უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 27 ოქტომბრიდან 2023 წ

ერთის მხრივ, ბესარიონ გოჩალეიშვილი პირ 01024049623 მის ი აბაშიძის 24/ ბინა 6ა (შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორე მხრივ, „შპს ფრაიბურგი „ს (შემდგომში „მოიჯარე“), ს/ნ 415591390 მის:ქ ჭიათურა ი. ჭავჭავაძის ქუჩა N 18 დირექტორი კობა ბებიაშვილი პირ N 54001011171 ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ამ ხელშეკრულების თანახმად “მეიჯარე” გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე” დროებით სარგებლობაში იღებს „მეიჯარის“ საკუთრებაში არსებულ 199.1 კვ.მ. ფართს სარემონტო (მათშორის სარდაფს 85 კვმ) (შემდგომში „იჯარის ობიექტი“), ხოლო „მოიჯარე“ კისრულობს ვალდებულებას

გადაიხადოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი საფასური.

„იჯარის ობიექტის“ მახასიათებლებია: მისამართი: ქ.თბილისი ს კანდელაკის N37 საკადასტრო : **01.10.12.042.033**

1.2. (შემდგომში „იჯარის ობიექტი“).

1.3. იჯარის ობიექტი მოიჯარეს გადაეცემა 2023წ 27 ოქტომბრიდან 2028წ 27 ოქტომბრამდე (გადაცემის თარიღი უნდა ემთხვეოდეს ზევით მარჯვენა კუთხეში საწყის თარიღს.)

1.4. იჯარის ობიექტი გამოიყენება კომერციული დანიშნულებით - კვების ობიექტი.

2. იჯარის ფასი და გადახდის პირობები

2.1. „იჯარის ობიექტით“ სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში ,,საიჯარო ქირა“) შეადგენს 2000 აშშ დოლარს (საშემოსავლო გადასახადის გარეშე). ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის შესაბამისად. ხოლო საშემოსავლო გადასახადი იჯარის ქირის 20% რომელსაც მოიჯარე უხდის მეიჯარეს და მეიჯარე იღებს ვალდებულებას სახელმწიფოს წინაშე მოახდინოს

ბესარიონ გოჩალეიშვილი

კობა ბებიაშვილი

მისი გადახდა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით. საიჯარო ქირა არის 2000 აშშ დოლარი პირველი ერთი წლის განმავლობაში, ხოლო მომდევნო 1 წელი გაიზრდება 10%-ით 200 აშშ დოლარით ოდენობით ანუ 2200 აშშ დოლარი (+20% საშემოსავლო გადასახადი) ხოლო მომდევნო სამი წელი იქნება სტაბილურად 2400 აშშ დოლარი (+20% საშემოსავლო გადასახადი) ამ ხელშეკრულების ვადაში დაუშვებელია აქ მითითებული საიჯარო ქირის გადასახადის გაზრდა.

2.2. „მოიჯარე“ ასევე ვალდებულია (მას შემდეგ რაც დასრულდება იჯარის ობიექტის რემონტი და დადასტურდება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტით) უზრუნველყოს „იჯარის ობიექტის“ მოვლა/შენახვა, „მოიჯარე“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 27 რიცხვიდან თვის ბოლო რიცხვამდე.

2.4. საიჯარო ქირის ათვლა დაიწყოს ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან.

2.5. მხარეთა შეთანხმებით, ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან მოხდება ერთიანად, ჯამში 2 (ორი) თვის იჯარის საფასურის გადახდა, რომელიც ჩაითვლება პირველი და ბოლო თვის საფასურად, რომელიც ამავე დროს წარმოადგენს ,,მოიჯარის'' მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონებრივი პასუხისმგებლობის უზრუნველყოფის საშუალებას.

2.6. ქირის საფასურის გადახდა მოხდება უნაღდო ანგარიშწორების გზით,საბანკო რეკვიზიტები :

ს.ს „თიბისი ბანკი“
GE55TB7697745066300001
მიმღები ბესარიონ გოჩალეიშვილი

2.7

საიჯარო ღირებულება განსაზღვრულია ამ ხელშეკრულების 2.1 მუხლით, შესაბამისად არც ერთ მხარეს არ აქვს უფლება საიჯარო ღირებულების ცვლილების.

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", დაიცვას კანონმდებლობის მოთხოვნის შესაბამისად ექსპლუატაციის წესები და შრომის უსაფრთხოების მოთხოვნები.

3.1.4. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა „იჯარის ობიექტის" დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ „მეიჯარეს" და მისი მითითების შესაბამისად აღმოფხვრას დაზიანება თავისი ხარჯებით;

3.1.5. ორი დღით ადრე გაფრთხილების შემთხვევაში, დაუბრკოლებელად შეუშვას „მეიჯარე" ან მისი წარმომადგენელი საიჯარო ობიექტზე წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესრულებასთან დაკავშირებით.

3.1.6. „მეიჯარესთან" შეთანხმებით და თავისი ხარჯებით ჩაუტაროს საიჯარო ობიექტს რემონტი, ამასთან რემონტის ხარჯები მოიჯარეს არ ჩაეთვლება საიჯარო ქირაში;

3.1.7. დროულად გადაიხადოს დაკავებული ფართის კომუნალური გადასახდელები არსებული ტარიფებით;

3.1.8. „მეიჯარესთან" შეთანხმების გარეშე არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რაც გამოიწვევს საიჯარო ობიექტის მნიშვნელოვან ცვლილებას, მათ შორის კაპიტალური რემონტი, მნიშვნელოვანი რეკონსტრუქცია, ფასადის იერსახის შეცვლა და სხვა.

3.1.9. აუნაზღაუროს „მეიჯარეს" ყოველგვარი ზიანი, რომელიც მიადგება საიჯარო ქონებას „მოიჯარის" არამართლზომიერი ქმედების შედეგად.

3.1.10. ხელშეკრულების მოშლის ან შეწყვეტისას უკან დააბრუნოს იჯარის ობიექტი. იჯარის ობიექტზე არსებული („მოიჯარის“ საკუთრება) ტექნიკა, დანადგარები და მასთან დაკავშრებული ინფრასტრუქტურა (მათ შორის და არამარტო ჰაერგამტარი და ჰაერშემომტანი მილები, რაც საჭიროა კონდიცირების და გამწოვი სისტემის გამართული მუშაობისთვის) დარჩება „მოიჯარის“ საკუთრებაში, შესაბამისად „მოიჯარე“ ვალდებულია მოახდინოს მისი დემონტაჟი და წაღება იჯარის ობიექტიდან, თუ სხვა რამეზე არ შეთანხმებიან ერთმანეთთან წერილობითი ფორმით „მოიჯარე“ და „მეიჯარე“.

3.1.11. „მეიჯარის“ თანხმობის გარეშე არ გასცეს „იჯარის ობიექტი“ მესამე პირებზე ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით.

3.1.12. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

3.2. „მეიჯარე“ ვალდებულია:

3.2.1. ხელი შეუწყოს “მოიჯარეს” ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რომელიც შეიძლება მოითხოვონ სახელმწიფო უწყებებმა მათ შორის მაკონტროლებელმა ორგანოებმა, იჯარის საგნით სარგებლობის პროცესში, მათ შორის ,,მეიჯარესთან'' შეთანხმებული რეკონსტრუქციის ან სხვა გადაკეთების განხორციელებისას;

3.2.2. უზრუნველყოს ,,მოიჯარის'' მიერ საიჯარო ობიექტით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში;

3.2.3. იმ შემთხვევაში თუ „მეიჯარე“ გადაწყვეტს იჯარის ობიექტის გაყიდვას ან სხვა ფორმით რეალიზებას პირველ რიგში აცნობოს ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ „მოიჯარეს“ და მისცეს მას უპირატესი შესყიდვის უფლება, სარეალიზაციო ფასი უნდა იყოს შესატყვისი იმ პერიოდისთვის ბაზარზე არსებული ფასის, იმ შემთხვევაში თუ იჯარის ობიექტს შეიძენს სხვა მხარე, ეს ფასი არ უნდა იყოს ნაკლები „მოიჯარისთვის“ შეთავაზებული

ფასის და ამავდროულად აღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულება ისეთივე პირობით გადავა ახალ მფლობელთან როგორიც არის არსებულ „მეიჯარესთან". თუ იჯარის ობიექტს შეიძენს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „მოიჯარე", ასეთ პირობებში სარეალიზაციო ფასი უნდა განისაზღვროს გასაყიდ ფასს მინუს „მოიჯარის" მიერ იჯარის ობიექტზე გაწეული სარემონტო დანახარჯები (დადასტურებული მხარეების მიერ).

3.2.4. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები;

4. პასუხისმგებლობა

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

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

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

4.4. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის დაგვიანების შემთხვევაში ,,მეიჯარე'' უფლებამოსილია მოსთხოვოს ,,მოიჯარეს" პირგასამტეხლოს გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვადამოსული დავალიანების **0.5%**-ის ოდენობით.

იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარეს“ შეეზღუდება **„იჯარის ობიექტით“** სარგებლობის უფლება „მეიჯარის“ ბრალით, იგი უფლებამოსილია შეზღუდვის მთელ პერიოდზე არ გადაიხადოს შესაბამისი პერიოდის საიჯარო ქირა და ამასთანავე დააკისროს „მეიჯარეს“ პირგასამტეხლო, ერთი თვის საიჯარო ქირის **0.5%** ოდენობით შეზღუდვის ყოველი დღისათვის, რაც არ ართმევს „მოიჯარეს“ უფლებას ამავე დროს მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა

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

5.2. „მეიჯარეს“ შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

5.2.1. თუ “მოიჯარე” უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს;

5.2.2. თუ “მოიჯარე” არაერთგზის არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, რის შესახებაც იგი უკვე იყო გაფრთხილებული წერილობით;

5.2.3. თუ “მოიჯარე” განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს „იჯარის ობიექტის” მდგომარეობას, რითაც ზიანი ადგება “მეიჯარეს”

5.2.4. შეატყობინებს წერილობით რა ხელშეკრულების მოშლის შესახებ „მოიჯარეს“ 6 თვით ადრე.

5.3. “მოიჯარეს” შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

5.3.1. თუ “მეიჯარე” უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს;

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

5.3.3. მხარეები თანხმდებიან რომ თუ 5 წელზე ადრე შეწყდა არსებული ხელშეკრულება „მეიჯარე" იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს „მოიჯარეს" იჯარის ობიექტზე გაწეული სარემონტო დახარჯი რაც გაფორმებული იქნება მხარეებს შორის მიღება-ჩაბარების აქტით და დართული იქნება დანართის სახით ამ ხელშეკრულებაზე.

5.3.4. თუ "მეიჯარის" ბრალეული ქმედებით ეზღუდება „მოიჯარეს" „იჯარის ობიექტით" სარგებლობის უფლება.

5.3.5. შეატყობინებს რა ხელშეკრულების მოშლის შესახებ „მეიჯარეს" 6 თვით ადრე.

5.4. ხელშეკრულება აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა წერილობითი 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 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები).

5.6. ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 30 (ათი) 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.

5.7. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ „მოიჯარე" 30 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში არ დაცლის „იჯარის ობიექტს" და არ ჩააბარებს მას

„მეიჯარეს“, „მოიჯარეს დაეკისრება“ ვალდებულება გადაიხადოს ყოველი ვადა გადაცილებული დღის საიჯარო ქირა იჯარის ობიექტის ფაქტობრივად ფლობის მთელ პერიოდზე, ამასთან, „მეიჯარე“ უფლებამოსილია აღიდგინოს მფლობელობა „იჯარის ობიექტზე'' ხოლო „მოიჯარის“ გაფრთხილებიდან 30 (ათი) დღის ვადაში დაცალოს ობიექტი „მოიჯარის“ კუთვნილი ნივთებისაგან.

5.8. 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.

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

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

7. სხვა პირობები

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

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

7.3. ხელშეკრულება ყველა ვალდებულებით ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე.

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

7.5. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა შორის დავაზე პირველი ინსტანციით განსჯად სასამართლოს წარმოადგენს იჯარის ობიექტის მდებარეობის მიხედვით არსებული სასამართლო.

7.6. 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.

7.7. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის

შესაბამისად.

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

7.9. ხელშეკრულება დადებულია 5 წლის ვადით 2023წ 27 ოქტომბრიდან 2028 წლის 27 ოქტომბრის ჩათვლით

7.10. მხარეთა შეთანხმებით აღნიშნული ხელშეკრულება შესაძლებელია გაგრძელდეს.

7.11. ამ ხელშეკრულებას უნდა დაერთოს ორი დანართი პირველი დანართი ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე, ხოლო მეორე დანართი მას შემდეგ რაც დასრულდება იჯარის ობიექტის რემონტი. დანართი 1 - მიღება-ჩაბარების აქტი იჯარის ობიექტის გადაცემის შესახებ თანდართული შესაბამისი ფოტოსურათებით; დანართი 2 - მიღება-ჩაბარების აქტი, იჯარის ობიექტი რემონტის დასრულებისას შესაბამისი ფოტოსურათებით, ხარჯთაღრიცხვის მითითებითა და დადასტურებით.

მხარეთა ხელმოწერები

„მეიჯარე“

„მოიჯარე“

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N231497861
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	26.10.2023 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**წარმოდგენილ იჯარის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ნინო სალაძე**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	**თბილისი, ც. დადიანის #105**
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2 660 383
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	08425252509723

ჩემთან, ნოტარიუს ნინო სალაძესთან, სანოტარო ბიუროში, მდებარე ქ. თბილისი, ც. დადიანის #105, გამოცხადდნენ: ბესარიონ გოჩალეიშვილი (დაბადებული 17.05.1992წელს, რეგისტრირებული:თბილისი ირაკლი აბაშიძის ქ. N 24 ბ. 6ა, პირადი ნომერი 01024049623) და კობა ბებიაშვილი(დაბადებული 09.02.1975 წელს, რეგისტრირებული: ჭიათურა ილია ჭავჭავაძის ქ. N 18, პირადი ნომერი 54001011171) მათ წარმოადგინეს იჯარის ხელშეკრულება და მოითხოვეს მასზე თავიანთი ხელმოწერების ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, ქმედუნარიანობა შევამოწმე და დავრწმუნდი რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონია. შემდეგ მათ პირადად ჩემი თანდასწრებით შეასრულეს თავიანთი ხელმოწერები, რასაც ვამოწმებ.

ხელშეკურლების სამ ეგზემპლარზე ხელმოწერების ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმებისათვის გადახდილია საზღაური, საქართველოს მთავრობის 29.12.2011 წლის დადგენილება #507-ს (სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების; შესახებ) 31-ე მუხლის შესაბამისად 240,00 (ორას ორმოცი) ლარი + დღგ 43.20 (ორმოცდასამი ლარი და ოცი თეთრი) და + ასევე 5 (ხუთი) ლარი, იგივე დადგენილების 39-ე მუხლის შესაბამისად სულ 288.20 (ორას ოთხმოცდარვა ლარი და ოცი თეთრი) ლარი.

ნოტარიუსი ნინო სალაძე

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

2023 წლის 27 ოქტომბრის ხელშეკრულების დამატებითი შეთანხმება

26 იანვარი 2024 წელი

ერთის მხრივ, ბესარიონ გოჩალეიშვილი (პ.ნ. 01024049623) მის ი აბაშიძის 24/ბინა 6ა (შემდგომში „მეიჯარე“) და მეორე მხრივ, „შპს ფრაიბურგი „ს (შემდგომში „მოიჯარე“), ს/ნ 415591390 მის:ქ ჭიათურა ი. ჭავჭავაძის ქუჩა N 18 დირექტორი კობა ბებიაშვილი (პ.ნ.N54001011171) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულების დამატებით შეთანხმებას შემდეგზე:

2023 წლის 27 ოქტომბრის ხელშეკრულების 7.6 პუნქტისა და 7.10 პუნქტის საფუძველზე შევიდეს აღნიშნულ ხელშეკრულების 1.3 პუნქტში, 2.1 პუნქტში და 7.9 პუნქტში ცვლილებები და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით.

1. „1.3. იჯარის ობიექტი მოიჯარეს გადაეცემა 2023წ 27 ოქტომბრიდან 2030 წ 27 ოქტომბრამდე (გადაცემის თარიღი უნდა ემთხვეოდეს ზევით მარჯვენა კუთხეში საწყის თარიღს.) “
2. 2.1. „„იჯარის ობიექტით“ სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში „საიჯარო ქირა“) შეადგენს 2000 აშშ დოლარს (საშემოსავლო გადასახადის გარეშე). ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის კურსის შესაბამისად, ამასთანავე მხარეები თანხმდებიან საკურსო ცვლილებაზე რომელიც არის მინიმალური და მაქსიმალური კურსის ნიშნულით განსაზღვრული შემდეგნაირად <2.50-2.85>, თუ აშშ დოლარის ოფიციალური კურსი იქნება 2,50 ნაკლები მოიჯარე იხდის მაინც საიჯარო ქირას აქ დაფიქსირებული მინიმალური კურსით, ხოლო თუ აშშ დოლარის კურსი იქნება 2.85-ზე მეტი მოიჯარე იხდის მაინც საიჯარო ქირას აქ დაფიქსირებული მაქსიმალური კურსით, ხოლო საშემოსავლო გადასახადი იჯარის ქირის 20% რომელსაც მოიჯარე

ბ. ბ. კობა ბებიაშვილი

უხდის მეიჯარეს და მეიჯარე იღებს ვალდებულებას სახელმწიფოს წინაშე მოახდინოს მისი გადახდა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით. საიჯარო ქირა არის 2000 აშშ დოლარი პირველი ერთი წლის განმავლობაში, ხოლო მომდევნო 1 წელი გაიზრდება 10%-ით 200 აშშ დოლარით ოდენობით ანუ 2200 აშშ დოლარი (+20% საშემოსავლო გადასახადი), მომდევნო სამი წელი იქნება სტაბილურად 2400 აშშ დოლარი (+20% საშემოსავლო გადასახადი), ხოლო მომდევნო ორი წელი გაიზრდება 10%-ით 240 აშშ დოლარით ოდენობით, ანუ სტაბილურად 2640 აშშ დოლარი (+20% საშემოსავლო გადასახადი), ამ ხელშეკრულების ვადაში დაუშვებელია აქ მითითებული საიჯარო ქირის გადასახადის გაზრდა/შემცირება".

3. „7.9. ხელშეკრულება დადებულია 7 წლის ვადით 2023წ 27 ოქტომბრიდან 2030 წლის 27 ოქტომბრის ჩათვლით"
4. ხელშეკრულების სხვა დანარჩენი პუნქტები დარჩეს უცვლელი.

ეს შეთანხმება წარმოადგენს 2023 წლის 27 ოქტომბრის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და მოქმედებს მასთან ერთად.

მხარეები ეთანხმებიან ამ შეთანხმებაში განსაზღვრულ პუნქტებს და თანხმებიან რომ ამ შეთანხმებაში განსაზრულ პუნქტებთან დაკავშირებით რაიმე სახის პრეტენზია არ გააჩნიათ რასაც ადასტურებენ ხელისმოწერით.

„მეიჯარე"
ბ. გოჩალეიშვილი

„მოიჯარე"

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N240108017
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	30.01.2024 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	ელისო ყურაშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, ც. დადიანის ქ. N32
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	954897 მობ: 599508785
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	23178348113524

მე, ნოტარიუს ელისო ყურაშვილს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ც.დადიანის ქ. N32, მომმართეს- ბატონებმა ბესარიონ გოჩალეიშვილმა და კობა ბეგიაშვილმა.
ბატონმა კობა ბეგიაშვილმა განაცხადა, რომ არის შპს „ფრაიბურგი“-ს (ს/კ N 415591390) ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი - დირექტორი.
მათ წარმოადგინეს ერთმანეთს შორის 27.10.2023 წელს დადებული იჯარის ხელშეკრულების დამატების 26.01.2024 წლის შეთანხმების სამი ეგზემპლარი, თითო ორ გვერდზე და მოითხოვეს თითოეულ გვერდზე თავიანთი ხელმოწერების ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება.
მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე მომმართეს ნამდვილად ბატონმა ბესარიონ გოჩალეიშვილმა, დაბადებულმა 25.03.1990 წელს თბილისში, პირადი N 01024049623, რეგისტრირებული მისამართზე თბილისი ირაკლი აბაშიძის ქ. N 24 ბ. 6ა და ბატონმა კობა ბეგიაშვილმა. დაბადებულმა 09.02.1975 წელს ჭიათურაში, პირადი N 54001011171, რეგისტრირებული მისამართზე ჭიათურა. ილია ჭავჭავაძის ქ. N 18.
მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობა. განვუმარტე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები, აგრეთვე ის, რომ მოცემულ შემთხვევაში ნოტარიუსი პასუხს არ აგებს წარმოდგენილი შთანხმების მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობაზე და ამოწმებს მხოლოდ ამ შეთანხმებაზე პიროვნების ხელისმოწერის ნამდვილობას. ამ განმარტებების შემდეგ ბატონებმა ბესარიონ გოჩალეიშვილმა და კობა ბეგიაშვილმა დაადასტურეს, რომ წინამდებარე შეთანხმება ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი, რასაც ვადასტურებ.
ვამოწმებ შეთანხმების 2 გვერდზე, სამ ეგზემპლარად მხარეთა ხელისმოწერის წამდვილობას.
გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 53 . 00 ლარი, აქედან 48.00 ლარი საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის N507 დადგენილების 31-ე მუხლის საფუძველზე, ასევე სარეგისტრაციო საფასური 5.00 ლარი, ამავე დადგენილების 39-ე მუხლის საფუძველზე.

ნოტარიუსი: ელისო ყურაშვილი

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

33305065743123

საქართველო

სანოტარო მოქმედების დასახელება

რწმუნებულების / მინდობილობის დამოწმება

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N231595905

რეგისტრაციის თარიღი

17.11.2023 წ

ნოტარიუსი: ნინო სალაძე
მისამართი: თბილისი, ც. დადიანის #105
ტელეფონი: 2 660 383

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

ქალაქი თბილისი, ორი ათას ოცდასამი წლის **ჩვიდმეტი ნოემბერი**

ჩემთან, ნოტარიუს ნინო სალაძესთან სანოტარო ბიუროში, მდებარე ქ. თბილისი, ც. დადიანის ქუჩა №105, გამოცხადდა: **ბესარიონ გოჩალეიშვილი** (დაბადებული 17.05.1992 წელს, რეგისტრირებული მისამართზე: **თბილისი ირაკლი აბაშიძის ქ. N 24 ბ. 6ა,** პირადი ნომერი 01024049623). მან განაცხადა რომ სურს უფლებამოსილება მიანიჭოს შპს „ფრაიბურგი"ს (ს/კ 415591390) წარმომადგენელი **კობა ბებიაშვილი (დაბადებული: 09.02.1975წელს, პირადი ნომერი** 54001011171) მან მოითხოვა ამ მინდობილობის სანოტარო წესით დადასტურება. მისი პირადობა დავადგინე მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით, მისი ქმედუნარიანობა შევამოწმე და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონია. ასევე დავადგინე მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობა და შევადგინე მინდობილობის პროექტი, წავუკითხე, **განვუმარტე სამართლებრივი შედეგები** მან თავადაც წაიკითხა მინდობილობა და მკაფიოდ და ნათლად განაცხადა, რომ იგი ზუსტად გამოხატავს მის ნებას და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა ხელი.

მინდობილობა

მე, **ბესარიონ გოჩალეიშვილი (მონაცემები მითითებულია ზემოთ), უფლებამოსილებას ვანიჭებ** შპს „ფრაიბურგი"ს (ს/კ 415591390) (წარმომადგენელი**კობა ბებიაშვილი)** მასზედ რომ **მან წარმოადგინოს** და დაიცვას ჩემი როგორც ქ. თბილისში, ქუჩა კანდელაკი N37_ში (ს/კ N 01.10.12.042.033) მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრის/თანამესაკუთრის ინტერესები და აწარმოოს ზემოაღნიშნულ **ქონებაზე ნებისმიერი ნებართვის მოთხოვნა/მიღება/ პროექტირება/ მშენებლობასთან დაკავშირებული საქმეები. აღნიშნულთან დაკავშირებით იგი უფლებამოსილია** იყოს ჩემი წარმომადგენელი სახელმწიფო და არასახელმწიფო დაწესებულებებში, **ნებისმიერ მერიაში, არქიტექტურის სამსახურში, ზედამხედველობის სამსახურში,** სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში, **მუნიციპალურ ინსპექციაში,** უძრავი ქონების მარეგისტრირებელ ორგანოებში, საჯარო რეესტრში, სანოტარო ბიუროში, ნებისმიერ არქივში, **ლ. სამხარაულის ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში, კერძო ექსპერტთან, ნებისმიერ კომუნალურ მომსახურების სამსახურებში (ელექტრო, წყლის, გაზის, ინტერნეტ, ტელევიზიის, სატელეფონო, დასუფთავების და სხვა)** ფიზიკურ და ურიდიულ პირებთან ურთიერთობაში, შეიტანოს განცხადებები, წარადგინოს საჭირო ცნობები და დოკუმენტები, თავისი შეხედულებისამებრ **შეათანხმოს მშენებლობის და სხვა ნებისმიერი პროექტი, აწარმოოს პანდუსის/სარეკლამო აბრების მოწყობა, აწარმოოს ნებისმიერი ნებართვის აღებასთან/კორექტირებასთან/ვადის გაგრძელებასთან (მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, დაშენება, გადახურვა, დემონტაჟი, ღიობების ამოჭრა, ღობის შეცვლა და სხვა) შემდგომში მშენებლობასთან დაკავშირებული** საქმეები, ჩაატაროს ექსპერტიზა, მიიღოს დასკვნები, მოითხოვოს სპეციალური ზონალური შეთანხმება, აწარმოოს საჭიროების შემთხვევაში სერვიტუტით დატვირთვა, დააზუტოს ფართები, აწარმოოს ნებისმიერი ცვლილებების რეგისტრაცია, მათ შორის ფუნქციური ზონის ცვლილება, დარეგისტრირდეს აბონენტებად, გააფორმოს შესაბამისი მომსახურების ხელშეკრულებები, **გასცეს/მიიღოს ნებისმიერი თანხმობები,** მოითხოვოს და მიიღოს ამონაწერები, ინფორმაციები, წარადგინოს დოკუმენტები, ელექტრონულად, წარადგინოს ნებისმიერი სახის განცხადება, გაასაჩივროს ადმინისტრაციული აქტები, დადგენილებები/ გადაწყვეტილებები, მიიღოს ნებისმიერი ინფორმაციები, ამონაწერები, დაარეგისტრიროს/ექსპლოატაციაში მიიღოს შენობა-ნაგებობები, მოაწეროს ხელი, გადაიხადოს კანონით დადგენილი ბაჟები და მოსაკრებლები და შეასრულოს ნებისმიერი მოქმედება რაც დაკავშირებულია ამ დავალებების შესრულებასთან. **მინდობილობა გაცემულია და ძალაშია ორი ათას ოცდარვა წლის ჩვიდმეტი ნოემბრის ჩათვლით. მინდობილობა შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად ორი გადაეცა მიმნდობს, ერთი ინახება ჩემს სანოტარო ბიუროში.** გადახდილია საზღაური, საქართველოს მთავრობის 29.12.2011 წლის დადგენილება №507-ს ("სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების" შესახებ) 31-ე მუხლის შესაბამისად 18 (თვრამეტი) ლარი + დღგ 3,24 (სამი ლარი და ოცდაოთხი თეთრი) + ასევე 5 (ხუთი) ლარი, იგივე დადგენილების 39-ე მუხლის შესაბამისად, სულ 26,24 (ოცდაექვსი ლარი და ოცდაოთხი თეთრი) ლარი.

მიმნდობი: _____

ნოტარიუსი ნ. სალაძე