწერ პირებს აქვთ სათანადო უფლებამოსილება.

9.6 ყოველი დამატება, ცვლილება ან შესწორება მოკლებულია იურიდიულ ძალას, თუ არ არის შედგენილი წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ, ხოლო ერთ ერთი მხარის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში შესაძლებელია ნოტარიული დამოწმებაც.

9.7 ხელშეკრულების დამატებითი პირობები შედგენილია 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, ქართულ და რუსულ ენაზე, თითო-თითო გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო ერთი რჩება ნოტარიუსს. ქართულ და რუსულ ენაზე შესრულებელ ტექსტებს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ქართულენოვან ვერსიას.

10 მხარეთა ხელმოწერები

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს ,,ასადოვ კაპიტალ ჯორჯია“ ს/კ 205225576	შპს „რითეილ ჯგუფი“ ს/კ 436041659
ალექსანდრე ცელოვალნიკოვი	ლაშა ზურებიანი

Форма договора аренды недвижимого имущества

Тбилиси **6 марта 2024 г.**

1.	**Стороны договора:**	
1.1	**Арендатор:**	
1.1.1.	Наименование компании:	ООО «Ритейл джгупи»
1.1.2.	Идентификационный код:	436041659
1.1.3.	Юридический адрес: Фактический адрес:	Мцхета, село Церовани г. Тбилиси, ул. Баланчина №5
1.1.4.	Плательщик НДС:	да
1.1.5.	Банковские реквизиты:	Банк: А.О. "ТиБиСи Банк» код банка: TBCBGE22 р/с GE35TB7868036080100005
1.1.6.	Представляющее лицо (представитель):	Лаша Зуребиани (л/н 62013001964)
1.1.6.1.	Контактные данные (телефон, эл. почта):	тел: 577 73 11 72, L.Zurebiani@magniti.ge
1.1.6.2.	Данные документа, подтверждающего полномочия на представительство:	Доверенность от 08 января 2024 года (регистрационный номер №240011091; индивидуальный номер 56312407517324)
1.2	**Арендодатель:**	
1.2.1.	Имя и фамилия/ наименование компании:	ООО «Асадов Капитал Джорджия»
1.2.2.	Личный номер /идентификационный код:	205225576
1.2.3.	Юридический адрес: Фактический адрес:	г. Тбилиси, ул. Нуцубидзе. №133 г. Тбилиси, ул. Нуцубидзе. №133
1.2.4.	Плательщик НДС:	да
1.2.5.	Банковские реквизиты:	АО „Сакартвелос Банки" код банка: BAGAGE22 номер счета: GE66BG0000000220594500"
1.2.6.	Контактные данные (телефон, эл. почта):	
1.2.7.	Представляющее лицо (представитель, при наличии):	Директор: Александр Целовальников (личный № 01012001459)
1.2.8.	Данные документа, подтверждающего полномочия на представительство:	
2.	**Предмет договора (аренды):**	Ежемесячная стоимость пользования объектом аренды (впоследствии «Арендная плата») с учетом НДС составляет сумму в лари, эквивалентную 3540 (три тысячи пятьсот сорок) долларам США, кроме платы за первые четыре месяца, которая с учетом НДС составит сумму в лари, эквивалентную 1770 (тысяча семьсот семьдесят) долларам США. **Указанная стоимость представляет собой коммерческую тайну.**
2.1	Адрес:	г. Тбилиси, ул. Ониашвили № 1
2.2	Кадастровый код:	01.10.12.039.013.01.03.005
2.3	Описание предмета аренды (площадь, этаж)	1 этаж, коммерческое помещение №5, общей площадью 160 (сто шестьдесят) квадратных метров.
2.4	Назначение предмета аренды	Для объекта торговли и/или с целью любой другой деятельности, разрешенной по закону.
3.	**Срок договора:**	**С момента подписания до 31 марта 2034 года.** Если за 1 (один) месяц до истечения срока ни одна из Сторон не изъявит письменного желания прервать договор, настоящий договор будет считаться автоматически продленным на тех же условиях сроком только на 1 (один) год.

4. Подписывая настоящий договор, Стороны заявляют и подтверждают, что им известны дополнительные условия договора аренды недвижимого имущества (впоследствии «Дополнительные условия»), которые по договоренности Сторон не регистрируются в Национальном агентстве Публичного реестра, однако будут заверены нотариальным образом. Они представляют собой условия, согласованные между Сторонами и какого-либо рода претензий/

недвусмысленности по отношению их содержанию у Сторон не имеется. Дополнительные условия представляют собой неотъемлемую часть договора.

5. Настоящий документ, в совокупности с Дополнительными условиями и его приложениями (при наличии) представляет собой договор аренды недвижимого имущества и обладает юридической силой, обязательной к исполнению в случае его подписания и оформления в Публичном реестре.

6. Подписывая настоящий договор, Стороны соглашаются с тем, что любые изменения в договоре аренды недвижимого имущества, кроме изменений в площади предмета /объекта аренды и сроков договора, будут произведены в результате их двухстороннего подписания Сторонами, и подобные изменения не подлежат регистрации в Национальном агентстве Публичного реестра (по требованию одной из Сторон должны быть заверены нотариальным образом). Изменение площади предмета /объекта аренды и изменение сроков договора будет зарегистрировано в Национальном агентстве Публичного реестра, в установленном законом порядке.

7. Арендатор имеет право, без дополнительного согласия Арендодателя, передать предмет/объект аренды в субаренду/наём (с тем условием, что срок договора субаренды/найма не будет превышать срок аренды, определенный основным договором аренды, вместе с тем в договоре субаренды должно быть предусмотрено условие, что в случае досрочного прекращения основного договора аренды, со стороны Арендатора или собственника предоставлялась бы возможность расторгнуть договор(ы) субаренды в одностороннем порядке); также, осуществлять капитальный или текущий ремонт; в сроки действия аренды собственными материально-техническими средствами разместить на фасаде помещения/здания-сооружения рекламу (вывеску/баннер, плакат). В целях осуществления полномочий, определенных данным пунктом, согласовать архитектурно-строительные работы на объекте аренды с соответствующими административными органами и получить соответствующие разрешения. В вышеуказанных целях, Арендатор обязан на собственные средства (за свой счет), самолично получить все необходимые разрешения/согласия от административных органов, оформить договоры на пользование любого рода коммунальными услугами и/или услугами связи в помещении и для получения указанного обслуживания зарегистрироваться абонентом/субабонентом, осуществлять все те действия, которые связаны с выполнением договора аренды и с коммерческой деятельностью Арендатора.

8. Договор аренды недвижимого имущества, дополнительные условия и вошедшие в него любые изменения, подписанные Сторонами, имеют юридическую силу.

9. Настоящий документ составлен в 4 (четырех) экземплярах одинаковой юридической силы, на грузинском и русском языках, заверяется нотариально, по одному экземпляру будет передано сторонам, один остается у нотариуса, а еще один будет представлен в ЮЛПП Национальное агентство Публичного реестра с целью регистрации. В случае несоответствия между текстами, выполненными на грузинском и русском языках, предпочтение отдается грузинской версии.

Арендодатель	Арендатор
ООО «Асадов Капитал Джорджия» и/к 205225576 Александр Целовальников _____	ООО «Ритейл джгупи» и/к 436041659 Лаша Зуребиани _____

Александр Целовальников

Форма дополнительных условий договора аренды недвижимого имущества

г. Тбилиси **6 марта 2024 г.**

Ниже представлены дополнительные условия договора аренды недвижимого имущества, оформленного 06 марта, 2024 года между ООО «Ритейл джгупи», и/к 436041659 и ООО «Асадов Капитал Джорджия», и/к 205225576, которые являются неотъемлемой частью договора и действуют в единстве с ним. Характеристики арендного помещения следующие:

- **адрес: г. Тбилиси, ул. Ониашвили. № 1**
- **к.к: 01.10.12.039.013.01.03.005**
- **помещение: 1 этаж, коммерческое помещение №5, общей площадью 160 (сто шестьдесят) квадратных метров.**

1. Арендная плата и условия расчета

1.1 Стороны договариваются о стоимости пользования объектом аренды и условиях расчета следующим образом:

1.2 Ежемесячная стоимость пользования предметом аренды (впоследствии «Арендная плата») с учетом НДС составляет сумму в лари, эквивалентную 3540 (три тысячи пятьсот сорок) долларам США в месяц, кроме стоимости первых четырех месяцев аренды, которая с учетом НДС составляет сумму в лари, эквивалентную 1770 (одна тысяча семьсот семьдесят) долларам США.

1.3 Арендная плата указана с учетом налога на дополнительную стоимость (Н.Д.С.), предусмотренного законодательством Грузии.

1.4 Выплата арендной платы, данной в пункте 1.2 настоящего соглашения, будет производиться согласно официальному обменному курсу, установленному Национальным банком Грузии на день выплаты, в следующем виде:

1.4.1 В том случае, если в день выплаты арендной платы официальный курс национальной валюты (лари), установленный Национальным банком, по отношению к 1 доллару США составит 3.0000 или менее, выплата будет производиться согласно официально установленному курсу;

1.4.2 В случае, если в день выплаты арендной платы официальный курс национальной валюты (лари), установленный Национальным банком, по отношению к 1 доллару США составит более 3.0000, но не более 3.1500, расчет арендной платы будет осуществляться по курсу, эквивалентному отметке в 3.0000;

1.4.3 В случае, если в день выплаты арендной платы официальный курс национальной валюты (лари), установленный Национальным банком, по отношению к 1 доллару США составит более 3.1500, но не более 3.3000, расчет арендной платы будет осуществляться по курсу, эквивалентному отметке в 3.1500;

1.4.4 В случае, если в день выплаты арендной платы официальный курс национальной валюты (лари), установленный Национальным банком, по отношению к 1 доллару США составит более 3.3000, но не более 3.4500, расчет арендной платы будет осуществляться по курсу, эквивалентному отметке в 3.3000;

1.4.5 В случае, если в день выплаты арендной платы официальный курс национальной валюты (лари), установленный Национальным банком, по отношению к 1 доллару США составит более 3.4500, но не более 3.6000, расчет арендной платы будет осуществляться по курсу, эквивалентному отметке в 3.4500;

1.4.6 В случае, если в день выплаты арендной платы официальный курс национальной валюты (лари), установленный Национальным банком, по отношению к 1 доллару США составит более 3.6000, но не более 3.7500, расчет арендной платы будет осуществляться по курсу, эквивалентному отметке в 3.6000;

1.4.7 В случае, если в день выплаты арендной платы официальный курс национальной валюты (лари), установленный Национальным банком, по отношению к 1 доллару США составит более 3.7500, но не более 3.9000, расчет арендной платы будет осуществляться по курсу, эквивалентному отметке в 3.7500;

1.4.8 В случае, если в день выплаты арендной платы официальный курс национальной валюты (лари), установленный Национальным банком, по отношению к 1 доллару США составит более 3.9000, но не более 4.0500, расчет арендной платы будет осуществляться по курсу, эквивалентному отметке в 3.9000;

1.4.9 В случае, если в день выплаты арендной платы официальный курс национальной валюты (лари), установленный Национальным банком, по отношению к 1 доллару США составит более 4.0500, расчет арендной платы будет осуществляться по официальному курсу с вычетом 0.1500 и будет выплачиваться в национальной валюте – лари.

Александр Целовальников

1.5 Выплата арендной платы производится ежемесячно, не позднее 10 (десять) числа месяца, следующего за расчетным месяцем, выплата арендной платы производится безналичным расчетом, путем зачисления суммы на указанный в договоре банковский счет.
1.6 В том случае, если 10 (десять) число будет нерабочим днем, выплата арендной платы будет осуществляться на следующий рабочий день, что не будет считаться опозданием с выплатой арендной платы.
1.7 Отсчет арендной платы начнется со дня оформления акта сдачи-приемки помещения в аренду.
1.8 Для подтверждения оплаты достаточно представить информацию, удостоверяющую банковское перечисление.
1.9 Указанная в настоящем договоре арендная плата не включает в себя коммунальные платежи, а также стоимость содержания и ухода за помещениями общего пользования, находящимися в пользовании товарищества, которые ежемесячно выплачивает Арендатор.

2. Порядок передачи и возврата объекта аренды

2.1 Объект аренды будет передан Арендатору не позднее 15 марта 2024 г. до 31 марта 2034 г., на основании акта сдачи-приемки, соответственно, арендная плата будет начисляться за период, указанный в настоящем пункте.
2.2 До передачи объекта аренды Арендатору, Арендодатель обязан обеспечить наличие условий для пользования коммунальными услугами в объекте аренды (трехфазный ток, мощностью 30 квт, вода, устройство системы водоотвода).
2.3 До передачи объекта аренды, Арендодатель обязан покрыть (обнулить) все имевшиеся до этого коммунальные задолженности (в случае их наличия). В противном случае, Арендатор уполномочен вычесть указанную задолженность из арендной платы (из первых же выплат), без предварительного согласования с Арендодателем.
2.4 Арендодатель обязан в срок, указанный в пункте 2.1, с соблюдением договора (в том числе его дополнительных условий), передать Арендатору объект аренды, который будет свободен от имущества любых других лиц (в том числе Арендодателя), в нем не будет осуществляться никакой деятельности и его единственный замок будет передан Арендатору (впрочем, замена замка является обязательной для Арендатора в целях безопасности).
2.5 При передаче объекта аренды помещение является отремонтированной площадью, в которой не находится имущество и/или инвентарь Арендодателя.
2.6 Если Арендодатель не сможет выполнить обязательства, предусмотренные пунктами 2.1-2.4 дополнительных условий настоящего договора, дата передачи объекта аренды будет передвинута на тот срок, какой понадобится Арендодателю для выполнения своих обязательств, но не более 15 (пятнадцать) календарных дней. После прохождения указанного срока, если Арендодателем вновь не будут выполнены обязательства, Арендатор уполномочен расторгнуть договор и потребовать от Арендодателя возмещения работ, осуществленных им в помещении, или увеличить льготный период, указанный в пункте 1.7 дополнительных условий настоящего договора аренды недвижимого имущества на такой срок, на какой продлится выполнение обязательств; вместе с тем, обязать Арендодателя выплатить неустойку за неосуществление обязательств, в размере 0,2% от арендной платы за один месяц, за каждый просроченный день. Штрафные санкции, определенные указанным пунктом, не будут использованы в отношении Арендодателя, если Арендатор уклоняется от получения имущества и/или от подписания акта сдачи-приемки.
2.7 Любая вещь/инвентарь, который будет смонтирован Арендатором в арендном помещении (включая генератор, кондиционер, холодильник, компьютерную систему или любую другую установку, соединитель или его часть) всегда останется в собственности Арендатора. Арендатор имеет право по собственному желанию в любое время вынести указанные предметы из помещения.
2.8 В случае прекращения договора арендуемое помещение будет возвращено Арендодателю в том состоянии, в каком оно будет находиться в момент прекращения договора (в чистом и освобожденном от имущества Арендатора состоянии).
2.9 Возврат арендованного помещения после прекращения договора будет подтвержден актом сдачи-приемки.

3. Права и обязанности сторон

3.1 Арендатор уполномочен:
3.1.1 Использовать арендное помещение в целях, предусмотренных договором,

Александр Цепковский

3.1.2 В период действия договора неограниченно пользоваться арендным помещением и помещением общего пользования (при его наличии).
3.1.3 На собственные средства осуществлять внутриструктурные изменения арендного помещения, ремонтные, монтажные, демонтажные и/или малярные работы;
3.1.4 Осуществлять монтаж всего необходимого функционального оборудования в арендном помещении;
3.1.5 Производить размещение/монтаж/демонтаж рекламных вывесок/знаков (маркетингового инвентаря) как внутри здания, так и на его фасаде; Арендодатель заранее заявляет Арендатору о своем согласии на осуществление указанных изменений;
3.1.6 Передать арендное помещение полностью или частично в субаренду/наём третьим лицам без согласия Арендодателя, с тем условием, что срок субаренды/найма не превышает сроки аренды, определенные основным договором аренды, вместе с тем в договоре субаренды должно быть предусмотрено условие, что в случае досрочного прекращения основного договора аренды, со стороны Арендатора или собственника предоставлялась бы возможность расторжения договора(ов) субаренды в одностороннем порядке; подписывая настоящий договор или его дополнительные условия, Арендодатель выражает свое предварительное согласие на указанное;
3.1.7 Потребовать от Арендодателя осуществления тех действий, которые будут необходимы для полноценного и неограниченного пользования Арендатором предметом аренды.

3.2 Арендатор обязан:
3.2.1 Использовать объект аренды в предусмотренных договором целях;
3.2.2 Выплачивать арендную плату в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором;
3.2.3 Следить за объектом аренды, соблюдать санитарные требования, правила противопожарной и другой технической безопасности, согласно требованиям действующего законодательства;
3.2.4 Принимать все неоходимые меры для защиты объекта аренды от опасности повреждения, а в случае его повреждения по своей вине устранить повреждение за свой счет;
3.2.5 Своевременно уплачивать коммунальные платежи за объект аренды согласно существующим тарифам;
3.2.6 Соблюдать условия настоящего договора.
3.2.7 Арендатор застрахует арендное помещение в страховой компании и самолично определит условия страховки.
3.2.8 В течение всего периода действия договора Арендатор обязан обращаться ко всем организациям, которые осуществляют сбор коммунальных платежей и с первого же месяца аренды за свой счет зарегистрироваться плательщиком (абонентом) коммунальных платежей (эл. энергия, природный газ, вода и т.д.), связанных с эксплуатацией «Объекта».
3.3 Арендодатель уполномочен:
3.3.1 Требовать от Арендатора своевременной и полной уплаты арендной платы;
3.3.2 Требовать от Арендатора соблюдения условий настоящего договора;
3.3.3 Осмотреть объект аренды в присутствии представителя Арендатора, на основании письменного уведомления, направленного Арендатору на 2 (два) дня раньше.
3.3.4 Вследствие несвоевременной выплаты Арендатором арендной платы обязать Арендатора выплатить неустойку в размере 0,2% от текущей задолженности за каждый просроченный день. До начисления неустойки, Арендодатель обязан направить Арендатору письменное уведомление в связи с просрочкой по выплате суммы. В том случае, если в течение 5 (пять) рабочих дней Арендатор не выплатит задолженность, Арендодатель уполномочен начислить неустойку Арендатору согласно данному пункту. Арендодатель обязан направить письменное уведомление Арендатору в том случае, если количество просроченных дней превысит 20 дней в течение календарного года. В том случае, если в течение календарного года количество просроченных дней (в сумме) со стороны Арендатора превысит 30, Арендодатель имеет право досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке путем предупреждения Арендатора за 2 месяца раньше (с той оговоркой, что письменное предупреждение о 20-дневном нарушении Арендатором уже было получено). В таком случае на Арендодателя не будет распространяться неустойка вследствие досрочного прекращения договора, предусмотренная пунктом 5.2 дополнительных условий договора.

3.4 Арендодатель обязан:
3.4.1 Передать Арендатору объект аренды согласно условиям, предусмотренным договором;
3.4.2 Способствовать Арендатору в получении всех необходимых документов (справки, разрешения и прочее), что подразумевает выдачу согласия со стороны Арендодателя или строителя, которое могут запросить

государственные (в том числе контролирующие) органы в процессе пользования предметом аренды, в том числе при осуществлении реконструкции или других работ, согласованных с Арендодателем;

3.4.3 Обеспечить Арендатору бесперебойное пользование объектом аренды и не препятствовать ему в осуществлении прав, предусмотренных данным договором;

3.4.4 В случае истечения срока или досрочного расторжения договора, предоставить Арендатору 20 (двадцать) дневный период для освобождения объекта аренды, в течение которого Арендатор освобождается от выплаты арендной платы;

3.4.5 Не препятствовать Арендатору в переделке (ремонте) предмета аренды, в осуществлении ремонтных/малярных работ за пределами и внутри здания, в размещении рекламных знаков/вывесок/баннеров и прочем, в соответствии с нормами и техническими условиями, установленными действующим законодательством;

3.4.6 Арендодатель берет на себя обязательство и гарантирует, что по адресу предмета аренды (в помещении, находящемся по тому же кадастровому коду), а также в находящемся в его собственности недвижимом имуществе, прилегающем к помещению и/или в помещениях, расположенных в радиусе 200 (двести) метров от него (в случае, если Арендодатель является собственником или владельцем данного имущества/помещений) ни он сам, ни связанные с ним лица не будут осуществлять деятельность, сходную с работой Арендатора, и не передаст третьим лицам помещение для осуществления подобной деятельности; указанное в данном пункте ограничение не касается арендных помещений, принадлежащих Арендодателю и сданных им в аренду, которые находятся в г. Тбилиси, в районе Сабуртало, на улице Канделаки №7, №9 и №11 и на улице Ониашвили №1.

3.4.7 Передать Арендатору объект аренды с коммунальной системой, проведенной и смонтированной с соблюдением норм, предусмотренных законодательством Грузии.

3.4.8 Выписать счет-фактуру до 3 (третье) числа следующего месяца. В противном случае, Арендатор имеет право не выплачивать арендную плату до представления счета-фактуры, что не является нарушением условий договора. Обязательство по выплате возникнет у Арендатора не позднее 10 (десять) дней со момента выписки счета-фактуры. Неуплата Арендатором суммы вследствие невыписки счета-фактуры или нарушения срока выписки со стороны Арендодателя не дает Арендодателю права на применение санкций за опоздание с выплатой, предусмотренных настоящим договором и/или законодательством (в том числе не дает права взыскать с Арендатора неустойку и/или досрочно расторгнуть договор (и его дополнительные условия) вследствие невыплаты арендной платы). Выписка счета-фактуры будет осуществлена в соответствии с условиями оплаты, указанными в пунктах 1.4 и 1.5 дополнительных условий настоящего договора, согласно обменному курсу Национального банка на конец расчетного месяца.

3.4.9 Своевременно произвести любые изменения в кадастровых данных, чего потребует Арендатор, исходя из ремонтно-строительных мероприятий, осуществляемых им на объекте аренды;

3.4.10 При сдаче в аренду объекта аренды третьим лицам после окончания арендных отношений соблюдать преимущественное право Арендатора на сдачу в аренду объекта аренды;

3.4.11 При отчуждении объекта аренды, Арендодатель обязан на 1 (один) месяц раньше проинформировать Арендатора и предложить ему приобрести объект аренды на тех же условиях, на каких планируется отчуждение на третьих лиц. Если Арендатор в течение 1 (одного) месяца не изъявит желания приобрести объект аренды, Арендодатель имеет право на отчуждение объекта аренды на третьих лиц на условиях, аналогичных или менее выгодных (для покупателя), чем условия, предложенные Арендатору;

3.4.12 В случае отчуждения объекта аренды, новый собственник обязан сразу же по приобретении арендного помещения, в тот же день сообщить Арендатору банковские реквизиты. В противном случае, Арендатор не несет ответственности, если арендная плата будет выплачена прежнему (старому) собственнику. Условия настоящего договора аренды автоматически распространяются на нового собственника.

3.4.13 В период действия настоящего договора, текущие ремонтные работы внутри помещения и/или работы по ремонту коммунальной проводки осуществляются Арендатором за свой счет. Ответственность за устранение скрытых дефектов здания-сооружения берет на себя Арендодатель, если происхождение недостатка будет подтверждено экспертизой. На основании письменного уведомления Арендатора, Арендодатель берет на себя обязательство в случае необходимости за свой счет произвести за пределами объекта аренды такие ремонтные аварийные работы, которые препятствуют пользованию предметом аренды. Арендодатель обязан в предоставленный Арендатором срок самолично устранить последствия аварийных происшествий. В случае, если Арендодатель не сможет обеспечить выполнение указанных работ в соответствующий срок, Арендатор имеет право без согласования с Арендодателем за свой счет обеспечить выполнение работ и без согласования с

Александр Беловалыников

Арендодателем удержать/вычесть из арендной платы стоимость понесенных расходов, не более 50% от уплачиваемой арендной платы за месяц, до полного вычета расходов.

3.4.14 В случае, если на месте объекта аренды, по любой причине (кроме последствий, наступивших вследствие форсмажорных обстоятельств), по вине Арендодателя будет произведен демонтаж существующего здания и на его месте будет построено новое здание-сооружение, Арендодатель обязан предварительно, на 6 (месяцев) раньше, уведомить Арендатора об указанной инициативе. Нарушение указанного в данном пункте срока рассматривается как досрочное расторжение договора Арендодателем и на него будет распространяться пункт 5.2 дополнительных условий договора. Арендодатель обязан после строительства нового здания-сооружения обеспечить передачу Арендатору коммерческого помещения (на первом этаже здания) минимум аналогичной квадратуры, по аналогичной цене и условиях. Арендатор имеет право не взять (отказаться) предложенное Арендодателем новое помещение.

3.4.15 Соблюдать условия настоящего договора.

4 Ответственность и гарантии сторон

4.1 В случае невыполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных данным договором, стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном данным договором и законодательством Грузии, сторона, нарушившая условия договора, должна возместить второй стороне ущерб, нанесенный нарушением.

4.2 Арендатор несет ответственность за уплату арендной платы в предусмотренном договором порядке.

4.3 Стороны берут на себя обязательство незамедлительно предоставить друг другу всякого рода важную информацию, которая может оказать влияние на указанные арендные отношения, в частности, информировать друг друга о любых правовых или иного рода рисках, которые могут вызвать уничтожение, повреждение имущества, его обременение вещными и/или другими правами, отчуждение и/или какой-либо другое последствие (последствием), которое сделает невозможным и/или осложнит пользование объектом аренды.

4.4 В случае, если Арендатор будет ограничен по вине Арендодателя в правах пользования объектом аренды, он имеет право не выплачивать в течение всего периода действия ограничения арендную плату за соответствующий период и, вместе с тем, уполномочен обязать Арендодателя выплатить неустойку, в размере 0,2% от арендной платы за один месяц за каждый день ограничений, что не лишает Арендатора права в то же время потребовать возмещения нанесенного ущерба.

4.5 Арендодатель несет ответственность за монтаж-проводку/функционирование коммунальной системы (воды, электричества) с соблюдением норм, соответствующих законодательству Грузии на момент передачи арендного помещения и после этого. В противном случае на Арендодателя будет возложен административный штраф (при наличии такового).

4.6 В случае, если Арендодатель нарушил условия, предусмотренные пунктом 3.4.6 дополнительных условий договора и по адресу предмета аренды (в помещении, находящемся по тому же кадастровому коду), а также в находящемся в собственности Арендодателя недвижимом имуществе, прилегающем к помещению и/или в помещениях, расположенных в радиусе 200 (двести) метров от него (в случае, если Арендодатель является собственником или владельцем данного имущества/помещений) сам Арендодатель или связанные с ними лица осуществили схожую деятельность, либо Арендодатель дал право третьим лицам на ее осуществление указанного, стороны договариваются, что ежемесячная арендная плата уменьшится на 50% до истечения действия договора. Действие данного пункта не распространяется на арендные помещения, принадлежащие Арендодателю и сданные им в аренду, которые находятся в г. Тбилиси, район Сабуртало, на улице Канделаки №7, №9 и №11, а также на улице Ониашвили №1.

5 Срок действия договора и его досрочное расторжение

5.1 Стороны следующим образом договариваются о сроках действия договора и о правилах его расторжения: настоящий договор (и его дополнительные условия) входят в силу со дня его подписания, в части срока аренды договор действителен с 15 марта 2024 года до 31 марта 2034 года, а в части выполнения других обязательств сторон – до исполнения данных обязательств.

5.2 В случае досрочного прекращения договора по инициативе Арендодателя, он обязан предварительно, в письменной форме на 6 (шесть) месяцев раньше (впоследствии «срок уведомления») проинформировать Арендатора о прекращении договора. Вместе с тем, Арендодатель обязан за досрочное прекращение договора

Александр Цеховальников

выплатить Арендатору в виде неустойки сумму в размере арендной платы за 36 (тридцать шесть) месяцев без НДС. Кроме этого, Арендатор уполномочен потребовать с Арендодателя полного возмещения расходов на ремонт/реконструкцию, которые были осуществлены Арендатором в арендном помещении в течение периода аренды и любую сумму, уплаченную Арендатором в виде аванса (при наличии таковой). Выплату Арендатору указанных в данном пункте сумм (в том числе неустойки) Арендодатель осуществляет в срок 1 (один) месяц с представления требования, а Арендатор получает право представить указанное требование Арендодателю сразу же по получении письменного уведомления о прекращении договора, высланного Арендодателем. Условия и санкции, определенные данной статьей, не будут распространяться на Арендодателя в том случае, если Арендодатель принял решение о расторжении договора в соответствии с пунктом 3.3.4 настоящего договора.

5.3 Арендатор уполномочен без возникновения любого рода дополнительных обязательств с его стороны, расторгнуть договор (и его дополнительные условия) в следующих случаях:

5.3.1 Если Арендодатель неоднократно нарушает взятые по договору условия, о чем Арендатор письменно предупредит его и даст разумный срок для исправления нарушения обязательств, а Арендодатель не исправит нарушение в этот срок. В таком случае, указанное действие рассматривается как одностороннее расторжение договора со стороны Арендодателя и на него распространяется пункт 5.2 дополнительных условий.

5.3.2 Если ввиду виновных действий Арендодателя Арендатор ограничивается в правах пользования объектом аренды на срок более 20 (двадцать) дней, в таком случае на Арендодателя будут распространяться санкции, предусмотренные пунктом 5.2 дополнительных условий.

5.3.3 Если письменно сообщит Арендодателю о досрочном расторжении договора на 3 (три) месяцев раньше (впоследствии «срок уведомления»).

5.3.4 Если Арендатор начнет процесс ликвидации или будет назначен управляющий им или его активами, или начнется производство дела о банкротстве и/или аналогичные процедуры.

5.3.5 Незамедлительно, если Арендодатель как минимум на 30 (тридцать) календарных дней превысит сроки передачи объекта аренды, предусмотренные пунктом 2.1 дополнительных условий данного договора.

5.3.6 Незамедлительно, если Арендатор, в течение 3 (три) месяцев по вине Арендодателя, не сможет получить все или какие-либо разрешения/согласия, необходимые для пользования объектом аренды в предусмотренных договором целях, в таком случае Арендодатель обязан до расторжения договора полностью возместить Арендатору расходы, понесенные на ремонтные работы, произведенные на объекте аренды.

5.3.7 Незамедлительно, в случае если объект аренды на момент передачи не соответствует существующему прежде/согласованному между сторонами состоянию.

5.3.8 Незамедлительно, если объект аренды по независящим от него причинам, станет непригодным для пользования из-за физического состояния здания или юридического статуса.

5.4 В случае желания досрочно расторгнуть договор по инициативе Арендатора, если в соответствии с пунктом 5.3.3 договора не будут соблюдены сроки расторжения, Арендодатель имеет право наложить на Арендатора штрафные санкции в размере арендной платы за 3 (три) месяца, без НДС.

5.5 Договор (и его дополнительные условия) также может быть расторжен в результате соглашения сторон.

5.6 В случае полной невыплаты Арендодателем в соответствующий срок неустойки, указанной в пункте 5.2 дополнительных условий (а также любых сумм, указанных в пункте 5.2), Арендатор уполномочен не освобождать объект аренды и продолжать неограниченно пользоваться объектом аренды.

5.7 При расторжении договора, если указанное действие происходит вследствие грубого или неоднократного нарушения условий договора, нарушившая сторона полностью должна возместить технические расходы, связанные с расторждением договора (освобождение объекта аренды, регистрацию прекращения аренды и другие подобные расходы).

5.8 В случае, если за 1 (один) месяц до истечения срока договора стороны письменно не изъявят желание расторгнуть договор, стороны договариваются, что договор будет считаться продленным на тех же условиях только на срок 1 год. В таком случае стороны представят в Публичный реестр заявление о продлении срока, подписанное обеими сторонами.

5.9 Арендатор имеет предпочтительное право на продление срока договора. Соответственно, предварительные переговоры о пользовании помещением в последующий период договора начнутся между Сторонами на 6 (шесть) месяцев раньше истечения срока договора.

5.10 Если Арендатор заранее оплатил арендную плату и если Арендатор при прекращении арендных отношений возвращает объект аренды, Арендатор уполномочен не выплачивать арендную плату за последние месяцы и полностью вычесть ее из суммы, уплаченной им в виде аванса.

Александр Цекалинский

6. Форс-мажор

6.1 Стороны освобождаются от ответственности, вызванной невыполнением обязанностей, предусмотренных договором, если невыполнение обязанностей обусловлено влиянием обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, эпидемия, война и прочее), заблаговременное установление и предупреждение которых выходит за пределы разумного контроля и возможностей сторон. Событиями, вызванными непреодолимой силой, называются такие явления, на возникновение и развитие которых стороны не могут оказать влияние (форс-мажор).
6.2Сторона, которая приводит обстоятельства непреодолимой силы в качестве причины, обязана незамедлительно письменно проинформировать вторую сторону о наступлении подобных явлений (не позднее 7-дневного срока). Вместе с тем, в случае требования второй стороны, она должна представить документы, подтверждающие наличие событий непреодолимой силы, если они не являются общепризнанными.
6.3. Если подобные явления продлятся на срок более 30 (тридцать) дней, стороны уполномочены расторгнуть договор.

7. Конфиденциальность

7.1 Каждая из Сторон берет на себя обязательство хранить указанную в данном договоре конфиденциальную информацию, полученную от второй стороны, и не разглашать подобную информацию третьим лицам (кроме сотрудников Стороны, финансовых, налоговых, правовых или прочих консультантов, а также лиц, связанных со Стороной, если подобное разглашение происходит при условии соблюдения конфиденциальности). Вместе с тем, по отношению к каждой Стороне, конфиденциальной является информация, разглашение которой может нанести репутационный или другой материальный ущерб Стороне.
7.2 За нарушение обязательств, предусмотренных пунктом 7.1 дополнительных условия договора, нарушившая Сторона обязана возместить второй Стороне ущерб, нанесенный нарушением, если факт нарушения и наступивший урон подтверждается заключением квалифицированного независимого эксперта и/или принятым судом и вступившим в силу решением.
7.3 Положения данной статьи не распространяются на те случаи, когда от стороны требуется разглашение информации согласно законодательству или в судебном порядке.

8. Решение споров

8.1 Настоящий договор (и его дополнительные условия) истолковываются и регулируются в соответствии с законодательством Грузии.
8.2 Споры между Сторонами будут решаться путем переговоров.
8.3 В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение в общие суды Грузии.

9. Прочие условия

9.1 Письменная коммуникация между Сторонами осуществляется согласно указанным в договоре адресам. Отсчет срока начинается со дня вручения (передачи) сообщения. В том случае, если одна сторона дважды подряд отправит сообщение на указанный в договоре адрес (в том числе на адрес электронной почты), а вручить (передать) сообщение не удастся, указанное сообщение будет считаться переданным другой стороне.
9.2 Неиспользование Стороной какого-либо права, предусмотренного данным договором, не означает отрицания данного права.
9.3 Если какое-либо из условий настоящего договора стало недействительным, это не вызовет упразднения всего договора или других его условий. Вместо упраздненного (недействительного) условия действует правило, посредством которого легче добиться намеченной данным условием цели.
9.4 Договор со всеми его обязанностями распространяется на правопреемников обеих сторон.
9.5 Стороны подтверждают, что настоящий договор заключен в результате разумного обсуждения, и лица, подписывающие его, имеют соответствующие полномочия.
9.6 Настоящий договор содержит в себе все предварительные договоренности, существующие между сторонами. Любые дополнения, изменения или поправки лишены юридической силы, если они не составлены в письменной

форме и не подписаны обеими Сторонами, а в случае требования одной из Сторон возможно и нотариальное заверение.

9.7 Дополнительные условия договора составлены на грузинском и русском языках, в 3 экземплярах, и заверяются в нотариальном порядке. По одному экземпляру дополнительных условий договора передается Сторонам. В случае несоответствия между текстами, выполненными на грузинском и русском языках, предпочтение отдается грузиноязычной версии.

10. Подписи сторон

Арендодатель	Арендатор
ООО «Асадов Капитал Джорджия», и/к 205225576 Директор: Александр Целовальников	ООО «Ритейл джгупи», и/к 436041659 Лаша Зуребиани (л/н 62013001964)

Александр Целовальников

საქართველო/ ГРУЗИЯ
სანოტარო აქტი/ НОТАРИАЛЬНЫЙ АКТ

ორი ათას ოცდაოთხი წლის ექვს მარტს, მე, ნოტარიუსს, მარიამი შავერდაშვილს, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, დიღმის მასივი, კვარტალი V, კორპუსი 1, ბ. N3ა, ვამოწმებ წინამდებარე დოკუმენტზე სრულწლოვანი და ქმედუნარიანი პირების, **ლაშა ზურებიანის** (დაბ: 22.01.1985 წელს, ტყვარჩელში, პ/ნ 62013001964, რეგ. მისამართზე: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვახტანგ მახალდიანის ქუჩა, N 19) და **ალექსანდრე ცელოვალნიკოვის** (დაბ: 12.09.1952 წელს, რუსეთში, პ/ნ 01012001459, რეგ. მისამართზე: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ნიკო მუსხელიშვილის ქუჩა, N 17, ბინა 15) და მათ მიერ წარმოდგენილი რუსული ენის თარჯიმნის **მარიამი ფრეის** (დაბ. 11.08.1989 წ. თბილისში, პ/N 01022014463, რეგ. მისამართზე: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ლევან ჭოჭუას ქუჩა, N 37, ბინა 9) ხელმოწერების ნამდვილობას (ეს უკანასკნელი ადასტურებს წინამდებარე დოკუმენტის თარგმანს ქართულიდან რუსულ ენაზე). ხელმომწერი პირების პირადობა დადგენილია მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე.

მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. ამასთან, ხელმომწერ პირებს განემარტათ წარმოდგენილ დოკუმენტზე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები, რომ ნოტარიუსი ამოწმებს მხოლოდ დოკუმენტზე ხელმოწერის ნამდვილობას და მას არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ზემოაღნიშნული დოკუმენტის კანონმდებლობასთან შეუსაბამობის ან მასში ხელმომწერის ნების არაადეკვატურად ასახვის გამო. წარმოდგენილ დოკუმენტში მითითებული ფაქტები ჩემ მიერ შემოწმებული და დადასტურებული არ არის, შესაბამისად მის სამართლებრივ შედეგებზე პასუხს არ ვაგებ.

მე აგრეთვე გავაფრთხილე თარჯიმანი არასწორი თარგმანის შემთხვევაში მისი პასუხისმგებლობის შესახებ, აგრეთვე განვუმარტე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები. თარჯიმანმა, **მარიამი ფრეიმ** დაადასტურა, რომ ჯეროვნად ფლობს რუსულ ენას, მისთვის ცნობილია არასწორი თარგმანით გამოწვეული პასუხისმგებელობის თაობაზე და იძლევა სწორი თარგმნის გარანტიას.

სანოტარო მოქმედების ყველა მონაწილე (თარჯიმნის ჩათვლით) გაფრთხილებულნი იქნენ თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებების შესახებ, რომ თარჯიმანი სანოტარო მოქმედებით არ უნდა იღებდეს სარგებელს პირდაპირი ან არაპირდაპირი სახით, რომ იგი არ შეიძლება იყოს სანოტარო მოქმედების მონაწილე რომელიმე მხარის და/ან ნოტარიუსის ნათესავი აღმავალი და დამავალი ხაზით მესამე რიგის ჩათვლით. ამ განმარტების მოსმენის შემდეგ სანოტარო მოქმედების ყველა მონაწილემ (თარჯიმნის ჩათვლით) დაადასტურა თარჯიმნობის გამომრიცხავი გარემოებების არარსებობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის შემდეგ, ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი წინამდებარე დოკუმენტს, რასაც ვამოწმებ ორ ეგზემპლარად. შესრულდა 132 ხელმოწერა.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური: ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებისათვის 396,00 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507 დადგენილების - "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესის და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" 31-ე მუხლისა, აგრეთვე 5 (ხუთი) ლარი, თანახმად ზემოაღნიშნული დადგენილების (#507, 29 დეკემბერი, 2011 წ.) 39-ე მუხლის I პუნქტისა. აგრეთვე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის თანახმად 71.28 ლარი.

06.03.2024, я, нотариус Мариами Шавердашвили, нотариальное бюро которой находится по адресу: г. Тбилиси, Дигомский массив, квартал V, корпус 1, кв. 3ª, заверяю подлинность подписей под настоящим документом совершеннолетних и дееспособных лиц, **Лаши Зуребиани** (22.01.1985 года рождения, в Ткварчели, л/н 62013001964, зарег. по адресу: Грузия, город Тбилиси, ул. Вахтанга Махалдиани, №19) и **Александр Целовальникова** (12.09.1952 года рождения в России, л/н 01012001459, зарег. по адресу: Грузия, город Тбилиси, улица Нико Мусхелишвили №17, квартира 15) и представленной ими переводчицы русского языка Мариами Фрей (11.08.1989 года рождения, в Тбилиси, л/н 01022014463, зарегистрированная по адресу: Грузия, город Тбилиси, ул. Левана Чочуа №37, кв. 9) (последняя подтверждает перевод настоящего документа с грузинского на русский язык). Личность подписывающих лиц установлена на основании представленных ими документов, подтверждающих личность.

Я проверила их дееспособность и подтверждаю, что у меня не было оснований сомневаться в их дееспособности. Вместе с тем, подписывающим лицам были разъяснены правовые последствия подписания представленного документа, что нотариус заверяет только подлинность подписи под документом и на него не возлагается ответственность за несоответствие вышеуказанного документа законодательству либо за неадекватное отражение в нем воли подписывающих лиц. Факты, указанные в представленном документе, мною не проверены и не подтверждены, соответственно я не несу ответственности за их правовые последствия.

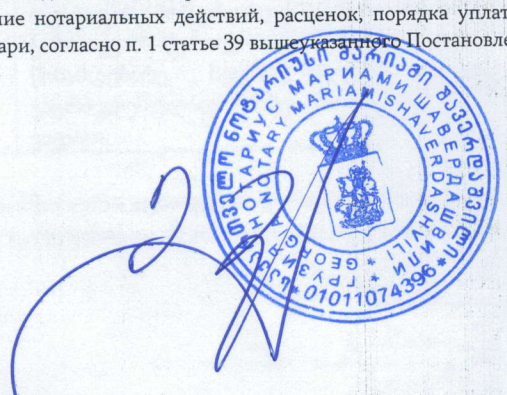
Я также предупредила переводчицу о ее ответственности за неверный перевод, а также разъяснила правовые последствия подписания. Переводчица, **Мариами Фрей** подтвердила, что надлежащим образом владеет русским языком, ей известно об ответственности, вызванной неверным переводом, и она гарантирует верность перевода.

Все участники нотариального действия (включая переводчицу) предупреждены об обстоятельствах, исключающих участие в качестве переводчика, что в результате нотариального действия переводчик не должен получать выгоду в прямом либо косвенном виде, что он не должен быть родственником по восходящей и нисходящей линии, вплоть до третьей очереди включительно какой-либо из сторон-участниц нотариального действия и/или нотариуса. Выслушав данные разъяснения, все участники нотариального действия (включая переводчицу) подтвердили отсутствие обстоятельств, исключающих участие в качестве переводчика.

После всего вышеуказанного, они в моем присутствии лично подписались под настоящим документом, что я и заверяю в 2 экземплярах. было выполнено 132 подписей.

Взыскана плата за нотариальную услугу: за заверение подлинности подписи 396,00 лари, согласно статье 31 Постановления Правительства Грузии от 29 декабря 2011 г. за №507 «Об утверждении оплаты за совершение нотариальных действий, расценок, порядка уплаты и сроков обслуживания, установленных для Нотариальной палаты Грузии», а также 5 (пять) лари, согласно п. 1 статье 39 вышеуказанного Постановления (№507, 29 декабря 2011 г.), и 71.28 лари – согласно ст. 166 Налогового Кодекса Грузии.

ნოტარიუსი
მარიამი შავერდაშვილი
Нотариус
Мариами Шавердашвили



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N240277784
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	06.03.2024 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	მარიამი შავერდაშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, დიღმის მასივი, კვარტალი V, კორპუსი 1, ბ. N3ა
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	(+995) 577 25 33 18
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	53003156958524

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

მიღება-ჩაბარების აქტი

2024 წლის 06 მარტის ხელშეკრულებაზე

ქ.თბილისი 15 მარტი2024 წ.

ერთის მხრივ,**შპს ,,ასადოვ კაპიტალ ჯორჯია“** (ს.კ. 205225576, მის.: ქ. თბილისი, შ. ნუცუბიძის ქ. №133) წარმოდგენილი მისი **დირექტორისბ-ნი ალექსანდრე ცელოვალნიკოვის** სახით (შემდგომში ,,მეიჯარე“)და მეორეს მხრივ **შპს „რითეილ ჯგუფი“** (ს/კ 436041659,მის.: მცხეთა, სოფელი ,,წეროვანი'')მისი დირექტორის მინდობილი პირის ბ-ნი **ლაშა ზურებიანის (პ/ნ 62013001964)**სახით(შემდგომში ,,მოიჯარე“),(ერთობლივად მოხსენიებული, როგორც ,,მხარეები“) ვადგენთ წინამდებარე აქტს შემდეგზე:

მხარეთა შორის 2024 წლის 06 მარტის,,**უძრავი ქონების იჯარის შესახებ“** ხელშეკრულების საფუძველზე და პირობების შესაბამისად, ,,მეიჯარემ"**,,**მოიჯარეს''გადასცა, ხოლო ,,მოიჯარემ''მიიღომეიჯარის საკუთრებაში არსებული უძრავიქონებადროებით მფლობელობაში, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, ონიაშვილის ქ. №1,შენობა-ნაგებობა№1-ში1 სართულზე, კერძოდ კომერციული ფართის ნაწილი 160 კვ.მ-ის ოდენობით,**ს.კ. 01.10.12.039.013.01.03.005**

,,მოიჯარე'' ადასტურებს, რომ ზემოაღნიშნული ობიექტი მიიღო სრულად და არ გააჩნია პრეტენზიები ,,მეიჯარის'' მიმართ.

მეიჯარე

პს ,,ასადოვ კაპიტალ ჯორჯია“ (ს.კ. 205225576)
დირექტორი: ალექსანდრე ცელოვალნიკოვი
(პ.ნ 01012001459)

მოიჯარე:

შპს „რითეილ ჯგუფი“(ს/კ 436041659)
დირექტორის წარმომადგენელი:
ლაშა ზურებიანი (პ/ნ 62013001964)

Акт приема-сдачи

к договору от 06 марта2024 года

г.Тбилиси 15марта2024г.

ООО «Асадов Капитал Джорджия» (И/К205225576, Адрес: г. Тбилиси, ул. Нуцубидзе №133), представленное в лице **г-на Александра Целовальникова** директора компании(в дальнейшем «Арендодатель») с одной стороны, **иООО «Ритейл джгупи»** (ИК:436041659, адрес:Мцхета, село Церовани) представлены в лице представителя директора компании **–Лаши Зуребиани (л/н 62013001964)** (в дальнейшем «Арендатор») с другой стороны (далее именуемые вместе как ,,Стороны'') заключаем данный акт о следующем:

На основании и в соответствии с условиями контракта,,**Об аренде недвижимого имущества“** оформленного между сторонами 06 марта 2024 года, «Арендодатель» передал, а «Арендатор» принял во временное пользование недвижимость, которая является собственностью «Арендодателя» и расположена в г. Тбилиси, ул. Ониашвили №1, в здание №1, на I –ом этаже, в частности: часть из коммерческой площади №5, общей площадью -160 кв.м., код кадастра: **01.10.12.039.013.01.03.005**

«Арендатор» подтверждает, что вышеуказанный «Объект» получил полностью и нет никаких претензий к «Арендодателю».

Арендодатель

«Асадов Капитал Джорджия» (И.Н. 205225576)
Директор:Александр Целовальников
(л.н. 01012001459)

Арендатор:

ООО «Ритейл джгупи» (ИК:436041659,

Представитель директора
ЛашаЗуребиани (л/н 62013001964)