მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.18.04.007.016.01.02.500**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882026128652 - 17/02/2026 09:39:18

მომზადების თარიღი
23/02/2026 14:18:14

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	კოდი
თბილისი	კრწანისი			
01	**18**	**04**	**007/016**	**01/02/500**

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ბეჟან კალანდაძის ქუჩა, N 5

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **თანასაკუთრება**
ნაკვეთის ფუნქცია: **არასასოფლო სამეურნეო**
დაზუსტებული ფართობი:**2712.00** კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **01.18.04.007.001;**
შენობა-ნაგებობები: **შენობა N1 (მშენებარე)**
საერთო ფართობი: 10326.9 კვ.მ
მათ შორის: საცხოვრებელი ფართობი: 5194.2 კვ.მ
საოფისე ფართობი 277.4 კვ.მ
კომერციული ფართობი: 934.4 კვ.მ
საზაფხულო ფართობი 1087.9 კვ.მ
კიბის უჯრედის და სადარბაზოს ფართობი 780.6 კვ.მ
ავტოსადგომის ფართობი 2052.4 კვ.მ.

მესაკუთრეები

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882026119693 , თარიღი 13/02/2026 16:50:56
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 13/02/2026

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:13/02/2026 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "ჯორჯიან ჩელენჯ გრუპი" , ID ნომერი:400362629

მესაკუთრე:	საკუთრების ტიპი:	საკუთრება:	ფართი:	წილი:
შპს "ჯორჯიან ჩელენჯ გრუპი"	საკუთრება	**კომერციული ფართი**(მშენებარე)	**სართული1,** 242.80 კვ.მ.	

იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882026118322 თარიღი 13/02/2026 14:21:14	**იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი"**204854595; საგანი:კომერციული ფართი, სართული1, 242.80 კვ.მ. ; **იპოთეკის ხელშეკრულება 1231233290675, დამოწმების თარიღი13/02/2026, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 13/02/2026	**იპოთეკის ხელშეკრულება 1231233290675, დამოწმების თარიღი13/02/2026, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882026128652 თარიღი 17/02/2026 09:39:18	**მოჯარე: შპს "ორი ნაბიჯი"** 204571668; საგანი:სართული 1, კომერციული ფართი 242.80 კვ.მ.; ვადა:10 წელი; **იჯარის ხელშეკრულება Nგ.დ.17.02.2026/01, დამოწმების თარიღი:17/02/2026, ელექტრონული ხელმოწერა,**
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 23/02/2026	**იჯარის ხელშეკრულება Nგ.დ.17.02.2026/01, დამოწმების თარიღი:17/02/2026, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,**

ვალდებულება

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882026128652 თარიღი 17/02/2026 09:39:18	**მეორე მხარე: შპს "ორი ნაბიჯი"** 204571668; **პირველი მხარე: შპს "ჯორჯიან ჩელენჯ გრუპი"** 400362629; საგანი:სართული 1, კომერციული ფართი 242.80 კვ.მ.; ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების პირობით, მათ შორის ხელშეკრულების მე-5, მე-6 და მე-7 პუნქტებით განსაზღვრული ვალდებულებები და შეზღუდვები;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 23/02/2026	**იჯარის ხელშეკრულება Nგ.დ.17.02.2026/01, დამოწმების თარიღი:17/02/2026, ელექტრონული ხელმოწერა,** **იჯარის ხელშეკრულება Nგ.დ.17.02.2026/01, დამოწმების თარიღი:17/02/2026, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,**

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოლებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია საშემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი საშემოსავლო გადასახდი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

იჯარის ხელშეკრულება №დ.17.02.2026/01

ქ. თბილისი 17 თებერვალი 2026 წელი

1. ხელშეკრულების მხარეები:

1.1.	კომპანია:	
1.1.1.	საფირმო სახელწოდება:	შპს ორი ნაბიჯი;
1.1.1.1.	საიდენტიფიკაციო ნომერი:	204571668;
1.1.1.2.	იურიდიული მისამართი:	საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, მინდელის ქუჩა, №3, სართული 1, შენობა №3, კომერციული ფართი №1;
1.1.1.3.	საკორესპონდენტო მისამართი:	საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, მინდელის ქუჩა, №3, სართული 1, შენობა №3, კომერციული ფართი №1.
1.1.1.4.	*წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):*	
1.1.1.4.1.	სახელი და გვარი:	მარიამ სარქისაშვილი;
1.1.1.4.2.	პირადი ნომერი:	01019075079;
1.1.1.4.3.	თანამდებობა/სტატუსი:	ბიზნეს განვითარების სამსახურის ადმინისტრატორი, მინდობილობა იხილეთ N882026002595 განაცხადზე;
1.1.1.5.	*საკონტაქტო პირი:*	
1.1.1.5.1.	სახელი და გვარი:	მარიამ სარქისაშვილი;
1.1.1.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	ბიზნეს განვითარების სამსახურის ადმინისტრატორი, მინდობილობა იხილეთ N882026002595 განაცხადზე;
1.1.1.5.3.	ტელეფონის ნომერი:	+995 032 2 00 22 00;
1.1.1.5.4.	ელფოსტა:	info@orinabiji.ge.
1.1.1.6.	*საბანკო რეკვიზიტები:*	
1.1.1.6.1.	ბანკის დასახელება:	სს „თიბისი ბანკი";
1.1.1.6.2.	ბანკის კოდი:	TBCBGE22;
1.1.1.6.3.	ანგარიშის ნომერი:	GE27TB1928036020100009;
1.2.	მეიჯარე:	
1.2.1.	საფირმო სახელწოდება/სახელი და გვარი:	შპს ჯორჯიან ჩელენჯ გრუპი;
1.2.1.1.	საიდენტიფიკაციო ნომერი/პირადი ნომერი:	400362629;
1.2.1.2.	იურიდიული მისამართი:	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, კაკაბაძის ქუჩა, N 37;
1.2.1.3.	საკორესპონდენტო მისამართი:	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, კაკაბაძის ქუჩა, N 37.
1.2.1.4.	*წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):*	
1.2.1.4.1.	სახელი და გვარი:	დავით ჯანელიძე;;;
1.2.1.4.2.	პირადი ნომერი:	01024083883;
1.2.1.4.3.	თანამდებობა/სტატუსი:	დირექტორი;
1.2.1.5.	*საკონტაქტო მონაცემები:*	
1.2.1.5.1.	საკონტაქტო პირის სახელი და გვარი:	დავით ჯანელიძე;;
1.2.1.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	დირექტორი;
1.2.1.5.3.	ტელეფონის ნომერი:	+995 599 855 697;
1.2.1.5.4.	ელფოსტა:	Davit.janelidze7@gmail.com;
1.2.1.6.	*საბანკო რეკვიზიტები:*	
1.2.1.6.1.	ბანკის დასახელება:	სს „თიბისი ბანკი";
1.2.1.6.2.	ბანკის კოდი:	TBCBGE22;
1.2.1.6.3.	ანგარიშის ნომერი:	GE09TB7487336080100011;

2. ტერმინთა განმარტება

2.1. ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

2.1.1. აფილირებული პირი - მეიჯარესთან აფილირებული პირი. მეიჯარესთან აფილირებულად მიიჩნევა: ა) ნებისმიერი იურიდიული პირი, რომელშიც მეიჯარე, მეიჯარის პარტნიორ(ებ)ი/აქციონერ(ებ)ი, მეიჯარის პირველი ან მეორე რიგის მემკვიდრე, ან/და მეიჯარის პარტნიორ(ებ)ის/აქციონერ(ებ)ის პირველი ან მეორე რიგის მემკვიდრე, პირდაპირ ან ირიბად ფლობს წილს; ბ) ნებისმიერი ფიზიკური პირი, თუ ის წარმოადგენს მეიჯარის/მეიჯარის პარტნიორის/აქციონერის პირველი ან მეორე რიგის მემკვიდრეს;

2.1.2. დაწართი - იჯარის ხელშეკრულების დანართი NI, დანართი Nა ან/და მხარეთა მიერ დადებული ნებისმიერი სხვა დანართი, რომელიც წარმოადგენს იჯარის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს;

2.1.3. კანონმდებლობა - საქართველოს მოქმედი საკანონმდებლო აქტები და საერთაშორისო ხელშეკრულებები/შეთანხმებები;

2.1.4. იჯარის ხელშეკრულება - წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება;

2.1.5. მესამე პირი - ნებისმიერი პირი გარდა კომპანიისა და მეიჯარისა;

2.1.6. მხარე/მხარეები - მეიჯარე ან/და კომპანია, კონტექსტის შესაბამისად;

2.1.7. სამუშაო დღე - ნებისმიერი დღე შაბათის, კვირის და კანონმდებლობით გათვალისწინებული უქმე დღეების გარდა;

2.1.8. რეესტრი - კანონმდებლობით გათვალისწინებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი;

2.1.9. ხელშეკრულება - იჯარის ხელშეკრულება, იჯარის ხელშეკრულების ნებისმიერი დანართის და მათში შეტანილი ნებისმიერი სახის ცვლილების/ დამატებების ჩათვლით.

3. ხელშეკრულების საგანი

3.1. ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე იჯარის უფლებით გადასცემს კომპანიას იჯარის ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით განსაზღვრულ ნივთს (შემდგომში - იჯარის საგანი), ხოლო კომპანია კისრულობს ვალდებულებას გადაუხადოს მეიჯარეს შეთანხმებული ფასი (შემდგომში - საიჯარო ქირა).

3.2. იჯარის საგანი, საიჯარო ქირა და მისი გადახდის პირობები, ასევე იჯარის (შემდგომში - იჯარა) განსაკუთრებული პირობები:

3.2.1.	ოჯარის საგანი	
3.2.1.1.	საკადასტრო კოდი:	01.18.04.007.016.01.02.500;
3.2.1.1.1.	მისამართი:	ქალაქი თბილისი, ბეჟან ჯალანდაძის ქუჩა, N 5;
3.2.1.1.2.	მიწის ნაკვეთის ფართობი:	-;
3.2.1.1.3.	შენობა-ნაგებობის/შენობა ნაგებობის ერთეულის ფართი:	კომერციული ფართი (მშენებარე), სართული 1, ფართით 242.80 კვ.მ, ხელშეკრულების დანართი N2-ის შესაბამისად;
3.2.2.	ოჯარის ძალაში შესვლის თარიღი:	ოჯარა ძალაში შედის მეოჯარის მიერ კომპანიისათვის ოჯარის საგნის გადაცემის თაობაზე მხარეთა შორის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღიდან;
3.2.3.	მეოჯარის მიერ კომპანიისათვის ოჯარის საგნის გადაცემა:	მეოჯარე ვალდებულია ოჯარის საგანი გადასცეს კომპანიას არაუგვიანეს 2026 წლის 30 აპრილისა. მეოჯარის მიერ კომპანიისათვის ოჯარის საგნის გადაცემის თაობაზე მხარეთა შორის ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი.
3.2.4.	ოჯარის მოქმედების ვადა:	ოჯარის ძალაში შესვლის თარიღიდან 10 (ათი) წელი;
3.2.5.	ოჯარის საგნის დანიშნულება:	სავაჭრო ობიექტის ან/და ოფისის მოსაწყობად ან/და კანონმდებლობით ნებადართული სხვა ნებისმიერი კომერციული თუ არაკომერციული საქმიანობისთვის;
3.2.6.	საოჯარო ქირა	
3.2.6.1.	საოჯარო ქირის გადახდის ათვლის თარიღი:	
3.2.6.2.	საოჯარო ქირის მოცულობა:	
3.2.6.3.	გადასახადები და გადასახდელები:	
3.2.6.3.1.	დამატებული ღირებულების გადასახადი:	
3.2.6.3.2.	სხვა გადასახადები და გადასახდელები:	
3.2.6.4.	გაცვლითი კურსი, როდესაც საოჯარო ქირა დაფიქსირებულია უცხოურ ვალუტაში:	

1.1.2. იქნება 3.3-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.6-ისა, მაშინ **საიჯარო ქირის** გადახდა მოხდება შემდეგი კურსით: 3.3;

1.1.3. იქნება 3.6-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.9-ისა, მაშინ **საიჯარო ქირის** გადახდა მოხდება შემდეგი კურსით: 3.6;

შენიშვნა: წინამდებარე **პუნქტის 1.1. ქვეპუნქტით** გათვალისწინებული კურსის ფიქსირების პრინციპი და პროპორცია გამოიყენება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შემდგომი (ზემოთ აღნიშნულზე კურსებზე მეტით) ზრდის შემთხვევაშიც.

3.2.6.5. **საიჯარო ქირის** გადახდის პირობები: **საიჯარო ქირის** გადახდა მოხდება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს შესაბამისი საანგარიშო თვის 30 (ოცდაათი) რიცხვისა;

3.2.7. **ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები:**

1. **საიჯარო ქირის** მოცულობა, გადახდის პირობები და **საიჯარო ქირასთან** დაკავშირებული სხვა საკითხები, ინფორმაციის კომერციული და კონფიდენციალური ხასიათის გათვალისწინებით, **ხელშეკრულების** რეესტრში წარსადგენ ეგზემპლარზე შესაძლებელია იყოს დაფარული;
2. ვინაიდან **კომპანიას** განზრახული აქვს **იჯარის საგანში** სასურსათო საცალო რეალიზაციის ობიექტის მოწყობა, რაც მოითხოვს გარკვეული სამშენებლო/სარემონტო სამუშაოების განხორციელებასა (მაგ. სარეკლამო აბრის განთავსება ან/და სხვა) და მათ შეთანხმებას უფლებამოსილ ორგანოსთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ, თუ **ხელშეკრულების** დადებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში ნებისმიერი მიზეზით ვერ მოხერხდება შესაბამისი ნებართვის/თანხმობის მოპოვება, **კომპანია** უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს **ხელშეკრულება მეიჯარისათვის** გაგზავნილი შეტყობინების საფუძველზე;
3. **მეიჯარე** ვალდებულია, **იჯარის საგნის კომპანიისათვის** გადაცემამდე უზრუნველყოს **იჯარის საგანში** შესაბამისი კომუნიკაციებისა და კომუნალური მომსახურების არსებობა (სამფაზიანი დენი (30 კილოვატი), წყალი, ბუნებრივი აირი და საკანალიზაციო სისტემა). **მეიჯარე** ვალდებულია შესაბამისი ფორმით გასცეს ყველა აუცილებელი ნებართვა/თანხმობა, რაც აუცილებელია **კომპანიის** დროებით აბონენტად რეგისტრაციისათვის;
4. **მეიჯარე** აცხადებს, რომ არ არსებობს/იარსებებს რაიმე გარემოება, რომელიც ხელის შემშლელი იქნება **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული მიზნების მიღწევისთვის, მათ შორის **იჯარის საგანში** შესაბამისი სამუშაოების განხორციელებისათვის (უფლებამოსილი ორგანოებისგან თანხმობის/ნებართვის მოპოვების ჩათვლით), ხოლო ასეთი გარემოებ(ებ)ის გამოვლენის შემთხვევაში ის დაუყოვნებლივ უზრუნველყოფს მის (მათ) აღმოფხვრას, წინააღმდეგ შემთხვევაში **კომპანია** უფლებამოსილი იქნება დააკისროს **მეიჯარეს იჯარის საგანზე** გაწეული ნებისმიერი ხარჯის ანაზღაურება (მათ შორის რემონტის და კომუნიკაციების (დენი, წყალი, ბუნებრივი აირი და ა.შ.) მიყვანის/მოწყობის ხარჯები);

4. **მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები**

4.1. **მეიჯარე** უფლებამოსილია:

4.1.1. **ხელშეკრულების** მოქმედების განმავლობაში, არაუმეტეს თვეში ერთხელ, დაათვალიეროს **იჯარის საგანი, კომპანიისათვის** 3 (სამი) **სამუშაო** დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე;

4.2. **მეიჯარე** ვალდებულია:

4.2.1. დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას **იჯარის საგანთან** დაკავშირებული, **ხელშეკრულების** დადებამდე ან მის შემდეგ წარმომობილი ნებისმიერი სახის უფლებრივი/ნივთობრივი ნაკლი ან **კომპანიისგან** დამოუკიდებელი ნებისმიერი გარემოება, რომლის გამოც **კომპანიას** ხელი ეშლება **იჯარის** საგნით შეუზღუდავად სარგებლობაში;

4.2.2. **ხელშეკრულების** მოქმედების მთელი პერიოდის მანძილზე ხელი შეუწყოს **კომპანიას იჯარის საგნით** სარგებლობასა და გამოყენებაში და არ ჩაიდინოს რაიმე ქმედება, რამაც შეიძლება შეაფერხოს ან შეუძლებელი გახადოს **კომპანიის** მიერ **იჯარის საგნით** სარგებლობა;

4.2.3. დაუყოვნებლივ დაფაროს **იჯარის საგნის კომპანიისთვის** გადაცემამდე არსებული ყველა კომუნალური დავალიანება, მათ შორის გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის, სატელეფონო და სხვა;

4.2.4. **კომპანიის** მოთხოვნის შემთხვევაში, დროულად განახორციელოს ნებისმიერი ცვლილება **იჯარის საგნის** საკადასტრო მონაცემებში, **კომპანიის** მიერ **იჯარის საგანში** განსახორციელებელი სარემონტო-სამშენებლო ღონისძიებებიდან გამომდინარე;

4.3. **კომპანია** უფლებამოსილია:

4.3.1. არ გადაუხადოს **მეიჯარის საიჯარო ქირა** იმ პერიოდისთვის, როდესაც არსებობს **იჯარის საგნის** უფლებრივი/ნივთობრივი ნაკლი ან **კომპანიისგან** დამოუკიდებელი ნებისმიერი გარემოება, რომლის გამოც **კომპანიას** ხელი ეშლება **იჯარის საგნით** შეუზღუდავად სარგებლობაში;

4.3.2. **მეიჯარის** დამატებითი თანხმობის გარეშე ჩაატაროს **იჯარის საგანში** (მათ შორის მის გარე ფასადზე) ნებისმიერი სარეკონსტრუქციო, სამშენებლო, სარემონტო სამუშაო, შეცვალოს **იჯარის** ობიექტის კონფიგურაცია, გაანაწილოს ფართი მისი სურვილისამებრ, დაამონტაჟოს ნებისმიერი მოწყობილობა, განახორციელოს ნებისმიერი სამუშაო **იჯარის საგანში**, რასაც საჭიროდ მიიჩნევს მისი კომერციული მიზნების განსახორციელებლად. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნული უფლება, მათ შორის, მოიცავს **იჯარის საგანზე** (მათ შორის მის გარე ფასადზე) აბრებისა და რეკლამების განთავსებას;

4.3.3. **მეიჯარის** დამატებითი თანხმობის გარეშე, სრულად ან ნაწილობრივ გასცეს **იჯარის საგანი** ქვეიჯარით ნებისმიერ **მესამე** პირზე;

4.3.4. საკუთარი შეხედულებისამებრ უზრუნველყოს **იჯარის საგნის** დაცვა.

4.4. **კომპანია** ვალდებულია:

4.4.1. **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებულ ვადებში და პირობებით გადაუხადოს **მეიჯარეს საიჯარო ქირა;**

4.4.2. **იჯარის** მოქმედების ვადის განმავლობაში დაიცვას შესაბამისი სანიტარული პირობები;

4.4.3. გადაიხადოს **იჯარის** მოქმედების ვადის განმავლობაში წარმომობილი კომუნალური გადასახადები (გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის, დასუფთავების, სატელეფონო და სხვა);

4.4.4. შეაკეთოს დაზიანებული **იჯარის საგანი** თუ დაზიანება გამოწვეულია **კომპანიის** ბრალით.

5. **უპირატესი შესყიდვის უფლება**

5.1. კომპანია სარგებლობს **იჯარის** საგნის უპირატესი შესყიდვის უფლებით.

5.2. თუ მეიჯარე **ხელშეკრულების** მოქმედების ვადის ან მისი შეწყვეტიდან 3 (სამი) თვის განმავლობაში გადაწყვეტს **იჯარის საგნის** გასხვისებას, ის ვალდებულია **იჯარის საგნის** შეძენა პირველ რიგში შესთავაზოს **კომპანიას**. მეიჯარე ვალდებულია აღნიშნულ შეთავაზებაში მიუთითოს **იჯარის** საგნის გასხვისების ყველა არსებითი პირობა (მაგ. პოტენციური მყიდველი, ნასყიდობის ფასი, გადახდის პირობები და ა.შ.).

5.3. თუ მეიჯარე **ხელშეკრულების** მოქმედების ვადის ან მისი შეწყვეტიდან 3 (სამი) თვის განმავლობაში, ნებისმიერი მესამე **პირისგან** მიიღებს შეთავაზებას (შეთავაზებაში უნდა მიეთითოს **იჯარის საგნის** შეძენის ყველა არსებითი პირობა (მაგ. პოტენციური მყიდველი, ნასყიდობის ფასი, გადახდის პირობები და ა.შ.)) **იჯარის** საგნის შეძენასთან დაკავშირებით და ის ამ მომენტისთვის განიხილავს **იჯარის საგნის** შეთავაზებული პირობებით გასხვისებას, მეიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ გაუგზავნოს **კომპანიას** მესამე პირისგან მიღებული შეთავაზება და შესთავაზოს კომპანიას **იჯარის საგნის** იგივე პირობებით შეძენა.

5.4. კომპანია **იჯარის ხელშეკრულების 5.2.-5.3.** პუნქტებით გათვალისწინებული შეთავაზების მიღებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში განიხილავს **იჯარის** საგნის შეთავაზებული პირობებით შეძენის საკითხს და ამავე ვადაში შეატყობინებს მეიჯარეს მიღებულ გადაწყვეტილებას. თუ კომპანია **იჯარის საგნის** შემოთავაზებული პირობებით შეძენასთან დაკავშირებით მიიღებს უარყოფით გადაწყვეტილებას ან ამ პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში საერთოდ არ შეატყობინებს მეიჯარეს მის გადაწყვეტილებას, მეიჯარე უფლებამოსილია გაასხვისოს **იჯარის** საგანი, ამასთან **იჯარის** საგნის მესამე პირზე გასხვისების პირობები უნდა იყოს **კომპანიისთვის** შეთავაზებული პირობების იდენტური ან უარესი.

5.5. კომპანიის მიერ **იჯარის** საგნის შემოთავაზებული პირობებით შეძენასთან დაკავშირებით დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ გააფორმოს ყველა აუცილებელი დოკუმენტი/ხელშეკრულება და შეასრულოს **იჯარის** საგანზე კომპანიისათვის საკუთრების უფლების გადაცემისთვის აუცილებელი ყველა მოქმედება.

6. უპირატესი **იჯარის**/ქირავნობის უფლება

6.1. კომპანია სარგებლობს **იჯარის** საგნის უპირატესი **იჯარის**/ქირავნობის უფლებით.

6.2. თუ მეიჯარე **ხელშეკრულების** შეწყვეტიდან 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში გადაწყვეტს **იჯარის საგნის** იჯარის/ქირავნობის უფლებით გადაცემას, ის ვალდებულია **იჯარის საგნის** იჯარით აღება/დაქირავება პირველ რიგში შესთავაზოს **კომპანიას**. მეიჯარე ვალდებულია აღნიშნულ შეთავაზებაში მიუთითოს **იჯარის**/ქირავნობის ყველა არსებითი პირობა (მაგ. პოტენციური მოიჯარე, საიჯარო ქირა, გადახდის პირობები და ა.შ.).

6.3. თუ მეიჯარე **ხელშეკრულების** შეწყვეტიდან 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში ნებისმიერი მესამე პირისგან მიიღებს შეთავაზებას (შეთავაზებაში უნდა მიეთითოს **იჯარის**/ქირავნობის ყველა არსებითი პირობა (მაგ. პოტენციური მოიჯარე, საიჯარო ქირა, გადახდის პირობები და ა.შ.)) **იჯარის** საგნის **იჯარით** აღებასთან/დაქირავებასთან დაკავშირებით და ის ამ მომენტისთვის განიხილავს **იჯარის საგნის** შეთავაზებული პირობებით **იჯარით** გაცემას/გაქირავებას, მეიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ გაუგზავნოს **კომპანიას** მესამე პირისგან მიღებული შეთავაზება და შესთავაზოს **კომპანიას იჯარის საგნის** იგივე პირობებით **იჯარით** აღება/დაქირავება.

6.4. კომპანია **იჯარის ხელშეკრულების 6.2.-6.3.** პუნქტებით გათვალისწინებული შეთავაზების მიღებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში განიხილავს შეთავაზებული პირობებით **იჯარის საგნის** **იჯარით** აღების/დაქირავების საკითხს და ამავე ვადაში შეატყობინებს მეიჯარეს მიღებულ გადაწყვეტილებას. თუ კომპანია **იჯარის** საგნის შემოთავაზებული პირობებით **იჯარით** აღებასთან/დაქირავებასთან დაკავშირებით მეიჯარეს უარყოფით გადაწყვეტილების ან ამ პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში საერთოდ არ შეატყობინებს მეიჯარეს მის გადაწყვეტილებას, მეიჯარე უფლებამოსილია მესამე პირს გადასცეს **იჯარის** საგანი, ამასთან მესამე პირისათვის **იჯარის** საგნის გადაცემის პირობები უნდა იყოს კომპანიისთვის შეთავაზებული პირობების იდენტური ან უარესი.

6.5. კომპანიის მიერ **იჯარის** საგნის შემოთავაზებული პირობებით **იჯარით** აღებასთან/დაქირავებასთან დაკავშირებით დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ გააფორმოს ყველა აუცილებელი დოკუმენტი/ხელშეკრულება და შეასრულოს **იჯარის** საგნის კომპანიისათვის გადაცემისთვის აუცილებელი ყველა მოქმედება.

7. ლოიალური კონკურენცია

7.1. მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, რომ **ხელშეკრულების** მოქმედების ვადის და მისი შეწყვეტიდან 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში, კომპანიის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, მან ან აფილირებულმა პირმა სარგებლობაში არ გადასცეს (იჯარით, ქირავნობით, აღნაგობით და ა.შ.) კომპანიასთან კონკურენციაში მყოფ პირს უძრავი ქონება, რომელიც იმყოფება **იჯარის** საგნიდან 500 (ხუთასი) მეტრის რადიუსში. ამ ქვეპუნქტის მიზნებისთვის კომპანიასთან კონკურენციაში მყოფ პირს წარმოადგენს სავაჭრო ობიექტი ან სავაჭრო ობიექტების ქსელი, რომელიც ახდენს სასურსათო, საყოფაცხოვრებო ან/და პირადი ჰიგიენის პროდუქტების რეალიზაციას (აღნიშნული არ მოიცავს კაფეებს, ბარებს, რესტორნებს და აფთიაქებს).

8. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

8.1. მეიჯარე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

8.1.1. საჯარო რეესტრის საბოლოო ამონაწერი, რომელიც თან ერთვის **ხელშეკრულებას** ან/და იძებნება საჯარო რეესტრის ელექტრონულ გაზაში სრულად ასახავს **იჯარის საგნის** უფლებრივ მდგომარეობას და **იჯარის საგანს** არ გააჩნია რაიმე სახის უფლებრივი ნაკლი, მასთან დაკავშირებით არ არის დადებული რაიმე გარიგება ან/და არ არსებობს რაიმე დოკუმენტი, ვალდებულება, გარემოება, რომელიც ხელს შეუშლის ან/და საფრთხეს შეუქმნის **კომპანიას იჯარის საგანთან** მიმართებაში შეუზღუდავად ისარგებლოს **ხელშეკრულებითა** და **კანონმდებლობით** მინიჭებული უფლებებით;

8.1.2. **იჯარის საგანს** არ გააჩნია ნივთობრივი ნაკლი, რომელიც ხელს შეუშლის ან/და საფრთხეს შეუქმნის **კომპანიას იჯარის საგანთან** მიმართებაში შეუზღუდავად ისარგებლოს **ხელშეკრულებითა** და **კანონმდებლობით** მინიჭებული უფლებებით;

8.1.3. პირს, რომელიც მეიჯარის სახელით ხელს აწერს **ხელშეკრულებას**, მინიჭებული აქვს სრული უფლებამოსილება და გააჩნია ყველა აუცილებელი დოკუმენტი (მინდობილობა, მმართველობითი ორგანოს გადაწყვეტილება და ა.შ.), რომ მან მეიჯარის სახელით იკისროს **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულებები;

8.1.4. **იჯარის** მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში მეიჯარე, მისი უფლებამონაცვლე ან ნებისმიერი მესამე პირი არ შეეცდება ცალმხრივად შეწყვიტოს **ხელშეკრულება** ან შეცვალოს მისი პირობები (მათ შორის საიჯარო ქირა, გადახდის პირობები და ა.შ.);

8.1.5. კომპანიის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე მეიჯარის პარტნიორების/აქციონერების მიერ არ მოხდება წილების/აქციებით მესამე პირზე გასხვისება ან უფლებრივად დატვირთვა;

8.1.6. კომპანიას გადაეცემა **იჯარის** საგანი, რომელიც მიღებულია ექსპლუატაციაში, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

მეიჯარის ხელმოწერა /_____/

8.2. კომპანია აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

8.2.1. პირს, რომელიც **კომპანიის** სახელით ხელს აწერს **ხელშეკრულებას**, მინიჭებული აქვს სრული უფლებამოსილება და გააჩნია ყველა აუცილებელი დოკუმენტი (მინდობილობა, მმართველობითი ორგანოს გადაწყვეტილება და ა.შ.), რომ მან **კომპანიის** სახელით იკისროს **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულებები;

8.2.2. მას გააჩნია უნარი იკისროს და შეასრულოს **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულებები.

9. კონფიდენციალურობა

9.1. თითოეული მხარე კისრულობს ვალდებულებას **ხელშეკრულების** მოქმედების პერიოდში და მისი შეწყვეტიდან 5 (ხუთი) წლის განმავლობაში დაიცვას **ხელშეკრულების** ფარგლებში მიღებული ინფორმაციის კონფიდენციალურობა და არ გაუმჟღავნოს ამგვარი ინფორმაცია **მესამე პირებს**. კონფიდენციალურად მიიჩნევა **ხელშეკრულებასთან** დაკავშირებული ნებისმიერი ინფორმაცია, რომელიც საჯაროდ არ არის ხელმისაწვდომი და რომლის გამჟღავნებამ **მხარეს** შეიძლება მიაყენოს რეპუტაციული ან მატერიალური ზიანი.

9.2. ინფორმაციის კონფიდენციალურობის დარღვევად არ მიიჩნევა მისი გამჟღავნება **მხარის** თანამშრომლებისთვის და **მხარესთან** დაკავშირებული პირებისათვის, ფინანსური, საგადასახადო, სამართლებრივი თუ სხვა სახის კონსულტანტებისათვის, თუ ამგვარი გამჟღავნება ხდება კონფიდენციალობის დაცვის პირობით, ასევე იმ შემთხვევებზე, როცა **მხარეს** მოეთხოვება ინფორმაციის გამჟღავნება კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად.

10. მხარეთა პასუხისმგებლობა

10.1. თითოეული მხარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე **მხარეს ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით ან/და არაჯეროვნად შესრულებით მიყენებული ზიანი (ზარალი). **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე **კომპანიის** პასუხისმგებლობა ზიანთან (ზარალთან) დაკავშირებით შემოიფარგლება არაუმეტეს ბოლო 6 (ექვსი) თვის **საიჯარო ქირის** მოცულობის თანხით.

10.2. თუ მეიჯარე დაარღვევს **ხელშეკრულებით** ნაკისრ ნებისმიერ ვალდებულებას, **კომპანია** უფლებამოსილია დააკისროს მას პირგასამტეხლო ერთი თვის საიჯარო ქირის 3 (სამი) %-ის ოდენობით, ვალდებულების შესრულების ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის, ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე. თუ **ხელშეკრულებით** სხვადასხვა პერიოდისთვის გათვალისწინებულია განსხვავებული საიჯარო ქირა, ამ პუნქტის მიზნებისთვის გამოყენებული იქნება **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ყველაზე მაღალი საიჯარო ქირა.

10.3. იმ შემთხვევაში, თუ მიუხედავად **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული გარანტიებისა, მეიჯარე ვადამდე შეწყვეტს **ხელშეკრულებას**, ისე, რომ არ არსებობს **ხელშეკრულების** ვადამდე შეწყვეტის ამავე **ხელშეკრულებით** პირდაპირ გათვალისწინებული საფუძველი ან **ხელშეკრულება** შეწყდება **კომპანიის** მხრიდან, **მეიჯარის** მიერ **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების საფუძვლით ან მეიჯარე დარღვევს **იჯარის ხელშეკრულების** მე-5, მე-6, მე-7 ან/და მე-8 **მუხლ(ებ)ით** გათვალისწინებულ ვალდებულებებს, მაშინ **კომპანია** უფლებამოსილია დააკისროს **მეიჯარეს** პირგასამტეხლო **იჯარის** საგანში განთავსებული სავაჭრო ობიექტის გასული კალენდარული წლის ჯამური ბრუნვის ოდენობით ან, ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, გასული კალენდარული თვის ჯამური ბრუნვის თორმეტმაგი ოდენობით ან, ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, **კომპანიის** სავაჭრო ქსელის იმ ობიექტის გასული კალენდარული თვის ჯამური ბრუნვის თორმეტმაგი ოდენობით, რომლის ფართიც **იჯარის** საგნის მსგავსია.

10.4. ზიანის (ზარალის) ანაზღაურება ან/და პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს **მხარეს ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულების შესრულებისგან.

11. კომუნიკაცია

11.1. მხარეთა შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას. **მხარისათვის** გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად ან გაეგზავნოს კურიერის ან საფოსტო გზავნილის საშუალებით. ოპერატიულობის მიზნით დასაშვებია მეორე **მხარისათვის** შეტყობინების მიწოდება ელექტრონული ფოსტის საშუალებითაც.

11.2. შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ. თუ შეტყობინების მიღება არ არის დადასტურებული ადრესატის მიერ, ნებისმიერი ასეთი შეტყობინება მიიჩნევა სათანადო წესის შესაბამისად გაგზავნილად და მიღებულად:

11.2.1. კურიერის ან დაზღვეული საფოსტო გზავნილის მეშვეობით წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის შემთხვევაში – ჩაბარების დადასტურების დღეს;

11.2.2. ელექტრონული ფოსტით გაგზავნის შემთხვევაში გაგზავნის თარიღიდან მომდევნო **სამუშაო დღეს**.

11.3. შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ **მხარეს** შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემებზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას.

11.4. მხარეები ურთიერთობას განახორციელებენ **ხელშეკრულებით** განსაზღვრულ მისამართებზე/საკონტაქტო მონაცემებზე ან სხვა ნებისმიერ მისამართზე/საკონტაქტო მონაცემზე, რომელსაც ერთი **მხარე** აცნობებს მეორეს წერილობით. **მხარე** ვალდებულია აღნიშნული მისამართების ან მათი რომელიმე მონაცემის ცვლილების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე **მხარეს**, წინააღმდეგ შემთხვევაში, **მხარის** მიერ აღნიშნულ მისამართზე განხორციელებული ურთიერთობა (შეტყობინების გაგზავნა და სხვა) ჩაითვლება ჯეროვნად შესრულებულად.

12. ფორს-მაჟორი

12.1. **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის ან/და არაჯეროვნად შესრულებისთვის არ შეიძლება პასუხისმგებლობა დაეკისროს **მხარეს** თუ აღნიშნული გამოწვეული იყო ფორს მაჟორული გარემოებით.

12.2. ფორს-მაჟორად მიიჩნევა ისეთი განსაკუთრებული გარემოება, რომლის წინასწარ განჭვრეტა ან თავიდან აცილება არ შეეძლო **მხარეს** გონივრული ზომების მიღებით. ფორს-მაჟორული გარემოებებია: წყალდიდობა, ხანძარი, მიწისძვრა ან/და სხვა სტიქიური უბედურება, ომი, სამხედრო მოქმედება, გაფიცვა, აჯანყება, სამთავრობო მოქმედებები ან სხვა მსგავი ვითარება/გარემოება.

12.3. **მხარე**, რომელიც ვერ ასრულებს თავის ვალდებულებას ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის გამო, გათავისუფლდება ვალდებულებების შესრულებისაგან მხოლოდ იმ ზომით, რამდენადაც ფორს-მაჟორული გარემოება ხელს უშლის მის მიერ ვალდებულებების შესრულებას.

12.4. **მხარეს**, რომელიც ვერ ასრულებს ვალდებულება ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის გამო, გონივრულ ფარგლებში გაუგრძელდება ვადა ამ ვალდებულებების შესასრულებლად. ამასთან, თუ ფორს-მაჟორული გარემოება იმოქმედებს 6 (ექვსი) თვეზე მეტი ხნის განმავლობაში, თითოეული **მხარე** უფლებამოსილი იქნება ვადამდე შეწყვიტოს **ხელშეკრულება**.

12.5. კომპანია არ არის ვალდებული გადაუხადოს მეიჯარეს საიჯარო ქირა იმ პერიოდისთვის, როდესაც ოჯარის საგანი იყო გამოუყენებელ მდგომარეობაში ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის ან მისი შედეგების გამო, ხოლო თუ ასეთი საიჯარო ქირა უკვე გადახდილია მეიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ დაუბრუნოს ის კომპანიას.

13. ანგარიშსწორება

13.1. თუ მხარეთა შეთანხმების სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, მხარეთა შორის ნებისმიერი სახის ანგარიშსწორება იწარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, ხელშეკრულებით განსაზღვრულ საბანკო ანგარიშზე ან მხარის მიერ დამატებით მითითებულ საბანკო ანგარიშზე.

13.2. თუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ანგარიშსწორების თარიღი ემთხვევა არასამუშაო დღეს, ამ დღის ნაცვლად გამოიყენება მომდევნო სამუშაო დღე.

13.3. თუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადასახდელი მოცემულია უცხოურ ვალუტაში და კანონმდებლობით უცხოური ვალუტით ანგარიშსწორება დაუშვებელია, მაშინ, ანგარიშსწორება განხორციელდება ეროვნულ ვალუტაში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კურსით, ხოლო ასეთის არ არსებობისას გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით.

14. სხვა პირობები

14.1. ნებისმიერი ნივთი, რომელსაც კომპანია შეიტანს ოჯარის საგანში, წარმოადგენს კომპანიის საკუთრებას და მას ექნება უფლება საკუთარი შეხედულებისამებრ შეუფერხებლად განკარგოს ეს ნივთები. მეიჯარე არ არის უფლებამოსილი უფლებრივად დატვირთოს, დააგირავოს, დააკავოს ან კომპანიის ნების საწინააღმდეგოს სხვაგვარად განკარგოს აღნიშნული ნივთები.

14.2. თუ ხელშეკრულებიდან ან/და მხარეთა შორის არსებული ნებისმიერი სხვა სახელშეკრულებო თუ არასახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარეობს მხარეთა ფულადი ურთიერთმოთხოვნები, კომპანია უფლებამოსილია მეიჯარის ნებისმიერი ასეთი ფულადი მოთხოვნა, მეიჯარის დამატებითი თანხმობის გარეშე, შეასრულოს/დააკმაყოფილოს ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის გზით. ფულადი მოთხოვნა შესრულებულად/დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება მეიჯარისათვის შესაბამისი შეტყობინების გაგზავნის მომენტიდან.

14.3. არცერთ მხარეს არ აქვს უფლება მეორე მხარის წინასწარი წერილობით თანხმობის გარეშე მესამე პირს გადასცეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები ან/და მინიჭებული უფლებები. ამასთან, აღნიშნული პირობა არ გამორიცხავს მხარის უფლებას, რომ მესამე პირისაგან მიიღოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება/დაკმაყოფილება.

14.4. მიუხედავად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეზღუდვებისა და გარანტიებისა, იმ შემთხვევაში, თუ ოჯარის საგანი ნებისმიერი საფუძვლით/ფორმით (მათ შორის ნასყიდობა, ჩუქება, გაცვლა, დასაკუთრება, იძულებითი აღსრულება ან/და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა საფუძველი/ფორმა) სრულად ან ნაწილობრივ გადადის მესამე პირის საკუთრებაში:

14.4.1. ის ავტომატურად დაიკავებს მეიჯარის ადგილს ხელშეკრულებაში და მასზე სრულად გავრცელდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა პირობა/ვალდებულება.

14.4.2. მეიჯარე და მომავალი მესაკუთრე ვალდებულნი არიან აღნიშნულის თაობაზე გონივრული ვადის დაცვით, მაგრამ საკუთრების უფლების გადასვლამდე არანაკლებ 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღით ადრე, წერილობით აცნობონ კომპანიას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, კომპანიის მიერ აღნიშნული წერილობითი შეტყობინების მიღებამდე განხორციელებული ნებისმიერი გადახდა ან/და შესრულება ჩაითვლება სრულ და ჯეროვან გადახდად/შესრულებად და კომპანია არ აგებს პასუხს შეუტყობინებლობის შედეგებზე.

14.5. მეიჯარე ვალდებულია, წერილობით აცნობოს კომპანიას მის მიერ კომპანიისათვის წარდგენილ/მიწოდებულ დოკუმენტებსა და ინფორმაციაში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებების შესახებ, ასევე, ნებისმიერი ისეთი გარემოების წარმოშობის/ცვლილების შესახებ, რომელიც ცვლის მეიჯარის სამართლებრივ ფორმას ან/და გადასახადის გადამხდელის სტატუსს (მათ შორის დამატებული ღირებულების გადასახადის გადამხდელად რეგისტრაციის ან რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ). მეიჯარე ვალდებულია ამ პუნქტით გათვალისწინებული ცვლილების შესახებ აცნობოს კომპანიას გონივრული ვადის დაცვით, მაგრამ არაუგვიანეს საიჯარო ქირის მომდევნო გადახდის თარიღისა, წინააღმდეგ შემთხვევაში კომპანიის მიერ განხორციელებული ნებისმიერი გადახდა ან/და შესრულება ჩაითვლება სრულ და ჯეროვან გადახდად/შესრულებად. კომპანია არ აგებს პასუხს ამ პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის შეუტყობინებლობის შედეგებზე და მასზე სრულად პასუხისმგებელია მეიჯარე.

14.6. იმისთვის, რომ ოჯარის საგნის სარგებლობისას არ შეილახოს კომპანიის იმიჯი, რეპუტაცია, კომერციული ინტერესები, არ დაკნინდეს კომპანიის მომსახურების ხარისხი, უარყოფით კონტექსტში არ წარმოჩნდეს კომპანია, მეიჯარე უზრუნველყოფს მოსაზღვრე კედლებზე, ოჯარის საგნიდან 2 (ორი) მეტრზე ახლოს, ასევე, ოჯარის საგნის მიმდებარე ტერიტორიაზე, 5 (ხუთი) მეტრის რადიუსში, კომპანიის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, არ განთავსდეს სარეკლამო/საინფორმაციო აბრა, ბანერი, ნახატი, წარწერა, ასევე, ოჯარის საგნიდან 30 (ოცდაათი) მეტრის რადიუსში არ განთავსდეს საგადახდო აპარატი ან/და ინვენტარი/აპარატი/საშუალება, რომელიც ემსახურება სასურსათო პროდუქციის, საკვების/სასმელის რეალიზაციას. აღნიშნული მიზნით, მეიჯარე ვალდებულია, საკუთარი უფლებების ფარგლებში, დროულად და ჯეროვნად განახორციელოს შესაბამისი ქმედებები, მათ შორის:

14.6.1. თუ მეიჯარე წარმოადგენს ოჯარის საგნის მოსაზღვრედ/მიმდებარედ არსებული ქონების მესაკუთრეს/მფლობელს, უზრუნველყოს ამ ქონების მოიჯარეებთან გაფორმებულ/გასაფორმებელ ხელშეკრულებებში ზემოაღნიშნული შეზღუდვის გათვალისწინება;

14.6.2. თუ ოჯარის საგანი წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა/ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრებაში/მფლობელობაში არსებულ ქონებას, მეიჯარე ვალდებულია ამხანაგობასთან შეთანხმების გაფორმების გზით ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებულ ქონებასთან მიმართებაში უზრუნველყოს ზემოაღნიშნული შეზღუდვის დაწესება.

14.7. ყოველგვარი ბუნდოვანების გამოსარიცხად, მიუხედავად რეგისტრში რეგისტრირებული ოჯარის საგნის ფართისა, მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულება ვრცელდება და შესაბამისად ოჯარა წარმოიშვება ხელშეკრულებაში, მათ შორის, ოჯარის ხელშეკრულების დანართებში, მითითებულ უძრავ ქონებაზე სრულად.

15. სოლიდარული პასუხისმგებლობა

15.1. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების მხარეა ერთზე მეტი მეიჯარე, ყოველგვარი ბუნდოვანების გამოსარიცხად ხუსტდება, რომ თითოეული მეიჯარე წარმოადგენს კომპანიის წინაშე სოლიდარულად პასუხისმგებელ პირს, შესაბამისად კომპანია უფლებამოსილია თითოეულ მეიჯარეს მოსთხოვოს ხელშეკრულების შესრულება.

15.2. ერთ-ერთი მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების შეუსრულებლობა/არაჯეროვნად შესრულება მიიჩნევა ყველა მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების შეუსრულებლობად/არაჯეროვნად შესრულებად და ასეთ შემთხვევაში კომპანია უფლებამოსილია შესაბამისი მოთხოვნა/მოთხოვნები

წაუყენოს ნებისმიერ მეიჯარეს და მის მიმართ ისარგებლოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან/და კანონმდებლობით დადგენილი მისი უფლებებით.

15.3. კომპანიას მიერ ნებისმიერ მეიჯარესთან კომუნიკაციის განხორციელება მიიჩნევა კომპანიის მიერ ყველა მეიჯარესთან კომუნიკაციის სათანადოდ განხორციელებად.

16. ხელშეკრულების დადება, რეგისტრაცია, ცვლილებები და დამატებები

16.1. თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი დადების მომენტიდან და მოქმედებს მისგან გამომდინარე ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

16.2. თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, ხელშეკრულებაში ნებისმიერი სახის ცვლილების/დამატების შეტანა ხდება მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით. დაუშვებელია ხელშეკრულების რომელიმე დებულების შეცვლა, უარყოფა, გაუქმება ან/და შეწყვეტა მხარეთა წერილობითი თანხმობის გარეშე, ასევე დაუშვებელია მხარის ნებისმიერი პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლება მეორე მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე.

17. ხელშეკრულების შეწყვეტა

17.1. ხელშეკრულება შესაძლებელია ვადამდე შეწყდეს მხოლოდ ხელშეკრულებით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

17.2. მეიჯარე უფლებამოსილია ცალხმრივად, ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ:

17.2.1. კომპანია არღვევს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებას და აღნიშნული დარღვევა არ აღმოიფხვრება მეიჯარისგან წერილობითი შეტყობინების (გაფრთხილების) მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება შეწყდება ზემოთ აღნიშნული ვადის უშედეგოდ გასვლისთანავე;

17.2.2. კომპანია ახორციელებს კანონმდებლობით აკრძალულ ან ამორალურ საქმიანობას იჯარის საგანში და არ აღმოფხვრის ამგვარ ქმედებას მეიჯარის წერილობითი შეტყობინების (გაფრთხილების) მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება შეწყდება ზემოთ აღნიშნული ვადის უშედეგოდ გასვლისთანავე;

17.2.3. კომპანია ვერ ასრულებს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებას ფორს-მაჟორული გარემოებების გამო და ვალდებულების შეუსრულებლობა გრძელდება ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობის თაობაზე კომპანიის მიერ მეიჯარისათვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნიდან მინიმუმ 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება შეწყდება ზემოთ აღნიშნული ვადის გასვლისთანავე.

17.3. კომპანია უფლებამოსილია ცალმხრივად, ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ:

17.3.1. მეიჯარე გადააცილებს იჯარის საგნის კომპანიისათვის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად გადაცემის ვადას და აღნიშნული დარღვევა არ აღმოიფხვრება მეიჯარისათვის წერილობითი შეტყობინების (გაფრთხილების) გაგზავნიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება ზემოთ აღნიშნული ვადის გასვლისთანავე;

17.3.2. იჯარის საგანი უფლებრივი ან/და ნივთობრივი ნაკლის ან/და კომპანიისგან დამოუკიდებელი სხვა გარემოების გამო გახდება სარგებლობისთვის გამოუსადეგარი ან კომპანიას ხელი შეეშლება იჯარის საგნით შეუზღუდავად სარგებლობაში არანაკლებ 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის მანძილზე. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება შეწყდება შეწყვეტის თაობაზე კომპანიის მიერ მეიჯარისათვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნისთანავე, თუ ამავე შეტყობინებით სხვა ვადა არ იქნება განსაზღვრული;

17.3.3. წარმოიშვება ფორს-მაჟორული, ეკონომიკური ან/და სხვა სახის გარემოება, რაც აფერხებს კომპანიის მიერ იჯარის საგნით სარგებლობას 1 (ერთი) თვეზე მეტი ვადით ან კომპანია კომერციული თვალსაზრისით დაკარგავს ინტერესს იჯარის საგნის მიმართ. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება შეწყდება შეწყვეტის თაობაზე კომპანიის მიერ მეიჯარისათვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნისთანავე, თუ ამავე შეტყობინებით სხვა ვადა არ იქნება განსაზღვრული;

17.3.4. მეიჯარე არღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ნებისმიერ ვალდებულებას და აღნიშნული დარღვევა არ აღმოიფხვრება მეიჯარისათვის წერილობითი შეტყობინების (გაფრთხილების) გაგზავნიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის განმავლობაში. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება შეწყდება ზემოთ აღნიშნული ვადის უშედეგოდ გასვლისთანავე, თუ ამავე შეტყობინებით სხვა ვადა არ იქნება განსაზღვრული;

17.3.5. კომპანია ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე გაუგზავნის მეიჯარეს წერილობით შეტყობინებას ხელშეკრულების შეწყვეტამდე არანაკლებ 2 (ორი) თვით ადრე. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება შეწყდება ზემოთ აღნიშნული ვადის გასვლისთანავე;

17.4. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული კომპანიის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, ვადამდე შეწყვეტისათვის მას არ შეიძლება დაეკისროს რაიმე სახის პასუხისმგებლობა (მათ შორის ზიანის (ზარალის) ანაზღაურება, მიუღებელი შემოსავლის ჩათვლით);

17.5. თუ საიჯარო ქირა კომპანიის მიერ წინასწარ/ავანსად იყო გადახდილი, ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტისას, მეიჯარე ვალდებულია, ხელშეკრულების შეწყვეტისთანავე, დაუყოვნებლივ დაუბრუნოს კომპანიას ავანსად გადახდილი თანხის შესაბამისი (აუთვისებელი) ნაწილი.

17.6. კომპანია ვალდებულია ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადაში დაცალოს იჯარის საგანი და დაუბრუნოს ის მეიჯარეს იგივე (გადაცემის დროს არსებულ) ან გაუმჯობესებულ მდგომარეობაში (ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით). ამ პუნქტით განსაზღვრული პერიოდისთვის კომპანიას არ ეკისრება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება.

17.7. ხელშეკრულების შეწყვეტის მიუხედავად კომპანია უფლებამოსილია არ დაუბრუნოს მეიჯარეს იჯარის საგანი: ა) თუ კომპანია ასაჩივრებს ხელშეკრულების შეწყვეტის კანონიერებას და ამის შესახებ წერილობით აცნობებს მეიჯარეს; ან/და ბ) თუ მეიჯარეს გააჩნია კომპანიის მიმართ შეუსრულებელი ვალდებულებები (მაგ. გადაუხდელი პირგასამტეხლო, ავანსის თანხა და ა.შ.), მეიჯარის მიერ აღნიშნული ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე.

17.8. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, იმ პირობით, თუ მეიჯარის მიერ სრულად და ჯეროვნად იქნება შესრულებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება, კომპანია, მეიჯარის მოთხოვნის საფუძველზე, გასცემს თანხმობას კომპანიის სასარგებლოდ რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებით, ხოლო მეიჯარე თავადაა ვალდებული საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს შესაბამისი უფლებების რეგისტრაციის გაუქმება.

17.9. თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება იჯარის მოქმედების ვადის დასრულებამდე პერიოდისთვის, მიუხედავად იმისა თუ როდის მოხდება იჯარის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება რეესტრში.

17.10. მხარეები თანხმდებიან და ადასტურებენ, რომ მიუხედავად ხელშეკრულების შეწყვეტისა, შესაბამისი ვადით, ძალაში რჩება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი შეუსრულებელი ვალდებულება და მასთან დაკავშირებული მოთხოვნები, ასევე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი პირობა, რომელიც ითვალისწინებს მხარის/მხარეთა განგრძობად ვალდებულებას/უფლებას.

17.11. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგანს წარმოადგენს ერთზე მეტი უძრავი ნივთი, ყოველგვარი ბუნდოვანების გამოსარიცხად, მხარეები დამატებით ადასტურებენ, რომ **ხელშეკრულებაში** მითითებული თითოეული საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი **კომპანიის** მიერ განიხილება ერთ მთლიან ნივთად, **იჯარის საგნად**, შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ **ხელშეკრულების** მოქმედების ნებისმიერ ეტაპზე **ხელშეკრულება** ვადამდე შეწყდება ერთ-ერთ უძრავ ნივთზე, **კომპანია** უფლებამოსილია იმავე საფუძვლით შეწყვიტოს **ხელშეკრულება** **ხელშეკრულებაში** მითითებულ თითოეულ უძრავ ნივთზე.

18. კანონმდებლობა და დავების გადაწყვეტა

18.1. **ხელშეკრულება** რეგულირდება და განიმარტება **კანონმდებლობის** შესაბამისად.

18.2. **ხელშეკრულებასთან** დაკავშირებით წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით, ხოლო შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა შეიძლება განსახილველად გადაეცეს საქართველოს სასამართლოს.

19. დასკვნითი დებულებები

19.1. **ხელშეკრულების დანართები** წარმოადგენენ **ხელშეკრულების** განუყოფელ ნაწილს და მათზე სრულად ვრცელდება **ხელშეკრულების** მოქმედება. **იჯარის ხელშეკრულებასა** და **დანართს** შორის წინააღმდეგობის ან შეუსაბამობის არსებობისას უპირატესობა მიენიჭება **დანართს**, ხოლო **დანართებს** შორის წინააღმდეგობისას უპირატესობა მიენიჭება იმ **დანართს**, რომელიც ყველაზე გვიან დაიდო.

19.2. **ხელშეკრულების** თითო იდენტური და თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარი გადაეცა **მხარეებს**, ხოლო ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა **რეესტრს**.

კომპანიის ხელმოწერა /__ Mariam Sarkisashvili 01019075079

მეიჯარის ხელმოწერა /________________/

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №976
თარიღი "17" თებერვალი 2026
ვერიფიკაცია 10 ხელმოწერა

იჯარის ხელშეკრულების დანართი N1 გ.დ. 17.02.2026/01-01

ქ. თბილისი 17 თებერვალი 2026 წელი

1. მხარეები:

1.1.	კომპანია:	
1.1.1.	საფირმო სახელწოდება:	შპს ორი ნაბიჯი;
1.1.1.1.	საიდენტიფიკაციო ნომერი:	204571668;
1.1.1.2.	იურიდიული მისამართი:	საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, მინდელის ქუჩა, №3, სართული 1, შენობა №3, კომერციული ფართი №1;
1.1.1.3.	საკორესპონდენტო მისამართი:	საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, მინდელის ქუჩა, №3, სართული 1, შენობა №3, კომერციული ფართი №1.
1.1.1.4.	*წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):*	
1.1.1.4.1.	სახელი და გვარი:	მარიამ სარქისაშვილი;
1.1.1.4.2.	პირადი ნომერი:	01019075079;
1.1.1.4.3.	თანამდებობა/სტატუსი:	ბიზნეს განვითარების სამსახურის ადმინისტრატორი;
1.2.	მეიჯარე:	
1.2.1.	საფირმო სახელწოდება/სახელი და გვარი:	შპს ჯორჯიან ჩელენჯ გრუპი;
1.2.1.1.	საიდენტიფიკაციო ნომერი/პირადი ნომერი:	400362629;
1.2.1.2.	იურიდიული მისამართი:	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, კაკაბაძის ქუჩა, N 37;
1.2.1.3.	საკორესპონდენტო მისამართი:	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ნაძალადევის რაიონი, კაკაბაძის ქუჩა, N 37.
1.2.1.4.	*წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):*	
1.2.1.4.1.	სახელი და გვარი:	დავით ჯანელიძე;
1.2.1.4.2.	პირადი ნომერი:	01024083883;
1.2.1.4.3.	თანამდებობა/სტატუსი:	დირექტორი;

2. იჯარის ხელშეკრულების:

2.1.	ნომერი:	გ.დ. 17.02.2026/01;
2.2.	დადების თარიღი:	17.02.2026;

3. მხარეთა მიერ შეთანხმებული პირობები:

3.1. იჯარის ხელშეკრულების **17.3.5.** პუნქტი შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „17.3.5. კომპანია ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე გაუგზავნის მეიჯარეს წერილობით შეტყობინებას ხელშეკრულების შეწყვეტამდე არანაკლებ 3 (სამი) თვით ადრე. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება შეწყდება ზემოთ აღნიშნული ვადის გასვლისთანავე;"

კომპანიის ხელმოწერა / Mariam Sarkisashvili 01019075079 Signed by Mariam Sarkisashvili Date: 2026.02.17 09:31:10

მეიჯარის ხელმოწერა / დავით ჯანელიძე /

/ დავით ჯანელიძე

მეიჯარის ხელმოწერა / დავით ჯანელიძე / 1 / 1

ქ. თბილისი, ბეჟან კალანდაძის №5,

დანართი N2

