წინარე იჯარის ხელშეკრულება № გ.დ.17.12.2025/02

ქ. თბილისი 17 დეკემბერი 2025წელი

3.2.1 ხელშეკრულების მხარეები

1.1.	**კომპანია:**	
1.1.1.	საფირმო სახელწოდება:	შპს ორი წაბოჯი;
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 ადმინისტრატორი (მინდობილობა იხილეთ N892025265995.
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 ადმინისტრატორი;
1.1.1.5.3.	ტელეფონის ნომერი:	+995 032 2 00 22 00;
1.1.1.5.4.	ელფოსტა:	info@orinabiji.ge.
1.2.	**კონტრაჰენტი:**	
1.2.1.	საფირმო სახელწოდება/სახელი და გვარი:	შპს „დნკაპიტალ";
1.2.1.1.	საიდენტიფიკაციო ნომერი/პირადი ნომერი:	405719021;
1.2.1.2.	იურიდიული მისამართი:	საქართველო, ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა, N18გ, ბინა N29;
1.2.1.3.	საკორესპონდენტო მისამართი:	საქართველო, ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა, N18გ, ბინა N29.
1.2.1.4.	*წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):*	
1.2.1.4.1.	სახელი და გვარი:	დანი ჭოსაშვილი;
1.2.1.4.2.	პირადი ნომერი:	01024076393;
1.2.1.4.3.	თანამდებობა/სტატუსი:	დირექტორი.
1.2.1.5.	*საკონტაქტო მონაცემები:*	
1.2.1.5.1.	საკონტაქტო პირის სახელი და გვარი:	დანი ჭოსაშვილი;
1.2.1.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	-;
1.2.1.5.3.	ტელეფონის ნომერი:	+995 597 82 43 34;
1.2.1.5.4.	ელფოსტა:	danchula9@gmail.com.

3.2.2 ტერმინთა განმარტება

2.1. ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

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

2.1.2. დანართი - წინარე იჯარის ხელშეკრულების დანართი №1, დანართი №ა ან/და მხარეთა მიერ დადებული ნებისმიერი სხვა დანართი, რომელიც წარმოადგენს წინარე იჯარის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს;

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

2.1.4. კომპანია - პირი, რომლის სახელი/სახელწოდება, საიდენტიფიკაციო მონაცემები და სხვა სახის ინფორმაცია მოცემულია ხელშეკრულების 1.1. პუნქტში;

2.1.5. კონტრაჰენტი - პირი, რომლის სახელი/სახელწოდება, საიდენტიფიკაციო მონაცემები და სხვა სახის ინფორმაცია მოცემულია ხელშეკრულების 1.2. პუნქტში;

2.1.6. მესამე პირი - ნებისმიერი პირი გარდა კომპანიისა და კონტრაჰენტისა;

2.1.7. მხარე/მხარეები - კონტრაჰენტი ან/და კომპანია, კონტექსტის შესაბამისად;

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

2.1.9. რეესტრი - კანონმდებლობით გათვალისწინებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი;

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

3.2.3 ხელშეკრულების საგანი

3.1. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს კონტრაჰენტის მიერ, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, წინარე იჯარის ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით განსაზღვრულ ნივთზე (შემდგომში - იჯარის საგანი) კომპანიისათვის იჯარის უფლების გადაცემის თაობაზე მხარეთა შორის იჯარის ხელშეკრულების (შემდგომში - იჯარის ხელშეკრულება) დადება.

3.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ იმისათვის რომ დაიდოს იჯარის ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს შემდეგი წინაპირობები:

3.2.1.	**შენობა-ნაგებობის** აშენება და ექსპლუატაციაში მიღება:	**კონტრაჰენტი** კისრულობს ვალდებულებას, რომ არაუგვიანეს 2026 წლის 1 მაისისა უზრუნველყოფს მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და **ხელშეკრულების** 3.2.4 **პუნქტით** განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთზე (შემდგომში ორივე ერთად მოხსენებული როგორც - **მიწის ნაკვეთი**) **ხელშეკრულებით** განსაზღვრული შენობა-ნაგებობის (შემდგომში - **შენობა-ნაგებობა**) აშენებას **ხელშეკრულების დანართი N2** რენდერის შესაბამისად და არაუგვიანეს 2026 წლის 10 მაისისა **შენობა-ნაგებობის** ექსპლუატაციაში მიღებასა და **რეესტრში** რეგისტრაციას.
3.2.1.1.	**მიწის ნაკვეთი:**	
3.2.1.2.	საკადასტრო კოდი:	01.20.01.205.019;
3.2.1.3.	მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დაბა წყნეთი, დიმიტრი ამილახვარის ქუჩა, N20; ქალაქი თბილისი, დაბა წყნეთი, დიმიტრი ამილახვარის II ჩიხი, N2.
3.2.1.4.	ფართობი:	270.00 კვ.მ.;
3.2.2.	**ობიექტის საგნის** რეალური შიდა ფართი (კოლონების გარეშე):	**კონტრაჰენტი** კისრულობს ვალდებულებას, რომ **ობიექტის საგნის** რეალური შიდა ფართი, კოლონების გარეშე იქნება არანაკლებ 194.39 კვ.მ.-**ხელშეკრულების დანართი N3**-ის შესაბამისად.
3.2.3.	**ობიექტის ხელშეკრულების** დადება:	**კონტრაჰენტი** ვალდებულია არაუგვიანეს 2026 წლის 15 მაისისა უზრუნველყოს **ობიექტის ხელშეკრულების** დადება **კომპანიასთან** და **კანონმდებლობით** დადგენილი წესით მისი რეგისტრაცია **რეესტრში**. **მხარეთა** შორის **ობიექტის ხელშეკრულების** დადება მოხდება **მხარეთა** მიერ წინასწარ შეთანხმებული სახელშეკრულებო პროექტის შესაბამისად, რომელიც თან ერთვის **წინარე ობიექტის ხელშეკრულებას დანართი №3**-ს სახით. **კონტრაჰენტი** ადასტურებს, რომ ის დეტალურად გაეცნო **ობიექტის ხელშეკრულების** შინაარსს და მისთვის სრულადაა მისაღები მისი პირობები.

3.2.7. **ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები:**

1. **კონტრაჰენტი** კისრულობს ვალდებულებას, რომ:

1.1. **შენობა-ნაგებობის** მშენებლობა განახორციელოს **წინარე ობიექტის ხელშეკრულებაზე** თანდართული პროექტის შესაბამისად და **კანონმდებლობის** მოთხოვნათა სრული დაცვით, მათ შორის ყველა აუცილებელი ნებართვით, თანხმობით და ლიცენზიით. **კონტრაჰენტი** ვალდებულია პროექტში ნებისმიერი სახის ცვლილება/დამატება შეიტანოს **კომპანიის** წინასწარი წერილობითი თანხმობით, ხოლო აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში **კომპანია** უფლებამოსილი იქნება ცალმხრივად, დაუყოვნებლივ შეწყვიტოს **ხელშეკრულება** ან/და **ობიექტის ხელშეკრულება** ან/და ისარგებლოს **ხელშეკრულებით** მისთვის მინიჭებული სხვა უფლებ(ებ)ით;

1.2. იმ შემთხვევაში, თუ აღმოჩნდება, რომ **ობიექტის საგნის** ფაქტობრივი ფართი:

1.2.1. აღემატება **3.2.2. პუნქტით** გათვალისწინებულ ფართს, ეს არ გამოიწვევს **ობიექტის ხელშეკრულებით** განსაზღვრული საიჯარო ქირის გადახედვას და **მხარეები** შეთანხმებული საიჯარო ქირით დადებენ **ობიექტის ხელშეკრულებას**;

1.3. ნაკლებია **3.2.2. პუნქტით** გათვალისწინებული ფართზე, **კომპანია** უფლებამოსილი იქნება: ა) შეამციროს **ობიექტის ხელშეკრულებით** განსაზღვრული საიჯარო ქირა შესაბამისი პროპორციით; ან ბ) მოსთხოვოს **კონტრაჰენტს ობიექტის საგნის** იმგვარად გადაკეთება, რომ ის შესაბამისობაში მოვიდეს **ხელშეკრულების** პირობებთან; ან გ) ცალმხრივად, დაუყოვნებლივ შეწყვიტოს **ხელშეკრულება** ან/და **ობიექტის ხელშეკრულება** ან/და ისარგებლოს **ხელშეკრულებით** მისთვის მინიჭებული სხვა უფლებ(ებ)ით;

2. შეასრულოს **კომპანიის** მითითებები და გაითვალისწინოს მისი რეკომენდაციები **შენობა-ნაგებობის** მშენებლობის და **ობიექტის საგნის** მოწყობის პროცესში.

3. **კომპანია** უფლებამოსილია, **ხელშეკრულების** მოქმედების ნებისმიერ ეტაპზე მოსთხოვოს **კონტრაჰენტს ხელშეკრულებით** განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპების **კონტრაჰენტის** მიერ შესრულების დამადასტურებელი ექსპერტიზის დასკვნის წარდგენა, რომელიც მომზადებული უნდა იყოს სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ.

4. **კომპანია** უფლებამოსილია, **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული უფლებების განხორციელების მიზნით ნებისმიერ დროს მიმართოს **რეესტრს მიწის ნაკვეთის** ამონაწერში ვალდებულების ჩანაწერის რეგისტრაციის მოთხოვნით. აღნიშნული ვალდებულების შესაბამისად **კონტრაჰენტს, კომპანიის** წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, აეკრძალება **მიწის ნაკვეთის** სრულად ან ნაწილობრივ განკარგვა, უფლებრივად დატვირთვა ან/და მასში ნებისმიერი სახის რეგისტრირებული მონაცემის ცვლილება. **კონტრაჰენტი** კისრულობს ვალდებულებას, რომ **კომპანიის** მოთხოვნის შემთხვევაში წარუდგინოს **რეესტრს** აღნიშნული ვალდებულების რეგისტრაციისთვის აუცილებელი ნებისმიერი დოკუმენტი (მათ შორის შეთანხმება, თანხმობის წერილი და ა.შ.).

5. **კონტრაჰენტი** ვალდებულია, **ობიექტის** საგნის **კომპანიისათვის** გადაცემამდე უზრუნველყოს **ობიექტის საგანში** შესაბამისი კომუნიკაციებისა და კომუნალური მომსახურების არსებობა (სამფაზიანი დენი (30 კილოვატი, წყალი, ბუნებრივი აირი (ამასთან ფართში სათანადო წესით უნდა იყოს განთავსებული ბუნებრივი აირის მრიცხველი) და კანალიზაცია. **კონტრაჰენტი** ვალდებულია შესაბამისი ფორმით გასცეს ყველა აუცილებელი ნებართვა/თანხმობა, რაც აუცილებელია **კომპანიის** დროებით აბონენტად რეგისტრაციისათვის;

6. **კონტრაჰენტი** ვალდებულია. **იჯარის საგნის კომპანიისათვის** გადაცემამდე უზრუნველყოს **იჯარის საგნის** ბეტონის საფარით გადახურვა (შიდა ფართის ჭერის სიმაღლე უნდა იყოს არანაკლებ 3.3 (სამი მთელი სამი მეათედი) მეტრი), **იჯარის საგნის** კედლების (გარედან) ლესვა და **იჯარის საგანში** ალუმინის ვიტრაჟების ჩასმა, თანდართული რენდერის (**დანართი N2**-ის) შესაბამისად.

7. **კონტრაჰენტი** ვალდებულია, **იჯარის საგნის კომპანიისათვის** გადაცემამდე უზრუნველყოს **იჯარის საგანში** საზაფხულო ფართის მარკვენა კედლის ამოშენება **ხელშეკრულების დანართი N3**-ის შესაბამისად.

3. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

4.1. **კონტრაჰენტი** კისრულობს ვალდებულებას, რომ:

4.1.1. შეასრულებს **ხელშეკრულებით** ნაკისრ ვალდებულებებს **ხელშეკრულები** დადგენილ ვადებში და პირობებით;

4.1.2. **იჯარის საგანი**, რომელიც სარგებლობაში გადაეცემა **კომპანიას** თავისუფალი იქნება ყოველგვარი ნივთობრივი ან/და უფლებრივი ნაკლისაგან ან/და **მესამე პირის** რაიმე სახის მოთხოვნის უფლებისაგან;

4.1.3. **იჯარის ხელშეკრულების** დადების მომენტისათვის, **იჯარის საგანი/მიწის ნაკვეთი** შესაბამისობაში იქნება **ხელშეკრულებით** განსაზღვრულ მოთხოვნებთან.

4.2. **კომპანია** კისრულობს ვალდებულებას, რომ იმ პირობით, თუ **კონტრაჰენტის** მიერ სრულად და ჯეროვნად შესრულდება **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებები, ის გააფორმებს **კონტრაჰენტთან იჯარის ხელშეკრულებას**, **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული პირობებით.

5. უპირატესი შესყიდვის უფლება

5.1. **კომპანია** სარგებლობს **იჯარის საგნის** ან/და **მიწის ნაკვეთის** უპირატესი შესყიდვის უფლებით.

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

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

5.4. **კომპანია ხელშეკრულების 5.1.-5.3. პუნქტებით** გათვალისწინებული შეთავაზების მიღებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში განიხილავს შეთავაზებული პირობებით **იჯარის საგნის/მიწის ნაკვეთის** შესყიდვის საკითხს და ამავე ვადაში შეატყობინებს **კონტრაჰენტს** მიღებულ გადაწყვეტილებას. თუ **კომპანია იჯარის საგნის/მიწის ნაკვეთის** შემოთავაზებული პირობებით შესყიდვასთან დაკავშირებით მიიღებს უარყოფით გადაწყვეტილების ან ამ პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში საერთოდ არ შეატყობინებს **კონტრაჰენტს** მის გადაწყვეტილებას, **კონტრაჰენტი** უფლებამოსილია **მესამე პირს** გადასცეს **იჯარის საგანი/მიწის ნაკვეთის**, ამასთან **მესამე პირისათვის იჯარის საგნის/მიწის ნაკვეთის** გადაცემის პირობები უნდა იყოს **კომპანიისთვის** შეთავაზებული პირობების იდენტური ან უარესი.

5.5. **კომპანიის** მიერ **იჯარის საგნის/მიწის ნაკვეთის** შემოთავაზებული პირობებით შესყიდვასთან დაკავშირებით დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში **კონტრაჰენტი** ვალდებულია დაუყოვნებლივ გააფორმოს ყველა აუცილებელი დოკუმენტი/ხელშეკრულება და შეასრულოს **იჯარის საგნის/მიწის ნაკვეთის კომპანიისათვის** გადაცემისთვის აუცილებელი ყველა მოქმედება.

6. ლოიალური კონკურენცია

6.1. **კონტრაჰენტი** კისრულობს ვალდებულებას, რომ **ხელშეკრულების** მოქმედების ვადის და მისი შეწყვეტიდან 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში, **კომპანიის** წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, მან ან აფილირებულმა **პირმა** საკუთრებაში ან/და სარგებლობაში (იჯარით, ქირავნობით, აღნაგობით და ა.შ.) არ გადასცეს **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).

7. განცხადებები და გარანტიები

7.1. **კონტრაჰენტი** ადასტურებს, რომ:

7.1.1. მისთვის ცნობილია, რომ **კომპანია** საქმიანობს საცალო ვაჭრობის სფეროში და მისი ბიზნეს საქმიანობის გაფართოებისა და ახალი სავაჭრო ობიექტის გახსნის მიზნით ახორციელებს კომერციული ფართის მოძიებასა და იჯარით აღებას; ამასთან, **კონტრაჰენტი** დაინტერესებულია და გამოთქვამს მზაობას იმასთან დაკავშირებით, რომ საკუთარი ხარჯებით შეიძინოს/შექმნას/ააშენოს **კომპანიისთვის** მისაღები კომერციული ფართი და გადასცეს ის იჯარის უფლებით **კომპანიას**.

7.1.2. წინამდებარე **ხელშეკრულების** ფარგლებში მის მიერ ნებისმიერი ინვესტიციის/დანახარჯების (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის აშენება/შეძენა და ა.შ.) განხორციელება ხდება მხოლოდ საკუთარი რისკით. **კონტრაჰენტისთვის** ცნობილია, რომ **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული წინაპირობების ნებისმიერი საფუძვლით/მიზეზით შეუსრულებლობის და შესაბამისად **იჯარის ხელშეკრულების** გაუფორმებლობის, **ხელშეკრულების** შეწყვეტის ან/და ნებისმიერ სხვა შემთხვევაში **კომპანია** არ იქნება პასუხისმგებელი რაიმე სახის ზიანზე (ზარალზე) **კონტარჰენტის** წინაშე, თუ ეს წინასწარ არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე **ხელშეკრულებით**.

7.2. **კონტრაჰენტი** აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

7.2.1. წინამდებარე **ხელშეკრულების** მოქმედების განმავლობაში არ გაასხვისებს **მიწის ნაკვეთს**, ან/და **იჯარის საგანს**. იმ შემთხვევაში, თუ მიუხედავად აღნიშნული ვალდებულებისა, **მიწის ნაკვეთზე** ან/და **იჯარის საგანზე** ნებისმიერი ფორმითა და საფუძვლით საკუთრების უფლება გადაეცემა **მესამე პირს**, აღნიშნული უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ **ხელშეკრულებითა** და **იჯარის ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული **კონტრაჰენტის** ვალდებულებები მთელი სისრულით მოქმედებდეს ახალ მესაკუთრესთან მიმართებაშიც. დაუშვებელია საკუთრების უფლების **მესამე პირზე** გადასვლა გახდეს **ხელშეკრულებისა** და **იჯარის ხელშეკრულების** შეწყვეტის ან პირობების შეცვლის/გაუქმების საფუძველი და ასეთ შემთხვევაში ახალი მესაკუთრე ხდება **ხელშეკრულების** და **იჯარის ხელშეკრულების** მონაწილე და იგი იკავებს **კონტრაჰენტის** ადგილს; ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ **ხელშეკრულებით** განსაზღვრულია **კონტრაჰენტის** ვალდებულება შესაბამისი ფორმით შექმნას/ააშენოს **იჯარის საგანი**, წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული პირობების დადგომისას, **კონტრაჰენტი** ვალდებულია უზრუნველყოს ახალი მესაკუთრისათვის ყველა არსებული ნებართვის/ლიცენზიის/პროექტის/ინფორმაციის დაუყოვნებლივ გადაცემა, და არ დაუშვას **იჯარის საგნის** დათქმულ ვადაში და პირობებით **კომპანიისათვის** გადაცემის შეფერხება.

7.2.2. **რეესტრის** საბოლოო ამონაწერი, რომელიც თან ერთვის **ხელშეკრულებას** ან/და იძებნება **რეესტრის** ელექტრონულ ბაზაში სრულად ასახავს **მიწის ნაკვეთის/იჯარის საგნის** უფლებრივ მდგომარეობას და **უძრავ ქონებას/იჯარის საგანს** არ გააჩნია და **ხელშეკრულების** მოქმედების განმავლობაში არ წარმოეშვება რაიმე სახის უფლებრივი ნაკლი, მასთან დაკავშირებით არ არის დადებული/არ დაიდება რაიმე გარიგება ან/და არ არსებობს/იარსებებს რაიმე დოკუმენტი, ვალდებულება, გარემოება, რომელიც ხელს შეუშლის ან/და საფრთხეს შეუქმნის **კომპანიას** ისარგებლოს **ხელშეკრულებითა** და **კანონმდებლობით** მინიჭებული უფლებებით;

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

7.2.4. **ხელშეკრულების** მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში **კონტრაჰენტი**, მისი უფლებამონაცვლე ან ნებისმიერი **მესამე პირი** არ შეეცდება ცალმხრივად შეწყვიტოს **ხელშეკრულება** ან შეცვალოს მისი პირობები;

7.2.5. **კომპანიის** წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე **კონტრაჰენტის** პარტნიორების/აქციონერების მიერ არ მოხდება წილების/აქციების **მესამე პირზე** გასხვისება ან უფლებრივად დატვირთვა.

8. კონფიდენციალურობა

8.1. **მხარეები** ვალდებული არიან, როგორც **ხელშეკრულების** მოქმედების პერიოდში, ასევე სახელშეკრულებო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგაც დაიცვან მეორე **მხარისაგან** მიღებული ანდა წინამდებარე **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ნებისმიერი სახის ინფორმაციის კონფიდენციალურობა.

8.2. კონფიდენციალურობის შესახებ ზემოაღნიშნული შეზღუდვა არ შეეხება ინფორმაციას:

8.2.1. რომელიც **კანონმდებლობის** დარღვევის გარეშე იყო ცნობილი ინფორმაციის მიმღები მხარისათვის მეორე **მხარის** მიერ შესაბამისი ინფორმაციის მიწოდებამდე;

8.2.2. რომლის გამჟღავნებაც მოხდება **მხარეთა** მიერ **კანონმდებლობის** მოთხოვნათა დაცვით და შესასრულებლად (მათ შორის, რომელიმე **მხარის** მიერ სასამართლო წესით მისი უფლებების განსახორციელებლად);

8.2.3. რომლის მოპოვებაც **კანონმდებლობის** დარღვევის გარეშე შესაძლებელია სხვა წყაროებიდან;

8.2.4. რომელიც არის, ან გახდება **მესამე პირებისათვის** ხელმისაწვდომი **მხარეთა** წერილობითი შეთანხმებით;

8.2.5. **მხარეები** უფლებამოსილნი არიან ერთმანეთის შესახებ ინფორმაცია მიაწოდონ **მესამე პირ(ებ)**ს მათ მიერ **ხელშეკრულების** პირობების შეუსრულებლობით ან არაჯეროვანი შესრულების შედეგად მათი უფლებების განხორციელების მიზნით, ან/და მათ მიერ **ხელშეკრულების** პირობების შესრულებაზე მონიტორინგის მიზნით.

9. მხარეთა პასუხისმგებლობა

9.1. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ აუნაზღაურონ ერთმანეთს **ხელშეკრულების** დარღვევისთვის ერთმანეთისთვის მიყენებული ზიანი (ზარალი). ამასთან, **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე **კომპანიის** პასუხისმგებლობა ზიანთან (ზარალთან) დაკავშირებით შემოიფარგლება არაუმეტეს **იჯარის ხელშეკრულებით** განსაზღვრული 6 (ექვსი) თვის საიჯაროს ქირის მოცულობის თანხით.

9.2. თუ **კონტრაჰენტი** დაარღვევს **ხელშეკრულებით** ნაკისრ ნებისმიერ ვალდებულებას **კომპანია** უფლებამოსილია დააკისროს **კონტრაჰენტს** პირგასამტეხლო **იჯარის ხელშეკრულებით** განსაზღვრული 1 (ერთი) თვის საიჯარო ქირის 3 (სამი) %-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის, ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე. თუ **იჯარის ხელშეკრულებით** სხვადასხვა პერიოდისთვის გათვალისწინებულია განსხვავებული საიჯარო ქირა, ამ პუნქტის მიზნებისთვის გამოყენებული იქნება **იჯარის ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ყველაზე მაღალი საიჯარო ქირა.

9.3. **კონტრაჰენტის** მიერ **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ნებისმიერ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, **კომპანია** უფლებამოსილია **ხელშეკრულების 9.2. პუნქტით** გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს გარდა, დამატებით დააკისროს **კონტრაჰენტს** პირგასამტეხლო **იჯარის ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული 1 (ერთი) თვის საიჯარო ქირის ოცდაოთხმაგი ოდენობით. თუ **იჯარის ხელშეკრულებით** სხვადასხვა პერიოდისთვის გათვალისწინებულია განსხვავებული საიჯარო ქირა, ამ პუნქტის მიზნებისთვის გამოყენებული იქნება **იჯარის ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ყველაზე მაღალი საიჯარო ქირა.

10. კომუნიკაცია მხარეთა შორის

10.1. **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.

10.2. 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:

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

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

10.3. 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.

10.4. 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.

11. ხელშეკრულების მოქმედება და ხელშეკრულების შეწყვეტა.

11.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მისგან გამომდინარე ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე. თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს, ხელშეკრულების შეწყვეტა ნებისმიერი მიზეზით, გავლენას არ ახდენს მისი მოქმედების განმავლობაში მხარეთა შორის წარმოშობილ უფლებებზე და თითოეული მხარე ვალდებულია სრულად და ჯეროვნად შეასრულოს ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში წარმოშობილი ვალდებულებები, ხელშეკრულებითვე დადგენილი წესით.

11.2. წინამდებარე ხელშეკრულება წყდება მხარეთა მიერ მისგან გამომდინარე ვალდებულებების სრულად და ჯერვონად შესრულებითა და იჯარის ხელშეკრულების დადებით.

11.3. ხელშეკრულების შეწყვეტა დასაშვებია:

11.3.1. კომპანიის მიერ, თუ კონტრაჰენტი: ა) არღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ნებისმიერ ვალდებულებას (მათ შორის განცხადებებს და გარანტიებს) და უშედეგოდ გავა დარღვევის აღმოფხვრისათვის კონტრაჰენტისათვის მიცემული დამატებითი 5 (ხუთი) კალენდარულ დღიანი ვადა; ან ბ) სისტემატიურად (არანაკლებ ორჯერ) დაარღვევს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ნებისმიერ ვალდებულებას;

11.3.2. კონტრაჰენტის მიერ, თუ კონტრაჰენტის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულების მიუხედავად კომპანია დაარღვევს იჯარის ხელშეკრულების წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში და პირობებით დადების ვალდებულებას და უშედეგოდ გავა კომპანიისთვის წერილობით განსაზღვრული დამატებითი 30 (ოცდაათი) კალენდარულ დღიანი ვადა.

11.3.3. მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით.

11.4. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, იმ პირობით, თუ კონტრაჰენტის მიერ სრულად და ჯეროვნად იქნება შესრულებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება, კომპანია, კონტრაჰენტის მოთხოვნის საფუძველზე, გასცემს თანხმობას კომპანიის სასარგებლოდ რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებით, ხოლო კონტრაჰენტი თავადაა ვალდებული საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს შესაბამისი უფლებების რეგისტრაციის გაუქმება.

11.5. 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.

11.6. კომპანია უფლებამოსილია ცალმხრივად, ვადამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ კომპანია ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე გაუგზავნის კონტრაჰენტს წერილობით შეტყობინებას ხელშეკრულების შეწყვეტამდე არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულება შეწყდება ზემოთ აღნიშნული ვადის გასვლისთანავე;

12. კანონმდებლობა და დავების გადაწყვეტა

12.1. ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება კანონმდებლობის შესაბამისად.

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

13. დასკვნითი დებულებები

13.1. ხელშეკრულების პირობების ნებისმიერ ცვლილებას ან დამატებას ძალა აქვს იმ შემთხვევაში, თუ შედგენილია წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილია ორივე მხარის მიერ.

13.2. კონტრაჰენტს არ აქვს უფლება, კომპანიის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, მესამე პირს გადასცეს ხელშეკრულებით ნაკისრი უფლება-მოვალეობები.

13.3. ხელშეკრულების რომელიმე მოთხოვნის ან პირობის ნებისმიერ დროს ძალადაკარგულად, ბათილად, არაკანონიერად ან განუხორციელებლად ჩათვლა არ იქონიებს გავლენას ხელშეკრულების დანარჩენი პირობებისა და მოთხოვნების იურიდიულ ძალაზე, კანონიერებასა და განხორციელებადობაზე. ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით (მათ შორის ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი. ასევე შეთანხმებულია, რომ მხარეები ყოველ შესაძლო ზომას მიიღებენ, რათა ამგვარ ძალადაკარგულ დებულებაში შეტანილ იქნეს ცვლილება ან შეიცვალოს იურიდიული ძალის მქონე მსგავსი შინაარსის დებულებით, რათა შესაძლებელი იყოს ხელშეკრულების მიზნის შენარჩუნება.

13.4. ხელშეკრულების დანართებზე სრულად ვრცელდება ხელშეკრულების მუხლების, პუნქტების და ქვეპუნქტების მოქმედება. ამასთან, ხელშეკრულების და ხელშეკრულების დანართის პირობებს შორის წინააღმდეგობის ან შეუსაბამობის არსებობისას, ამგვარი დანართის პირობებს მიენიჭება უპირატესობა იმ საკითხებთან მიმართებაში, რომელთა დასარეგულირებლადაც დადებულია ამგვარი დანართი.

13.5. მხარეები ვალდებულნი არიან დაუყოვნებლივ, წერილობით აცნობონ ერთმანეთს მათ რეკვიზიტებში განხორციელებული ნებისმიერი არსებითი ცვლილების შესახებ (საბანკო ანგარიში, მისამართი, დღგ-ს რეგისტრაცია ან მისი გაუქმება, საგადასახადო რეჟიმი და ა.შ.).

13.6. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ეგზემპლარად. ხელშეკრულება შესაძლებელია დაიდოს უცხოურ ენაზეც, რა შემთხვევაშიც ქართულ ენაზე შედგენილ ტექსტს მიენიჭება უპირატესობა.

კომპანიის ხელმოწერა /___ Mariam Sarkisashvili 01019075079 Digitally signed by Mariam Sarkisashvili Date: 2025.12.17 09:18:01

კონტრაჰენტის ხელმოწერა /________/

კონტრაჰენტის ხელმოწერა /________/

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი № 2170
თარიღი "17" ....12........ 2025 წ.
გვ.რაოდენობა. 15. ხელმოწერა...

წინარე იჯარის ხელშეკრულების დანართი №1 17.12.2025/02
იჯარის ხელშეკრულების პროექტი

ქ. თბილისი 17 დეკემბერი 2025 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 სარჭისაშვილი;
1.1.1.4.2.	პირადი ნომერი:	01019075079;
1.1.1.4.3.	თანამდებობა/სტატუსი:	ბიზნეს განვითარების ადმინისტრატორი (მინდობილობა იხილეთ N892025265995);
1.1.1.5.	*საკონტაქტო პირი:*	
1.1.1.5.1.	სახელი და გვარი:	მარიამ სარჭისაშვილი;
1.1.1.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	ბიზნეს განვითარების ადმინისტრატორი;
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 „დნკკაპიტალ";
1.2.1.1.	საიდენტიფიკაციო ნომერი/პირადი ნომერი:	405719021;
1.2.1.2.	იურიდიული მისამართი:	საქართველო, ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა, N18გ, ბინა N29;
1.2.1.3.	საკორესპონდენტო მისამართი:	საქართველო, ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა, N18გ, ბინა N29.
1.2.1.4.	*წარმომადგენელი (ხელმომწერი პირი):*	
1.2.1.4.1.	სახელი და გვარი:	დანი ქოსაშვილი;
1.2.1.4.2.	პირადი ნომერი:	01024076393;
1.2.1.4.3.	თანამდებობა/სტატუსი:	დირექტორი;
1.2.1.5.	*საკონტაქტო მონაცემები:*	
1.2.1.5.1.	საკონტაქტო პირის სახელი და გვარი:	დანი ქოსაშვილი;
1.2.1.5.2.	თანამდებობა/სტატუსი:	-;
1.2.1.5.3.	ტელეფონის ნომერი:	+995 597 82 43 34;
1.2.1.5.4.	ელფოსტა:	danchula9@gmail.com;
1.2.1.6.	*საბანკო რეკვიზიტები:*	
1.2.1.6.1.	ბანკის დასახელება:	სს „საქართველოს ბანკი" ;
1.2.1.6.2.	ბანკის კოდი:	BAGAGE22;
1.2.1.6.3.	ანგარიშის ნომერი:	GE53BG0000000601336709;

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. **დანართი** - **იჯარის ხელშეკრულების დანართი N1**, **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.	**იჯარის საგანი**	
3.2.1.1.	საკადასტრო კოდი:	01.20.01.205.019;
3.2.1.1.1.	მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დაბა წყნეთი, დიმიტრი ამილახვარის ქუჩა, N20; ქალაქი თბილისი, დაბა წყნეთი, დიმიტრი ამილახვარის II ჩიხი, N2;
3.2.1.1.2.	მიწის ნაკვეთის ფართობი:	;
3.2.1.1.3.	შენობა-ნაგებობის/შენობა ნაგებობის ერთეულის ფართი:	შენობა N1, ფართი: 194.39 კვ.მ.**ხელშეკრულების დანართი N3**-ის შესაბამისად;
3.2.2.	**იჯარის** ძალაში შესვლის თარიღი:	**იჯარა** ძალაში შედის **მეიჯარის** მიერ **კომპანიისათვის იჯარის საგნის** გადაცემის თაობაზე **მხარეთა** შორის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღიდან;
3.2.3.	**მეიჯარის** მიერ **კომპანიისათვის იჯარის საგნის** გადაცემა:	**მეიჯარე** ვალდებულია **იჯარის საგანი** გადასცეს **კომპანიას** არაუგვიანეს 2026 წლის 15 მაისისა. **მეიჯარის** მიერ **კომპანიისათვის იჯარის საგნის** გადაცემის თაობაზე **მხარეთა** შორის ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი.
3.2.4.	**იჯარის** მოქმედების ვადა:	**იჯარის** ძალაში შესვლის თარიღიდან 15 (თხუთმეტი) წელი;
3.2.5.	**იჯარის საგნის** დანიშნულება:	სავაჭრო ობიექტის ან/და ოფისის მოსაწყობად ან/და **კანონმდებლობით** ნებადართული სხვა ნებისმიერი კომერციული თუ არაკომერციული საქმიანობისთვის;
3.2.6.	**საიჯარო ქირა**	
3.2.6.1.	**საიჯარო ქირის** გადახდის ათვლის თარიღი:	პერიოდის ათვლა **საიჯარო ქირის** გადახდისთვის იწყება **იჯარის** ძალაში შესვლის თარიღიდან;
3.2.6.2.	**საიჯარო ქირის** მოცულობა:	**საიჯარო ქირის** გადახდის ათვლის თარიღიდან 4 (ოთხი) თვის განმავლობაში **საიჯარო ქირის** ყოველთვიური ოდენობა შეადგენს 1 025 (ათას ოცდახუთი) აშშ დოლარს, ხოლო **იჯარის** მოქმედების დარჩენილი პერიოდის განმავლობაში **საიჯარო ქირის** ყოველთვიური ოდენობა შეადგენს 2 050 (ორი ათას ორმოცდაათი) აშშ დოლარს. **ხელშეკრულების** გაფორმებიდან 90 (ოთხმოცდაათი) თვის ვადის გასვლის შემდგომ **მხარეებს** უფლება აქვთ მოითხოვონ **საიჯარო ქირის** ოდენობის გადახედვა (ერთჯერადად) **საიჯარო ქირის** ოდენობის არაუმეტეს 15%-ის ფარგლებში. წინასწარი მოლაპარაკება უნდა დაიწყოს 87-ე (ოთხმოცდაშვიდი) თვეს და გაგრძელდეს არაუმეტეს 90 (ოთხმოცდაათი) კალენდარული დღე;
3.2.6.3.	გადასახადები და გადასახდელები:	
3.2.6.3.1.	დამატებული ღირებულების გადასახადი:	**საიჯარო ქირა** არ მოიცავს დამატებული ღირებულების გადასახადს. იმ შემთხვევაში, თუ **ხელშეკრულების** დადების მომენტში **მეიჯარე** არის, ან თუ **ხელშეკრულების** მოქმედების ნებისმიერ ეტაპზე **მეიჯარე** გახდება დამატებული ღირებულების გადასახადის გადამხდელად რეგისტრირებული პირი, **მეიჯარე** ვალდებულია წარუდგინოს **კომპანიას** შესაბამისი თვის **საიჯარო ქირასთან** დაკავშირებული საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა, **კანონმდებლობით** განსაზღვრული ფორმით, რეგისტრაციის განხორციელების მომენტიდან მის გაუქმებამდე, ყოველთვიურად, არაუგვიანეს ყოველი მომდევნო კალენდარული თვის 5 (ხუთი) რიცხვისა. აღნიშნული ვალდებულების **მეიჯარის** მიერ შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში **კომპანია** უფლებამოსილია შეაჩეროს **საიჯარო ქირის** გადახდა **მეიჯარის** მიერ ვალდებულების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე და დააკისროს **მეიჯარეს ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული პირგასამტეხლო. ყოველგვარი ბუნდოვანების გამოსარიცხად, **მხარეები** ადასტურებენ, რომ წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების **მეიჯარის** მიერ შეუსრულებლობის/არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში **კომპანიის** მიერ **საიჯარო ქირის** შეჩერება არ მიიჩნევა **კომპანიის** მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობად/არაჯეროვან შესრულებად;
3.2.6.3.2.	სხვა გადასახადები და გადასახდელები:	**საიჯარო ქირა** მოიცავს **კანონმდებლობით** გათვალისწინებულ სხვა სახის გადასახადებსა და გადასახდელებს;
3.2.6.4.	გაცვლითი კურსი, როდესაც **საიჯარო ქირა** დაფიქსირებულია უცხოურ ვალუტაში:	1. თუ **იჯარის** მოქმედების პერიოდში, შესაბამისი ანგარიშსწორების თარიღისთვის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი აშშ დოლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსი ეროვნულ ვალუტასთან მიმართებაში იქნება 3.0-ზე ნაკლები, მაშინ **საიჯარო ქირის** გადახდა მოხდება ანგარიშსწორების თარიღისთვის

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი აშშ დოლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსით. ამასთან:

1.1. თუ **იჯარის** მოქმედების პერიოდში, შესაბამისი ანგარიშსწორების თარიღისთვის, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი აშშ დოლარის ოფიციალური გაცვლითი კურსი ეროვნულ ვალუტასთან მიმართებაში:

1.1.1. იქნება 3.0 ან მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.4-ისა, მაშინ **საიჯარო ქირის** გადახდა მოხდება შემდეგი კურსით: 3.0;

1.1.2. იქნება 3.4-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 3.8-ისა, მაშინ **საიჯარო ქირის** გადახდა მოხდება შემდეგი კურსით: 3.4;

1.1.3. იქნება 3.8-ზე მეტი, მაგრამ არაუმეტეს 4.2-ისა, მაშინ **საიჯარო ქირის** გადახდა მოხდება შემდეგი კურსით: 3.8;

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 სავაჭრო 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** 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 წარმოშობილი 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 წარმოშობილი 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 გადაწყვეტილების 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 მიიღებს 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 ბაზაში 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 **ოჯარის საგანი**, რომელიც მიღებულია ექსპლუატაციაში, **კანონმდებლობით** დადგენილი წესით, შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

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 **საოჯაროს ქირის** მოცულობის თანხით.

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

10.3. იმ შემთხვევაში, თუ მიუხედავად **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული გარანტიებისა, **მეოჯარე** ვადამდე შეწყვეტს **ხელშეკრულებას**, ისე, რომ არ არსებობს **ხელშეკრულების** ვადამდე შეწყვეტის ამავე **ხელშეკრულებით** პირდაპირ გათვალისწინებული საფუძველი ან **ხელშეკრულება** შეწყდება **კომპანიის** მხრიდან, **მეოჯარის** მიერ **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების საფუძვლით ან **მეოჯარე** დაარღვევს **ოჯარის ხელშეკრულების** **მე-5, მე-6, მე-7** ან/და **მე-8 მუხლ(ებ)ით** გათვალისწინებულ ვალდებულებებს, მაშინ **კომპანია** უფლებამოსილია დააკისროს **მეოჯარეს** პირგასამტეხლო **ოჯარის 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 **ოჯარის 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** პრ არის ვალდებული გადაუხადოს **მეიჯარეს საიჯარო ქირა** იმ პერიოდისთვის, როდესაც **იჯარის 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 **იჯარის 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 **იჯარის 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** გათვალსწინებული ინფორმაციის შეუტყობინებლობის შედეგებზე და მასზე სრულად პასუხისმგებელია **მეიჯარე**.

14.6. იმისთვის, რომ **იჯარის საგნის** სარგებლობისას არ შეილახოს **კომპანიის** იმიჯი, რეპუტაცია, კომერციული ინტერესები, არ დაკნინდეს **კომპანიის** მომსახურების ხარისხი, უარყოფით კონტექსტში არ წარმოჩნდეს **კომპანია**, **მეიჯარე** უზრუნველყოფს მოსაზღვრე კედლებზე, **იჯარის საგნიდან** 2 (ორი) მეტრზე ახლოს, ასევე, **იჯარის საგნის** მიმდებარე ტერიტორიაზე, 5 (ხუთი) მეტრის რადიუსში, **კომპანიის** წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, არ განთავსდეს სარეკლამო/საინფორმაციო აბრა, ბანერი, ნახატი. წარწერა, ასევე, **იჯარის 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 **იჯარის საგნის** მოსაზღვრედ/მიმდებარედ არსებული ქონების მესაკუთრეს/მფლობელს, უზრუნველყოს ამ ქონების მოიჯარეებთან გაფორმებულ/გასაფორმებელ ხელშეკრულებებში ზემოაღნიშნული შეზღუდვის გათვალისწინება;

14.6.2. თუ **იჯარის 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 **რეესტრში** რეგისტრირებული **იჯარის საგნის** ფართისა, **მხარეები** ადასტურებენ, რომ **ხელშეკრულება** ვრცელდება და შესაბამისად **იჯარა** წარმოიშვება **ხელშეკრულებაში**, მათ შორის, **იჯარის ხელშეკრულების** დანართებში, მითითებულ უძრავ ქონებაზე სრულად.

15. სოლიდარული პასუხისმგებლობა

15.1. იმ შემთხვევაში, თუ **ხელშეკრულების მხარეა** ერთზე მეტი **მეიჯარე**, ყოველგვარი ბუნდოვანების გამოსარიცხად ზუსტდება, 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 ცალმხრივად, 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 **ობიექტის** ფარგლებში 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 **ობიექტის** **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. **ობიექტის** **საგანი** უფლებრივი ან/და ნივთობრივი ნაკლის ან/და **კომპანიისგან** დამოუკიდებელი სხვა გარემოების გამო გახდება სარგებლობისთვის გამოუსადეგარი ან **კომპანიას** **ხელი** **შეეშლება** **ობიექტის** **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 **ობიექტის** **საგნით** სარგებლობას 1 (ერთი) თვეზე მეტი ვადით ან **კომპანია** კომერციული თვალსაზრისით დაკარგავს ინტერესს **ობიექტის** **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 **ობიექტის** **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** **ობიექტის** **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 **ობიექტის** მოქმედების ვადის დასრულებამდე პერიოდისთვის, მიუხედავად იმისა თუ როდის მოხდება **ობიექტის** 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 **თჯარის 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, **თჯარის 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. **თჯარის 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 Digitally signed by Mariam Sarkisashvili Date: 2025.12.17 09:17:42

მეთჯარის ხელმოწერა /_____

დანი ქოსაშვილ

მეთჯარის ხელმოწერა /_____

დანართი N3



ამოსაშენებელი კედელი