იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი
03.10.2023 წ.

ერთი მხრივ, შპს „იანი" (ს.კ. 405443355) (შემდგომში „მეიჯარე"), წარმოდგენილი დირექტორი ლევანი ყურფარაშვილის (პ/ნ:12001088731) სახით და მეორე მხრივ, ი. მ. იური კასრაძე (ს.კ. 01801131713) (შემდგომში „მოიჯარე"), ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ამ ხელშეკრულების თანახმად "მეიჯარე" გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე" დროებით სარგებლობაში იღებს „მეიჯარის" საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას 101,95 კვ.მ (საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად 1 სართული წარმოადგენს 98,45 კვ.მ-ს, ხოლო ფაქტობრივად საკადასტრო-აზომვითი ნახაზების თანახმად ფართი შეადგენს 101,95 კვ.მ-ს) და ანტრესოლი 83,49 კვ.მ. სამეურნეო (კომერციულ) ფართს (შემდგომში „იჯარის ობიექტი", „საიჯარო შენობა") და #1 დანართში ასახულ ინვენტარს, რომელიც (დანართი #1) განუყოფელი ნაწილია ამ ხელშეკრულების. მოიჯარე კისრულობს ვალდებულებას გადაიხადოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი საფასური.

„იჯარის ობიექტის" მახასიათებლებია: საკადასტრო კოდი: 01.15.05.074.004.01.673, მისამართი: ქ. თბილისი, გალაქტიონის #3-5

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან.

1.3. იჯარის ობიექტი მოიჯარეს გადაეცემა **7 (შვიდი) წლის ვადით.** საიჯარო ვადის ათვლა დაიწყება მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის დღის მომდევნო დღიდან. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულება შეიძლება გაგრძელდეს იმავე პირობებით და ვადით, თუ ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე არა უგვიანეს 1 (ერთი) თვით ადრე არც ერთი მხარე არ გამოთქვამს სურვილს მისი კიდევ ერთი ვადით არ გაგრძელების შესახებ.

1.4. ხელშეკრულების გაგრძელება ზემოთ მითითებული პირობებით შესაძლებელია არაერთხელ. იჯარის ობიექტი გამოიყენება კაფე-ბარის დანიშნულებით.

1.5. მეიჯარე ადასტურებს, რომ საიჯარო ფართი კონსტრუქციულად და ტექნიკურად გამართულ მდგომარეობაშია, შენობის ფაქტობრივი ფართობი და კონფიგურაცია შეესაბამება საჯარო რეესტრის მონაცემებს. საიჯარო შენობა აღჭურვილია ექსპლუატაციის გამართული სისტემებით:

• ვენტილაცია და ჰაერგამწოვი,

Договор аренды

г. Тбилиси
03.10.2023 г.

ООО «Иани» (к/н: 405443355) (далее «Арендодатель»), представленное в лице Директора Левана Курпарашвили (л/н: 12001088731) с одной стороны и ИП Юрий Касрадзе (к/н: 01801131713) (далее «Арендатор»), заключаем настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование недвижимость, принадлежащую Арендодателю на праве собственности, расположенную на 1-ом этаже, площадью 101,95 кв.м (по данным выписки из Публичного Реестра 1 этаж составляет 98,45 кв.м., но в соответствии с кадастровым-замерочным чертежом площадь составляет 101,95 кв.м.) и антресоль 83,49 кв.м. хозяйственное (коммерческое) помещение (далее «Арендуемый объект», «Арендованное помещение») и предусмотренную в Приложении № 1 инвентарь, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Арендатор обязуется оплатить арендную плату в соответствии с настоящим Договором.

Характеристики «объекта аренды»: кадастровый код: 01.15.05.074.004.01.673, адрес: ул. Тбилиси, Галактиони #3-5

1.2. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания.

1.3. Арендуемый объект передается Арендатору **сроком на 7 (семь) лет.** Срок аренды начинает исчисляться со дня, следующего за днем подписания сторонами Акта приемки-передачи. По соглашению сторон, настоящий Договор Аренды может быть продлен на тех же условиях и сроках, если в срок, не позднее 1 (один) месяца до окончания срока действия настоящего Договора, ни одна из сторон не изъявит желания не продлевать его еще на один срок.

1.4. Договор может быть продлен на вышеуказанных условиях неоднократно.

Арендуемый объект используется под кафе-бар.

1.5. Арендодатель подтверждает, что Арендуемый объект находится в конструктивно и технически исправном состоянии, фактическая площадь и конфигурация Помещения соответствуют данным Публичного реестра. Арендованное Помещение оборудовано исправными системами эксплуатации:

- вентиляции и воздухоотведения,

•კონდიცირება,
• ელექტროენერგია (80 კვტ.)
• გაზმომარაგება

1.6. მეიჯარე ასევე ადასტურებს, რომ მასსა და შპს «გალაქსი ინვესტი»-სთან (ს/ნ: 404449049) არსებული მოლაპარაკების შედეგად, მეიჯარეს ხოლო წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემდეგ მოიჯარეს უფლება ექნება ისარგებლოს ღია ვერანდით, რომელიც მოწყობილია მიწის ნაკვეთზე შემდეგი საკადასტრო კოდით: 01.15.05.074.020, მისამართზე: ქუჩა გ. ტაბიძე , N3/5-ის მიმდებარედ, ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილება №1285582 შესაბამისად. მხარეთა შეთანხმებით, ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილება №1285582-ის მოქმედების ვადაში ღია ვერანდის სარგებლობისთვის მოიჯარეს არ დაეკისრება რამე სახის გადასახადი, მეიჯარე თავად უზრუნველყოფს საიჯარო ქირიდან ვერანდის სარგებლობისთვის თანხის გადახდას. ვადის გასვლის შემგომ ვერანდით სარგებლობის საკითხს დოკუმენტალურად და ფინანსურად უზრუნველყოფს მოიჯარე.

2. იჯარის ფასი და გადახდის პირობები

2.1. „იჯარის ობიექტით" სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში „საიჯარო ქირა") შეადგენს **6 000** (ექვსი ათასი) აშშ დოლარი დღგ-ს გარეშე ეროვნულ ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღეს დადგენილი კურსის შესაბამისად.
საიჯარო ქირა მოიცავს შენობის, მათ შორის მისი ფასადის (რაც გამოიყენება ფირნიშის, რეკლამის განთავსებისთვის), აგრეთვე ღია ვერანდის გამოყენების ღირებულებას (2024 წლის აპრილამდე, გადაწყვეტილების1285582 შესაბამისად).

იმ შემთხვევაში, თუ საქმიანობის განხორციელების მიზნებისთვის მოიჯარეს დასჭირდება სერთიფიკატის, ლიცენზიის ან ნებართვის მიღება, რაც დაკავშირებული იქნება საიჯარო ფართის გამოყენებასთან (მათ შორის შენობის ფასადი) აღნიშნული საბუთების მიღების საფასური არ შედის საიჯარო ქირაში და სრულად დაფინანსდება მოიჯარის მიერ.

იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს დასჭირდება პ. 2.1. გათვალისწინებული მიზნებისთვის, მეიჯარის მხრიდან რაიმე სახის საბუთის, ინფორმაციის მომზადება/მიწოდება, მეიჯარე ვერ მოითხოვს თავის დახმარებაში დამატებით საფასურს, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ მეიჯარემ თავად

- кондиционирования,
- электроэнергии (80 кВт)
- газоснабжения

1.6. Арендодатель подтверждает, что в соответствии с договоренностью между ним и ООО «Галакс Инвест» (и/н: 404449049) Арендодатель, а после заключения Договора Арендатор вправе пользоваться открытой верандой, расположенной на земельном участке с кадастровым кодом: 01.15.05.074.020, по адресу: ул. Табидзе, № 3/5 (прилегающая территория) на основании решения Службы Архитектуры г. Тбилиси № 1285582. По соглашению сторон в срок действия решения №1285582 службы Архитектуры г. Тбилиси за пользование открытой верандой Арендатору не будет начисляться какая-либо арендная плата, Арендодатель обеспечит оплату стоимости пользования верандой из арендной платы. После истечения срока действия разрешения, Арендатор сам обеспечивает решение документальных и финансовых вопросов пользования верандой.

2. Арендная плата и правила оплаты

2.1. Ежемесячная плата за пользование «Арендуемым объектом» (далее – «Арендная плата») составляет 6 000 (Шесть тысяч) долларов США без НДС в национальной валюте, согласно курсу, установленному Национальным банком Грузии на день оплаты.
Арендная плата включает в себя стоимость пользования Помещением, включая его фасад (для целей установки вывески, рекламы), а также стоимость использования открытой верандой (до апреля 2024 г., в соответствии с решением № 1285582).

В том случае, если в целях осуществления деятельности Арендатору потребуется получение каких-либо сертификатов, лицензий или разрешений, связанных с использованием Арендуемого Помещения (включая фасад помещения), стоимость услуг по получению указанных документов не включается в Арендную плату и полностью финансируется Арендатором.

В случае, если Арендатору необходимо в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. подготовить/получить со стороны Арендодателя документы, информацию, Арендодатель не вправе требовать дополнительной платы за свою помощь, за исключением случаев, когда Арендодатель сам

გაწია ხარჯი დასახმარებლად და გააჩნია ამის დამადასტურებელი საბუთი.

2.2. „მოიჯარე" ასევე ვალდებულია გადაიხადოს „იჯარის ობიექტის" შენახვისა და მოვლა-პატრონობის ხარჯი, რისთვისაც იგი ვალდებულია იჯარის მოქმედების მთელ პერიოდზე აბონენტად დარეგისტრირდეს შესაბამისი კომუნალური მომსახურების გამწევ ორგანიზაციებში (ელ. ენერგია, ბუნებრივი აირი, წყალმომარაგება, დასუფთავება).

2.3. საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება წინასწარი გადახდებით, ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის 10 რიცხვისა.

2.4. მოიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1. პუნქტში მითითებული საიჯარო ქირის გადახდას იწყებს მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 3 (სამი) თვის გასვლის შემდეგ, ხოლო მანამდე მიეცემა საშეღავათო პერიოდი და იმ პერიოდისთვის არ დაერიცხება საიჯარო ქირა. იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი საიჯარო თვის ქირას მხარე იხდის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებისთანავე, შესაბამისად ქირის ათვლა დაიწყება საშეღავათო ვადის პერიოდის გათვალისწინებით საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებიდან, 4 თვის ვადის გასვლის (2024 წლის 03 მარტიდან) შემდგომ.

2.5. მხარეთა შეთანხმებით, წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 2 (ორი) სამუშაო დღის ვადაში გადაიხდის პირველი და ბოლო საანგარიშო თვის საიჯარო ქირას, ასევე 4 (ოთხი) თვის საიჯარო ქირას, როგორც სადეპოზიტო თანხას, ჯამში 36 000 (ოცდათექვსმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში ოდენობით, გადარიცხვის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური კურსის შესაბამისად, რომელიც წარმოადგენს მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონებრივი პასუხისმგებლობის უზრუნველყოფის საშუალებას, თუმცა მოიჯარის ქონებრივი პასუხისმგებლობა არ შემოიფარგლება მხოლოდ ამ თანხით.

მხარეთა შეთანხმებით, დეპოზიტის სახით გადახდილი თანხა ჩაითვლება ბოლო 4 თვის საიჯარო ქირის გადასახდელ თანხად, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ მოიჯარე საკუთარი ინიციატივით და მეიჯარის ბრალის გარეშე ვადამდე შეწყვეტენ წინამდებარე ხელშეკრულებას. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარის ბრალით მოხდება საიჯარო ქონების დაზიანება, სადეპოზიტო თანხიდან მოხდება ანაზღაურება, ხოლო დარჩენილი თანხა ჩაითვლება ბოლო საიჯარო თვეების ქირის საფასურად.

понес расходы на помощь и имеет документы, подтверждающие расходы.

2.2. «Арендатор» также обязан оплачивать расходы по содержанию и обслуживанию Арендуемого объекта, для чего он обязан на весь период аренды зарегистрироваться в качестве абонента в организациях, предоставляющих соответствующие коммунальные услуги (электроэнергия, газ, водоснабжение, уборка).

2.3. Арендная плата подлежит оплате авансом, ежемесячно до 10 числа оплачиваемого месяца.

2.4. Арендатор начинает оплачивать указанную в п. 2.1. арендную плату по истечении 3 (три) месяцев со дня оформления Акта приемки-передачи, до истечения указанного срока Арендатору предоставляются арендные каникулы и не начисляется арендная плата. С учетом того, что уплату арендной платы за первый месяц сторона начинает со дня оформления Акта приемки-передачи, начисление арендной платы начнется по истечении 4 месяцев (с 03 марта 2024 года) после подписания договора аренды с учетом льготного периода.

2.5. По соглашению сторон в течение 2 (двух) рабочих дней после подписания настоящего договора оплата будет произведена за первый и последний расчетный месяцы, а также арендную плату за 4 (четыре) месяца, как депозит, суммарно 36 000 (Тридцать шесть тысяч) долларов США эквивалент в лари, по курсу, установленному Национальным Банком Грузии на день перечисления. Депозит является средством обеспечения имущественной ответственности по настоящему Договору, при этом имущественная ответственность Арендатора не ограничивается только этой суммой.

По соглашению сторон сумма, уплаченная в качестве депозита, зачтется в арендную плату за последние 4 месяца аренды, кроме случая, если Договор расторгается по инициативе Арендатора и без вины Арендодателя. В случае, если имуществу будет нанесен ущерб в результате виновных действий Арендатора, ущерб будет возмещен из суммы депозита, а оставшаяся сумма учтется в счет арендной платы за последние месяцы аренды.

2.6. В случае резкого изменения курса доллара США: при падении курса ниже 2,50 лари арендная плата будет выплачен исходя из курса не менее 2,50 лари, а при повышении курса более чем на 2,90 лари – не менее 2,90 лари. В случае повышения курса доллара США до 3,60 лари, стороны внесут

2.6. აშშ დოლარის კურსის მკვეთრად ცვლილების შემთხვევაში: კურსის დაცემისას 2,50 ლარზე დაბლა, საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება არა ნაკლებ 2,50 ლარის ანგარიშიდან, ხოლო გაზრდის შემთხვევაში თუ კურსი გაიზრდება 2,90 ლარზე მეტად გადახდა მოხდება არა ნაკლებ 2,90 ლარის ანგარიშიდან, ხოლო აშშ დოლარის კურსის 3,60 ლარამდე გაზრდის შემთხვევაში მოხდება იჯარის ღირებულების სახელშეკრულებო გადახედვა, მაგრამ არაუმეტეს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თავდაპირველი საიჯარო ქირის 10 %-სა. აღნიშნული ცვლილება განხორციელდება ერთჯერადად და არ დაექვემდებარება მატებას ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში.

3. მხარეთა ვალდებულებები

3.1. "მოიჯარე" ვალდებულია:

3.1.1. გამოიყენოს „იჯარის ობიექტი" მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულების შესაბამისად და არ დაუშვას „იჯარის ობიექტის" ფუნქციის შეცვლა მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე;

3.1.2. გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით;

3.1.3. მოუაროს „იჯარის ობიექტს", მკაცრად დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები, სანიტარული მოთხოვნები, შენობაში არსებული მოწყობილობების და ინვენტარის, აგრეთვე არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლოატაციის წესები;

3.1.4. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა „იჯარის ობიექტის" დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო „იჯარის ობიექტის" დაზიანების შემთხვევაში და თუ აღნიშნული დაზიანება გამოწვეულია მოიჯარის ბრალით, დაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ მეიჯარეს და იმ შემთხვევაში თუ დაზიანება მოხდა მოიჯარის ბრალით, მეიჯარის მითითების შესაბამისად აღმოფხვრას დაზიანება თავისი ხარჯებით. დაზიანებული ინვენტარის შეცვლის შემთხვევაში შეცვალოს იგი იგივე მოდელით ან/და არა ნაკლები ღირებულების ინვენტარით;

3.1.5. გადასცეს მეიჯარეს საიჯარო ფართი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის, ან ვადაზე ადრე შეწყვეტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში.

3.1.6. ითმინოს ყველა სახის ზემოქმედება, რომელიც ნებადართულია „მეიჯარის" მიერ და აუცილებელია „იჯარის ობიექტის" შესანახად ან/და მისი მდგომარეობის გასაუმჯობესებლად, ხორციელდება „მოიჯარის" ინტერესების გათვალისწინებით და არსებითად არ აფერხებს მის მიერ „იჯარის ობიექტით" სარგებლობას.

изменения в арендную плату, но не более 10% от первоначальной арендной платы, предусмотренной настоящим договором. Настоящее изменение вноситься единожды и не подлежит увеличению в течение срока действия Договора.

3. Обязательства сторон

3.1. **«Арендатор» обязан:**

3.1.1. Использовать «Объект аренды» только в соответствии с целью, предусмотренной настоящим Договором, и не допускать изменения назначения «Объекта аренды» без согласования с Арендодателем;

3.1.2. Оплачивать арендную плату за аренду в порядке и размере, определенных настоящим Договором;

3.1.3. Осуществлять содержание Арендуемого помещения, строго соблюдать требования пожарной безопасности, правила техники, санитарные требования, правила эксплуатации оборудования и относящемуся к Арендуемому помещению инвентаря, а также правила эксплуатации инженерных коммуникаций и сетей.

3.1.4. Принять все необходимые меры для защиты «Арендуемого объекта» от риска повреждения, а в случае повреждения «Арендуемого объекта» и, если указанный ущерб причинен по вине Арендатора, немедленно сообщить об этом Арендодателю об этом. В случае, если ущерб причинен по вине Арендатора, Арендатор обязан устранить его в соответствии с указаниями Арендодателя за свой счет. В случае замены поврежденного инвентаря заменить его на инвентарь той же модели или/или инвентаря не меньшей стоимости;

3.1.5. Передать Арендованное помещение Арендодателю в течение 14 (четырнадцати) дней после окончания или досрочного расторжения Договора на основании Акта приемки-передачи.

3.1.6. Терпеть все виды воздействий, которые разрешены «Арендодателем» и необходимы для поддержания в сохранности «Арендуемого объекта» и/или улучшения его состояния, осуществляются с учетом интересов «Арендатора» и существенно не препятствуют использование им «Арендуемого объекта». По соглашению сторон Арендодатель информирует Арендатора о сроках проведения указанного заранее, за 3 (три) рабочих дня до начала действия, при этом воздействие может осуществляться однократно и не более 1 дня, если иное не предусмотрено сторонами.

მხარეთა შეთანხმებით, აღნიშნულის ჩატარების ვადების შესახებ მეიჯარე აცნობებს მოიჯარეს წინასწარ, მოქმედების დაწყებამდე 3 (სამი) სამუშაო დღით ადრე, ამასთანავე ზემოქმედება შეიძლება განხორციელდეს ერთჯერადად და არა უმეტეს 1 დღისა, თუ მხარეთა მიერ სხვა რამ არ იქნება გათვალისწინებული.

3.1.7. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესრულების შემოწმების მიზნით დაუბრკოლებელად შეუშვას მეიჯარე ან მისი წარმომადგენელი საიჯარო ობიექტზე და უზრუნველყოს მეიჯარესთან ან მის წარმომადგენელთან ერთად მოიჯარის წარმომადგენლის თანდასწრება, თუ მეიჯარე წინასწარ არანაკლებ 3 (სამი) სამუშაო დღით ადრე აცნობებს აღნიშნულის შესახებ მოიჯარეს;

3.1.8. მეიჯარესთან შეთანხმებით და თავისი ხარჯებით ჩაუტაროს საიჯარო ობიექტს მიმდინარე რემონტი და გაუმჯობესებანი მისი ნორმალური ექსპლუატაციის უზრუნველსაყოფად, ამასთან რემონტის და გაუმჯობესებების ხარჯები მოიჯარეს არ აუნაზღაურდება (გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ხელშეკრულების ვადამდელი შეწყვეტა ხდება მეიჯარის ინიციტივით) და არ ჩაეთვლება საიჯარო ქირაში;

3.1.9. დროულად გადაიხადოს დაკავებული ფართის კომუნალური გადასახდელები არსებული ტარიფებით;

3.1.10. მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რაც გამოიწვევს საიჯარო ობიექტის მნიშვნელოვან ცვლილებას, მათ შორის კაპიტალური რემონტი, მნიშვნელოვანი რეკონსტრუქცია, ასევე ისეთი ცვლილებები, რაც გამოიწვევს მყარად დამაგრებული ინვენტარის გადაადგილებას.

3.1.11. აუნაზღაუროს მეიჯარეს დადასტურებული ზარალი, რომელიც მიადგება საიჯარო ქონებას მოიჯარის არამართლზომიერი ბრალეული ქმედების შედეგად.

3.1.12. ხელშეკრულების მოშლის ან შეწყვეტისას უკან დააბრუნოს იჯარის ობიექტი იმ მდგომარეობაში, რაც მას გადაცემის მომენტში ან/და შეთანხმებული რემონტის შედეგად ჰქონდა, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;

3.1.13. მეიჯარის თანხმობის გარეშე არ გასცეს იჯარის ობიექტი მესამე პირებზე ქვეიჯარით, ან სარგებლობის სხვა ფორმით.

3.1.14. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.2. „მეიჯარე" ვალდებულია:

3.2.1. მოიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში, ხელი შეუწყოს მოიჯარეს ყველა საჭირო ინფორმაციის, საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რომელიც შეიძლება მოითხოვონ ხელისუფლების, მათ შორის მაკონტროლებელმა ორგანოებმა, ნებისმიერმა მესამე პირმა იჯარის ობიექტის

3.1.7. В целях проверки выполнения условий настоящего договора обеспечить Арендодателю или его представителю беспрепятственный доступ в Арендованное помещение и обеспечить присутствие представителя Арендатора вместе с Арендодателем или его представителем, если Арендодатель сообщит об этом Арендатору заранее, не менее чем за 3 (три) рабочих дня;

3.1.8. По согласованию с Арендодателем и за свой счет провести текущий ремонт и усовершенствования арендуемого объекта для обеспечения его нормальной эксплуатации, при этом затраты на ремонт и усовершенствования Арендатору не возмещаются (за исключением случаев, когда Договор расторгается досрочно по инициативе Арендодателя) и не будут учтены в арендную плату;

3.1.9. Своевременно оплачивать коммунальные услуги занимаемой площади по действующим тарифам;

3.1.10. Без согласования с Арендодателем не осуществлять такие действия, которые приведут к существенным изменениям Арендуемого объекта, включая капитальный ремонт, существенную реконструкцию, а также изменения, которые повлекут за собой перестановку прочно прикрепленного инвентаря.

3.1.11. Возместить Арендодателю подтвержденный ущерб, который будет причинен арендуемому объекту в результате неправомерных виновных действий Арендатора.

3.1.12. При расторжении или прекращении Договора вернуть Арендуемый объект в состояние, в котором он находился на момент передачи и/или в результате согласованного ремонта, с учетом естественного износа;

3.1.13. Без согласия Арендодателя не сдавать Арендуемый объект третьим лицам в субаренду или иную форму пользования.

3.1.14. Соблюдать условия по настоящему Договору.

3.2. «Арендодатель» обязан:

3.2.1. По требованию Арендатора оказать содействие Арендатору в получении всей необходимой информации, документов (сертификатов, разрешений и т.п.), которые могут потребовать органы власти, в том числе контролирующие органы, любое третье лицо в процессе использования Арендуемого объекта или которые могут быть необходимы для правильного ведения или усовершенствования предпринимательской деятельности Арендатора.

სარგებლობის პროცესში, ან რაც შეიძლება საჭირო გახდეს მოიჯარის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამეწარმეო საქმიანობის სწორად გაძღოლისთვის ან გაუმჯობესებისათვის.

3.2.2. საიჯარო ფართის ყველა ნაკლის, აგრეთვე წაყენებულ მოთხოვნებთან შეუსაბამობის შესახებ, აცნობოს მოიჯარეს არაუგვიანეს მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართის დათვალიერებისა და დაფიქსირებული იქნას საიჯარო ფართის მიღება-ჩაბარების აქტში.

3.2.3. არ ჩაერიოს მოიჯარის სამეწარმეო საქმიანობაში (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მოიჯარე განზრახ აზიანებს იჯარის ობიექტს ან იყენებს მას ამ ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი ან უკანონო მიზნისთვის).

3.2.4. არ დადოს რაიმე სახის გარიგება საიჯარო შენობის მიმართ, რამაც შეიძლება გაართულოს ან შეუძლებელი გახადოს მოიჯარის მიერ შენობის გამოყენება ან მეიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების შესრულება. საიჯარო ფართზე საკუთრების უფლების გადაცემამ, მეიჯარის მიერ ვალდებულებების აღებამ ან/და შეუსრულებლობის შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილებამ ან/და მის იძულებით აღსრულებამ, არავითარ შემთხვევაში არ უნდა გამოიწვიოს ამ ხელშეკრულების ვადამდელი შეწყვეტა (მოშლა) ან ცვლილება.

3.2.5. საიჯარო ფართის გასხვისების ან სხვა ნებისმიერი გარიგების დადების შემთხვევაში მეიჯარე აცნობებს მყიდველს არსებული საიჯარო ურთიერთობების და ფართის იჯარის უფლებით გადაცემის შესახებ, აგრეთვე ატყობინებს, რომ ქონების შეძენის შემთხვევაში, მყიდველი მოიჯარესთან ურთიერთობაში ვალდებული იქნება დაიკავოს მეიჯარის ადგილი წინამდებარე ხელშეკრულებაში განსაზღვრული პირობებით.

3.2.6. გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ფართი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, ხელშეკრულების დადებიდან არაუგვიანეს მომდევნო დღისა. ფართი უნდა გადაეცეს მოიჯარეს ყოველგვარი, მათ შორის, კომუნალური დავალიანების გარეშე.

3.2.7. ხელი შეუწყოს მოიჯარის მიერ, იჯარის ობიექტით შეუფერხებელ სარგებლობაში და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში;

3.2.8. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები;

4. პასუხისმგებლობა

4.1. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის, ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში მხარეები პასუხს აგებენ ამ

3.2.2. Сообщить Арендатору обо всех недостатках Арендуемого объекта, а также несоответствиях требованиям Арендатора в срок не позднее осмотра Арендатором арендованного помещения и зафиксировано в Акте приемки-передачи.

3.2.3. Не вмешиваться в предпринимательскую деятельность Арендатора (за исключением случаев, когда Арендатор умышленно наносит ущерб Арендуемому объекту или использует его в целях, не предусмотренных настоящим Договором либо в противоправных).

3.2.4. Не заключать каких-либо сделок в отношении Арендуемого помещения, которые могли бы затруднить или сделать невозможным использование помещения Арендатором или выполнение настоящего Договора Арендодателем. Переход права собственности на Арендованное помещение, взятие Арендодателем на себя обязательств и/или в случае их неисполнения решения суда и/или его принудительное исполнение ни в коем случае не повлекут за собой досрочное расторжение (прекращение) Договора или его изменение.

3.2.5. При отчуждении Арендуемого помещения или заключения любой другой сделки Арендодатель информирует покупателя о существующих арендных отношениях и передаче помещения с правом аренды Арендатора. Также уведомляет, что в случае приобретения права собственности, покупатель обязан занять место Арендодателя в отношениях с Арендатором на условиях, указанных в настоящем Договоре.

3.2.6. Передать Арендатору Арендованное помещение на основании Акта приемки-передачи не позднее дня, следующего за днем заключения Договора. Помещение должно быть передано Арендатору без какой-либо задолженности, в том числе без задолженности по коммунальным услугам.

3.2.7. Способствовать беспрепятственному использованию Арендуемого объекта Арендатором и не препятствовать осуществлению им прав, предусмотренных настоящим Договором;

3.2.8. Соблюдать условия по настоящему Договору.

4. Ответственность

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и законодательством Грузии. Сторона,

ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, ხელშეკრულების პირობების დამრღვევმა მხარემ უნდა აუნაზღაუროს მეორე მხარეს დარღვევით მიყენებული ზიანი.

4.2. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარის მიზეზით მოიჯარე ვერ ახორციელებს სამეწარმეო საქმიანობას ან/და ვერ იყენებს საიჯარო ფართს დანიშნულებისამებრ, აგრეთვე იქნება დადასტურებული, რომ აღნიშნული გამოწვეულია მეიჯარეს ხელმძღვანელი ორგანო (დირექტორი) ზრუნვის მოვალეობის პრინციპის დარღვევით, დირექტორი პირადად, მთელი თავისი ქონებით აგებს პასუხს იმ ზიანისათვის, რომელიც მიადგება მოიჯარეს ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში, ან თუ კი მეიჯარის მიერ განხორციელებული მოქმედების, ან უმოქმედობის გამო მოიჯარეს დაეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა საიჯარო ფართის გამოყენებასთან დაკავშირებით, მათ შორის უფლებამოსილი ორგანოების მიერ მოიჯარისთვის ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობის დაკისრების შემთხვევაში.

4.3. მოიჯარე პასუხს აგებს საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით გადახდაზე.

4.4. 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.

4.5. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში და თუ დაგვიანება შეადგენს 3 (სამი) სამუშაო დღეზე მეტხანს, მეიჯარე უფლებამოსილია მოსთხოვოს „მოიჯარეს“ პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვადამოსული დავალიანების **0.1%**-ის ოდენობით. მხარეთა შეთანხმებით მეიჯარე პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ მოთხოვნას უგზავნის მოიჯარეს წერილობითი ფორმით და პირგასამტეხლო დაეკისრება წერილობითი მოთხოვნის მიღების დღის მომდევნო დღიდან.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულება იჯარის ვადის ნაწილში მოქმედებს ხელშეკრულების 1.3 პუნქტით განსაზღვრული ვადით, ხოლო მხარეთა სხვა

нарушившая условия Договора, обязана возместить другой стороне ущерб, причиненный нарушением.

4.2. В случае, если по вине Арендодателя Арендатор не может осуществлять предпринимательскую деятельность и/или не может использовать Арендованное помещение по назначению, а также будет подтверждено, что настоящее вызвано нарушением принципа заботы органа управления Арендодателя (Директора), Директор лично всем своим имуществом несет ответственность за ущерб, который причинен Арендатору в срок действия настоящего Договора или в случае, если в результате действия или бездействия Арендодателя на Арендатора будет возложена какая-либо ответственность в связи с использованием арендуемого помещения, в том числе в случае наложения административной ответственности на Арендатора уполномоченными органами.

4.3. Арендатор несет ответственность за оплату арендной платы в соответствии с Договором аренды.

4.4. Стороны обязуются незамедлительно предоставлять друг другу любую важную информацию, которая может повлиять на вышеупомянутые арендные отношения, в частности информировать друг друга о любых правовых или иных рисках, которые могут привести к уничтожению, повреждению, имущественному и/или правовому обременению, отчуждению имущества и/или иному результату, в результате чего станет невозможным и/или затруднит использование Арендуемого объекта.

4.5. В случае просрочки уплаты арендной платы, предусмотренной настоящим Договором, и, если просрочка составляет более 3 (трех) рабочих дней, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки за каждый просроченный день в размере **0,1%** от долга, срок оплаты которого наступил. По соглашению сторон, Арендодатель отправляет Арендатору требование о выплате неустойки в письменной форме, и неустойка подлежит исчислению со дня, следующего за днем получения письменного требования.

5. Срок действия Договора и его досрочное расторжение

5.1. Настоящий договор в части срока аренды действует на срок, указанный в п. 1.3 Договора, и в части исполнения иных обязательств сторон, до выполнения этих обязательств.

ვალდებულებების შესრულების ნაწილში, ამ ვალდებულებების შესრულებამდე.

5.2. მეიჯარეს შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე, ხელშეკრულების, გარდა 5.2.4. პუნქტისა, ვადამდე მოშალოს/შეწყვიტოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

5.2.1. თუ მოიჯარე სისტემატურად, ზედიზედ ორზე მეტჯერ 3 (სამი) სამუშაო დღეზე მეტი ვადით აგვიანებს საიჯარო ქირის გადახდას.

5.2.2. თუ მოიჯარე მეიჯარეს წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს „იჯარის ობიექტის" მდგომარეობას, რითაც ზიანი ადგება მეიჯარეს.

5.2.3. ზემოაღნიშნული დარღვევების გამო ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შესახებ შეატყობინებს მოიჯარეს შეწყვეტის/მოშლის თარიღამდე **60 (სამოცი)** კალენდარული დღით ადრე.

5.2.4. ხელშეკრულების მოშლის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, ან თუ ხელშეკრულება ვადამდე შეწყდა/მოიშალა მეიჯარის ინიციატივით და მოიჯარის ბრალის გარეშე, მეიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მოიჯარეს დეპოზიტად გადახდილი 4 თვის საიჯარო ქირა და აგრეთვე ჯარიმის სახით იგივე ოდენობის თანხა, რაც გადახდილ უნდა იქნას მოთხოვნის გაგზავნიდან 3 (სამი) სამუშაო დღის ვადაში.

5.3. მოიჯარეს შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის და წინასწარი შეტყობინების გარეშე ვადამდე მოშალოს/შეწყვიტოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

5.3.1. თუ მეიჯარე გაფრთხილების მიუხედავად თავს არიდებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას;

5.3.2. თუ მეიჯარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც იგი უკვე იყო გაფრთხილებული წერილობით;

5.3.3. საიჯარო ფართი ნაწილობრივ ან სრულად გამოუყენებელი აღმოჩნდება მოიჯარის ბრალის გარეშე (მათ შორის მეიჯარის ბრალეული ქმედებით) და აღნიშნული გაგრძელდა 15 კალენდარულ დღეზე მეტხანს.

5.3.4. საიჯარო ფართი ისეთ მდგომარეობაშია, რომ მისი გამოყენება მნიშვნელოვან საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს და ჯანმრთელობას.

5.3.5. მოიჯარე ასევე უფლებამოსილია შეწყვიტოს ხელშეკრულება ზემოაღნიშნული საფუძვლების გარეშეც საკუთარი შეხედულებისამებრ, რისი მოშლის შესახებაც ატყობინებს „მეიჯარეს" ხელშეკრულების

5.2. Арендодатель вправе без возникновения каких-либо дополнительных обязательств, кроме п. 5.2.4., расторгнуть/прекратить Договор в следующих случаях:

5.2.1. Если Арендатор систематически, более 2-х раз подряд задерживает оплату арендной платы более чем на 3 (три) рабочих дня.

5.2.2. Если Арендатор несмотря на письменное предупреждение Арендодателя умышленно или по небрежности ухудшает состояние арендуемого объекта, тем самым нанося ущерб Арендодателю.

5.2.3. В случае наступления вышеуказанных нарушений Арендодатель уведомляет Арендатора о расторжении/прекращении Договора за **60 (шестьдесят)** календарных дней до даты расторжения/прекращения.

5.2.4. В случае нарушения срока расторжения Договора или в случае расторжения/прекращения Договора по инициативе Арендодателя, но без виновных действий Арендатора, Арендодатель обязан вернуть Арендатору 4-месячную арендную плату, уплаченную в качестве депозита, а также такую же сумму в виде штрафа, который необходимо уплатить в течение 3 (трех) рабочих дней после отправки запроса.

5.3. Арендатор вправе без возникновения каких-либо дополнительных обязательств и без предварительного уведомления расторгнуть/прекратить действия Договора в следующих случаях:

5.3.1. Арендодатель несмотря на предупреждение уклоняется от исполнения обязательств по Договору.

5.3.2. Арендодатель несмотря на уже существующее письменное предупреждение нарушает обязательства по Договору.

5.3.3. Арендованное помещение частично или полностью окажется непригодным для использования без вины Арендатора (в том числе по виновным действиям Арендодателя) и настоящие обстоятельства будут длятся более 15 календарных дней.

5.3.4. Арендованное помещение находится в состоянии, при котором его использование создает угрозу жизни и здоровью людей.

5.3.5. Арендатор также имеет право расторгнуть Договор без указанных выше оснований по своему усмотрению, о чем уведомляет Арендодателя о расторжении Договора за 60 (шестьдесят) календарных дней до расторжения/прекращения договора.

შეწყვეტა/მოშლამდე **60 (სამოცი)** კალენდარული დღით ადრე.

იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება წყდება პ. 5.3.5. შესაბამისად მოიჯარის მიერ გადახდილი დეპოზიტი დარჩება მეიჯარეს .

5.3.6. ნებისმიერი მიზეზით ხელშეკრულების ვადამდელი შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარეს არ ევალება თავის სანაცვლოდ სხვა გადახდისუნარიანი და მეიჯარესთვის მისაღები მოიჯარის შეთავაზება.

5.4. ხელშეკრულება აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა შეთანხმების შედეგად.

5.5. 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 (ოფისის დაცლა, იჯარის შეწყვეტის რეგისტრაცია და სხვა მსგავსი ხარჯები). იმ შემთხვევაში, თუ ვერ ხერხდება ტექნიკური ხარჯების დადასტურება, ნებისმიერ მხარეს შეუძლია მოითხოვოს ექსპერტიზის ჩატარება. ექსპერტიზის ხარჯს გასწევს მხარე, რომლის სასარგებლოდაც არ იქნება მიღებული გადაწყვეტილება.

5.6. ხელშეკრულების შეწყვეტიდან **14 (თოთხმეტი)** კალენდარული დღის ვადაში, მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს ამ დღისთვის არსებული ყველა გადასახადი და საიჯარო ქირა, იგი ასევე ვალდებულია დაცალოს-გაათავისუფლოს საიჯარო ობიექტი, რის შემდეგაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში უნდა გაფორმდეს იჯარის ობიექტის მიღება-ჩაბარების აქტი.

მხარეთა შეთანხმებით, მოიჯარე აცნობებს მეიჯარეს პ. 5.6. დადგენილ ვადაში საიჯარო ობიექტის დაბრუნების შესახებ, მეიჯარე ვალდებულია ჩაიბაროს საიჯარო ობიექტი შეტყობინების გაგზავნიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) სამუშაო დღის ვადაში.

5.7. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ „მოიჯარის" მიერ იჯარის ობიექტით სარგებლობა ფაქტობრივად გაგრძელდა, რისი წინააღმდეგიც არ არის მეიჯარე, ხელშეკრულება ყოველ ასეთ ჯერზე გაგრძელებულად ჩაითვლება ერთი თვის ვადით, იმავე პირობებით.

6. ფორს-მაჟორი.

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის ზეგავლენით, რომელთა წინასწარ განსაზღვრა ან თავიდან აცილება აღემატება მხარეთა

В случае расторжения договора по п. 5.3.5. внесенный Арендатором депозит останется у Арендодателя.

5.3.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в независимости от причин расторжения, у Арендатора не возникает обязанности предложить вместо себя другого платежеспособного Арендатора.

5.4. Договор также может быть расторгнут по соглашению сторон.

5.5. При расторжении Договора, если настоящее происходит из-за грубого или неоднократного нарушения условий договора какой-либо из сторон, сторона-нарушитель полностью возмещает технические расходы, связанные с расторжением Договора (освобождение офиса, регистрация расторжения Договора аренды и другие подобные расходы).

Если технические расходы не могут быть подтверждены, любая сторона может потребовать проведения экспертизы. Расходы на проведение экспертизы будет нести та сторона, в пользу которой не будет вынесено решение.

5.6. В течение 14 **(четырнадцати) календарных дней** после прекращения Договора Арендатор обязан погасить задолженность и уплатить арендную плату на день расторжения Договора, также обязан освободить арендуемый объект, после чего, по требованию одной из сторон оформляется Акт приемки-передачи арендуемого объекта.

По соглашению сторон Арендатор уведомляет Арендодателя об освобождении помещения в установленные п. 5.6. сроки, Арендодатель обязан принять Арендуемый объект в течение 2 (двух) рабочих дней со дня отправки уведомления.

5.7. Если после истечения срока действия Договора Арендатор продолжит фактически использовать арендуемый объект и Арендодатель не будет возражать, Договор считается продленным каждый раз сроком на один месяц на тех же условиях.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности, вызванной неисполнением обязательств, предусмотренных Договором, если неисполнение обязательства вызвано влиянием обстоятельств непреодолимой силы, прогнозирование или предотвращение которых превышает разумный контроль и возможности сторон. Событиями, вызванными обстоятельствами непреодолимой силы, признаются события, на возникновение и

გონივრულ კონტროლს და შესაძლებლობებს. დაუძლეველ ძალით გამოწვეული მოვლენები ეწოდება ისეთ მოვლენებს, რომლთა წარმოშობასა და განვითარებაზე მხარეებს არ შეუძლიათ ზეგავლენის მოხდენა (ფორს-მაჟორი), რის შედეგადაც საიჯარო ფართის გამოყენება გახდა შეუძლებელი სრულად ან ნაწილობრივ და ეს გარემოება გაგრძელდა არაუმეტეს 2 (ორი) თვისა. ამ შემთხვევაში მოიჯარე თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდისგან ფორს-მაჟორული გარემოებების სრულად აღმოფხვრამდე და ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე მხარეები ეცდებიან მიუსადაგონ ხელშეკრულება შეცვლილ გარემოებებს.

იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი მოვლენები გაგრძელდა 2 (ორი) თვეზე მეტი ვადით, ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს ერთ-ერთი მხარის ინიციატივით. ასეთ შემთხვევაში მეიჯარეს უნდა დაუბრუნდეს მისი კუთვნილი ქონება, ხოლო მოიჯარის კი უნდა დაუბრუნდეს ჩარიცხული დეპოზიტი სრულად (ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ ქონება დაზიანდა მოიჯარის ბრალით, დეპოზიტი შემცირდება შესაბამისი ოდენობით) და აგრეთვე აუნაზღაურდება მის მიერ იმ დროისთვის გადახდილი საიჯარო ფართის დადასტურებული სარემონტო ხარჯები.

ამ მუხლის მიზნებისათვის ფორს-მაჟორული გარემოებებია:

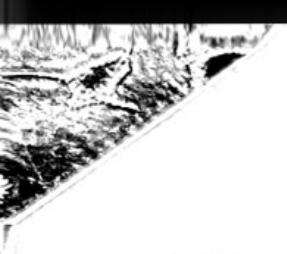
- მაგისტრალურ ან საიჯარო ფართის შიდა საინჟინრო სისტემებზე (ელექტროობის, წყალმომარაგების, თბომომარაგების, ვენტილაციის, კანალიზაციის) ავარიები და/ან ამ სისტემების და/ან იმ შენობა-ნაგებობის რემონტი, რომელშიც მდებარეობს საიჯარო ფართი, და/ან მიმდებარე ტერიტორიის რემონტი, აგრეთვე მხარეთა ნებისგან დამოუკიდებელი სამართლებრივი, სხვა მოვლენები და/ან მოქმედებები, რომელთა შედეგია მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შეუძლებლობა.
- გაფიცვები და მიტინგები, მათ შორის, მაგრამ არა მხოლოდ, იმ ორგანიზაციების, რომლებიც პირდაპირ ან ირიბად ემსახურებიან მოიჯარის ან მეიჯარის საქმიანობას
- გამოცხადებული /გამოუცხადებელი ომი.
- ეპიდემია.
- სახელმწიფო გადატრიალება.
- სტიქიური უბედურებები/ ბუნებრივი მოვლენები და მათი შედეგები,
- მეიჯარის ან მოიჯარის საქმიანობის ამკრძალავი ან მნიშვნელოვნად შემზღუდავი სამართლებრივი აქტების ძალაში შესვლა, მათ შორის საიჯარო ფართის დანიშნულებისამებრ გამოყენების პირდაპირ ან ირიბად აკრძალვა მოიჯარის საქმიანობის შეზღუდვასთან დაკავშირებით.

развитие которых стороны не могут повлиять (форс-мажор), в результате которых использование Арендуемого помещения стало невозможным полностью или частично и данное обстоятельство длилось не более 2 (двух) месяцев. В указанном случае, Арендатор освобождается от уплаты арендной платы в связи с обстоятельствами непреодолимой силы до полного устранения обстоятельств форс-мажора и на основании взаимной договоренности стороны постараются адаптировать Договор к изменившимся обстоятельствам.

Если такие события продолжались более 2 (двух) месяцев, Договор может быть расторгнут по инициативе одной из сторон. В таком случае Арендатор обязан вернуть Арендодателю его имущество, а Арендодатель обязуется вернуть внесенный Арендатором депозит в полном объеме (а в случае, если имущество было повреждено по вине Арендатора, днпозит будет уменьшен на соответствующую сумму) и также Арендатору будут возмещены подтвержденные затраты на ремонт Арендуемого помещения.

Для целей данной статьи к обстоятельствам форс-мажора относятся:

- аварии на магистральных или внутридомовых инженерных системах (электричество, водоснабжение, теплоснабжение, вентиляция, канализация) и/или ремонт указанных систем и/или здания, в котором расположено Помещение и/или близлежащей территории, а также правовые иные независящие от воли Сторон события и/или действия, следствием которых является невозможность использования по назначению Помещения Арендатором;
- забастовки и митинги, в том числе, но не исключительно, организаций, прямо или косвенно обслуживающих деятельность Арендатора или Арендодателя;
- объявленная/необъявленная война;
- эпидемия;
- государственный переворот;
- стихийные бедствия/ природные явления и их последствия;
- вступление в силу правовых актов, запрещающих или существенно ограничивающих деятельность Арендодателя или Арендатора, в том числе, запрещающих использование Помещений по назначению прямо или косвенно в связи с ограничением деятельности Арендатора



6.2. ხელშეკრულების 6.1 მუხლი მოქმედებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ იგი გამოუყენებელს ხდის ან არსებითად ართულებს მის გამოყენებას.

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

ფორს–მაჟორული გარემოების შემთხვევაში ვალდებულებათა შესრულება გადაიწევს შესაბამისი ფორს-მაჟორული მდგომარეობის მოქმედების ვადით. ფორს-მაჟორული მდგომარეობის მოქმედების პერიოდში საიჯარო ქირა არ ირიცხება/მოიჯარის მიერ არ გადაიხდევინება.

7. სხვა პირობები

7.1. მეიჯარე ადასტურებს, რომ მას აქვს საიჯარო ფართის განკარგვის სრული უფლება. საიჯარო ფართი არ არის დაყადაღებული, არ არის მესამე პირთა დავის ან პრეტენზიების საგანი, არ არის დატვირთული იპოთეკით.

მეიჯარე აცხადებს, რომ მას არ გააჩნია დავალიანება მესამე პირთა წინაშე, რაც დაკავშირებულია საიჯარო ფართთან და/ან მის ექსპლუატაციასთან, არა აქვს საიჯარო ფართის ელექტრომომარაგების, წყალმომარაგების, გაზმომარაგების, ნაგვის გატანის და დასუფთავების დავალიანება, ასევე ნებისმიერი სხვა დავალიანება. ასევე აცხადებს, რომ არ აქვს: გადასახადების გადახდის და მესამე პირთა წინაშე ვალდებულებებიდან გამომდინარე დავალიანება, რაც გამომდინარეობს საიჯარო ფართის სარგებლობის უფლებიდან.

მეიჯარე ასევე ადასტურებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების დღისთვის საიჯარო ფართში ან ფართის მიმდებარედ ჩატარებული ყველა სარემონტო სამუშაოები, გადაკეთებები შეთანხმებულია და გააჩნია სამუშაოების ჩატარების ნებართვა, თანხმობა ქ. თბილისის მერიაში, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნულ სააგენტოსთან და ა.შ.

7.2. იმ შემთხვევაში, თუ საიჯარო ფართის ექსპლუატაციის დროს გამოვლინდება ნებისმიერი დავალიანება ან რაიმე პრეტენზია, რომელიც გამოუყენებელს გახდის ან გააძნელებს ქონებით სარგებლობის შესაძლებლობას და რომლის არარსებობის გარანტიასაც იძლეოდა მეიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულების 7.1 პუნქტში, მოიჯარე მეიჯარეს

6.2. п. 6.1. настоящего Договора используется только в случае, если использование Арендуемого объекта невозможно/или существенно усложняется его использование.

6.3. Сторона, которая ссылается на форс-мажорные обстоятельства, обязана незамедлительно в письменной форме уведомить другую сторону о наступлении таких событий. Кроме того, по требованию другой стороны, сторона должна представить документ, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы, кроме случая, если обстоятельства не являются общеизвестными.

6.4. В случае форс-мажора выполнение обязательств будет отложено на время действия соответствующих форс-мажорных обстоятельств. На время действия форс-мажорных обстоятельств арендная плата не начисляется/Арендатором не уплачивается.

7. Иные условия

7.1. Арендодатель подтверждает, что имеет полное право распоряжаться Арендованным помещением. Арендованное помещение не арестовано, не является предметом споров и претензий третьих лиц, не обременено ипотекой.

Арендодатель заявляет, что у него нет задолженности перед третьими лицами, связанные с Арендованным помещением и/или его эксплуатацией, отсутствует задолженность по электроснабжению, водоснабжению, газоснабжению, вывозу мусора и уборке Арендованного помещения, а также нет других задолженностей. Арендодатель также заявляет, что у него нет задолженности по уплате налогов и обязательств перед третьими лицами, вытекающих из права пользования Арендованным помещением.

Арендодатель также подтверждает, что на дату подписания настоящего Договора все ремонтные работы и реконструкции, проводимые в Арендованном помещении или на прилегающей территории, согласованы и Арендодатель имеет разрешение, согласия из Мерии г. Тбилиси, Национального Агентства защиты культурного наследия и др.

7.2. В случае, если в процессе эксплуатации Арендованного помещения выявится задолженность или какая-либо претензия, которая приведет к непригодности или затруднению использования имущества и отсутствие которых гарантировал Арендодатель в п. 7.1 настоящего Договора, Арендатор направит претензию Арендодателю с требование устранения

უგზავნის პრეტენზიას ამ ხელშეკრულების 7.1. პუნქტებში მითითებული გარემოებების აღმოფხვრის მოთხოვნით.
თუ ეს გარემოებები არ აღმოიფხვრება პრეტენზიის ჩაბარების დღის მომდევნო დღიდან 3 (სამი) კალენდარული დღის ვადაში, მოიჯარეს თავისი შეხედულებისამებრ, აქვს უფლება:
ა) დააკისროს მეიჯარეს ნებისმიერი მესამე პირის მიერ წაყენებული პრეტენზიებისა და მოთხოვნების ხარჯები.
ბ) მოსთხოვოს მეიჯარეს საიჯარო ქირის შემცირება აღმოფხვრასთან დაკავშირებული გაწეული სხვა ხარჯების შესაბამისი თანხით.
7.3. მოიჯარეს აქვს უპირატესი შესყიდვის უფლება, შეიძინოს საიჯარო ფართი იმ პირობებით, რომლებსაც მეიჯარე სთავაზობს მესამე პირებს. მეიჯარე ვალდებულია აცნობოს მოიჯარეს საიჯარო ფართის გაყიდვის განზრახვისა და გაყიდვის პირობების შესახებ არანაკლებ 1 (ერთი) თვით ადრე, სანამ საიჯარო ფართს შესთავაზებს გასაყიდად იგივე პირობებით მესამე პირებს. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე უარს იტყვის საიჯარო ფართის შეძენაზე და მეიჯარე მიყიდის მას მესამე პის იმ პირობებით, რომლებიც განსხვავდება მოიჯარისთვის შეთავაზებული პირობებისგან, მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს საიჯარო ფართის გაყიდვის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ან/და მოცემული გარიგების მყიდველის უფლებებისა და ვალდებულებების გადაცემა მისთვის. იმ შემთხვევაში, თუ უფლება/მოვალეობების გადაცემა როგორც მყიდველისთვის შეუძლებელია, მოსთხოვოს მეიჯარეს ქონების რეალიზაციით გამოწვეული ზარალის ანაზღაურება.
7.4. მეიჯარემ მოიჯარეს მიანიჭა უფლებამოსილება, საჭიროების შემთხვევაში, მისი სახელით და მის მაგივრად მიმართოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას ან მის შესაბამის სამსახურებს საიჯარო ფართზე გარე რეკლამის, აბრის განთავსების ნებართვის მოსაპოვებლად (შესათანხმებლად). წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მეიჯარე აგრეთვე აცხადებს თანხმობას და ან ინიჭებს მოიჯარეს უფლებამოსილებას მასზედ, რომ მან საჭიროების შემთხვევაში შეათანხმოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან ან მის შესაბამის სამსახურებთან, ქონების მართვის სააგენტოსთან, კულტურული მემკვიდრეობის სააგენტოსთან და ნებისმიერ სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან საიჯარო ფართში, საიჯარო ფართის ფასადზე ან მის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩასატარებელი სარემონტო სამუშაოები, მათ შორის ვერანდის მოწყობის ან უკვე მოწყობილი ვერანდის გადასაკეთებლად. მოიჯარეს უფლება აქვს მეიჯარის მაგივრად წარადგინოს და გამოითხოვოს ნებისმიერი სახის

обстоятельства в соответствии с п. 7.1 настоящего Договора.

Если указанные обстоятельства не устранены в течение 3 (трех) календарных дней со дня, следующего за днем получения претензии, Арендатор по своему усмотрению имеет право:

а) взыскать с Арендодателя затраты по претензиям и требованиям, предъявленные любым третьим лицом.
б) требовать от Арендодателя уменьшения арендной платы на сумму, соответствующую сумме затрат Арендатора на устранение неполадок.
7.3. Арендатор имеет право преимущественной покупки Арендованного помещения на условиях, которые Арендодатель предлагает третьим лицам. Арендодатель обязан не менее чем за 1 (один) месяц до предложения Арендованного помещения к продаже на тех же условиях третьим лицам, сообщить Арендатору о намерении продать Арендованное помещение и условиях продажи. В случае отказа Арендатора от приобретения Арендованного помещения и продажи Арендодателем его третьему лицу на условиях, отличных от предложенных Арендатору, Арендатор вправе потребовать признания Договора купли-продажи Арендованного помещения ничтожным и/или переход к нему прав и обязанностей Покупателя сделки, а в случае невозможности перехода прав и обязанностей Покупателя, потребовать от Арендодателя возмещения причиненных реализацией недвижимости убытков.
7.4. Арендодатель предоставил Арендатору полномочия, при необходимости подать заявление от его имени и вместо него в мэрию г. Тбилиси или в ее соответствующих службах для получения разрешения на размещение (согласования) наружной рекламы, вывески. Подписывая этот договор, Арендодатель также соглашается и/или предоставляет Арендатору полномочия по согласованию с мерией г. Тбилиси, ее соответствующими службами, Агентством по управлению имуществом, Агентством по защите культурного наследия и любыми другими административными органами, проводимые ремонтные работы, проводимые как в Арендованном помещении, на фасаде Арендованного помещения, так и на прилегающей к Арендованному помещению территории, в том числе работы по обустройству веранды или переделке уже обустроенной веранды. Арендатор вправе вместо Арендодателя предоставить и запросить любую информацию/документацию,

ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, რაც საჭირო იქნება ამ პუნქტში გათვალისწინებული მოქმედებებისთვის და მოიჯარის საქმიანობისთვის.

7.5. მხარეთა შეთანხმებით ნებისმიერი მოთხოვნები, შეტყობინებები, გაფრთხილებები, პრეტენზიები, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტები ითვლება ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისთვის სათანადოდ გადაცემულად, თუ ისინი ეგზავნება მხარეს დოკუმენტების დასკანერებული სურათების სახით ელექტრონული ფოსტის მისამართზე ან ვოტსაპის საშუალებით ტელეფონის ნომერზე, რომელიც მითითებულია მხარეთა ხელმოწერების ნაწილში ან messenger-ის გაგზავნით. დოკუმენტის მიწოდების დღედ ითვლება მათი გაგზავნის დღის მომდევნო დღე.

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

7.7. ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან მოშლის შემთხვევაში, ყველა სახის გაუმჯობესება და რემონტი ობიექტზე, რომლის მოცილებაც შეუძლებელია დაზიანების გარეშე და წინასწარ იყო შეთანხმებული მეიჯარესთან რჩება მეიჯარეს.

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

7.9. ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე.

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

7.11. წინამდებარე ხელშეკრულება შეიცავს მხარეებს შორის არსებულ ყველა წინასწარ შეთანხმებას. ყოველი დამატება, ცვლილება ან შესწორება მოკლებულია იურიდიულ ძალას, თუ არ არის შედგენილი წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილი ორივე მხარის მიერ.

7.12. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.13. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ და რუსულ ენებზე სამ ეგზემპლარად. თითეულ მხარეს გადაეცა თითო ეგზემპლარი ხოლო ერთი ეგზემპლარი, კანონმდებლობის ან რომელიმე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, რეგისტრაციის მიზნით წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

необходимую для указанных в настоящем пункте действиях и деятельности Арендатора.

7.5. По соглашению сторон любые требования, уведомления, предупреждения, претензии, иные документы в рамках настоящего Договора считаются переданными одной Стороной другой Стороне надлежащим образом, если они направлены Стороне в виде скан-образов документов по адресу электронной почты или вотсап на номер телефона, указанный в разделе «Подписи сторон» или messenger. Днем доставки документа считается день, следующий за днем их отправления.

7.6. Неиспользования стороной какого-либо права по настоящему Договору не означает отказа от этого права.

7.7. В случае истечения срока действия или расторжения Договора все улучшения и ремонты на объекте, которые не могут быть удалены без ущерба объекту и которые предварительно согласованы с Арендодателем, остаются за Арендодателем.

7.8. Если какое-либо условие настоящего Договора становится недействительным, это не влияет на недействительность, юридическую силу и применение всего Договора или любых других его положений. Вместо недействительных условий используются правила, по которым легче достичь поставленных условием целей.

7.9. Все обязательства сторон распространяются на правопреемников обеих сторон.

7.10. Стороны подтверждают, что настоящий Договор заключен в результате здравого суждения и лица, подписавшие его, обладают надлежащими полномочиями.

7.11. Настоящий Договор содержит все предыдущие соглашения сторон. Любое дополнение, изменение или поправка не имеет юридической силы, если они не составлены в письменной форме и не подписаны обеими сторонами.

7.12. Настоящий Договор толкуется и регулируется в соответствии с законодательством Грузии.

7.13. Договор составляется на грузинском и русском языках в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых каждый экземпляр передается сторонам, а один экземпляр в случае требования одной из сторон представляется в Публичный реестр для регистрации.

დანართი:
დანართი № 1 - გადასაცემი დანადგარების და ინვენტარის ჩამონათვალი

8. მხარეთა ხელმოწერები

„მეიჯარე"
შპს „იანი"
ს.კ.: 405443355
იურიდიული მისამართი: თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზ. #50, ბ.72
ფაქტობრივი მისამართი: თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზ. #50, ბ.72
ელ. ფოსტა: vajabogveradze@gmail.com
ტელ: 995595959391; +995596607272
საბანკო რეკვიზიტები:
GE46BG0000000498698710
ხელმომწერი პირი: ლევანი ყურფარაშვილი

„მოიჯარე"
ი.მ. იური კასრაძე
ს.კ.: 01801131713
იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, მარი ბროსეს ქ. #2, ბინა 19
ფაქტობრივი მისამართი: ქ. თბილისი, მარი ბროსეს ქ. #2, ბინა 19
ელ. ფოსტა: kasradzeyura@gmail.com
ტელ: 599 03 20 88
საბანკო რეკვიზიტები:
GE97BG0000000499443431
იური კასრაძე

Приложение:
Приложение № 1 – перечень передаваемого оборудования и инвентаря

8. Подписи сторон

«Арендодатель»
ООО «Иани»
ИК.: 405443355
Юридический адрес: г. Тбилиси, пр. Ильи Чавчавадзе 50, кв. 72
Фактический адрес: г. Тбилиси, пр. Ильи Чавчавадзе 50, кв. 72
Эл.почта: vajabogveradze@gmail.com
Тел: +995595959391; +995596607272
Банковские реквизиты:
GE46BG0000000498698710
Директор Л. Курпарашвили

«Арендатор»
ИП Юрий Касрадзе
ИК: 01801131713
Юридический адрес: г. Тбилиси, ул. Мари Броссе № 2, кв. 19
Фактический адрес: г. Тбилиси, ул. Мари Броссе № 2, кв. 19
Эл.почта: kasradzeyura@gmail.com
Тел: 599 03 20 88
Банковские реквизиты:
GE97BG0000000499443431

Юрий Касрадзе