კომერციული ფართის იჯარის ხელშეკრულება
15 ივნისი 2022 წელი

მუხლი 1.ხელშეკრულების არსებითი რეკვიზიტები:

1.1.	ბანკი/მოიჯარე სს "თიბისი ბანკი" საიდენტიფიკაციო კოდი - 204854595 მისამართი: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის N7 წარმომადგენელი: მინდობილი პირი ირაკლი ლომიძე (პ/ნ:01027029959) ელექტრონული ფოსტის მისამართი: realestatelogistics@tbcbank.com.ge
1.2.	მეიჯარე შპს ,,იასონი" საიდენტიფიკაციო კოდი - 203832317 მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ძველი თბილისის რაიონი, რუსთაველის გამზ., № 44 ფაქტობრივი მისამართი: ქ.თბილისი, გურამიშვილის გამზირი 84 წარმომადგენელი: დირექტორი მარიამ დუდუჩავა, პ/ნ 01006011119 ანგარიშის რეკვიზიტები: სს ,,თიბისი ბანკი" ანგარიშის # GE73TB0600000120467812 ელექტრონული ფოსტის მისამართი: Libogroup@mail.com
1.3.	ხელშეკრულების ძალაში შესვლის თარიღი: ხელშეკრულების ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დასრულებისთანავე
1.4.	ხელშეკრულების მოქმედების ვადა: 120 (ასოცი) თვე ხელშეკრულების დასრულების თარიღი: 2032 წლის 30 აგვისტო. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნით სარგებლობის ვადის გასვლამდე 6 (ექვსი) თვით ადრე არც ერთი მხარე მეორე მხარის წინაშე წერილობით არ გამოთქვამს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის შეწყვეტის სურვილს, იჯარის საგნით სარგებლობის ვადა ავტომატურად გაგრძელდება ერთი წლით. იგივე წესი იმოქმედებს იჯარის საგნით სარგებლობის ვადის ყოველი შემდგომი გაგრძელებისას.
1.5.	ყოველთვიური საიჯარო ქირა: წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან შემდეგი 2 თვის მანძილზე 5,500 (ხუთი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით, გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული ყველა პირდაპირი თუ არაპირდაპირი გადასახადის (მათ შორის უკუდაბეგვრის დღგ-ს) ჩათვლით. ზემოაღნიშნული თანხიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ პირდაპირ გადასახად(ებ)ს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დააკავებს და გადაიხდის მოიჯარე (თუ მეიჯარე არა გადასახადის გადამხდელი ფიზიკური პირია) ან მეიჯარე (თუ მეიჯარე იურიდიული პირია ან გადასახადის გადამხდელი ფიზიკური პირია). წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან შემდეგი 2 თვის გასვლის შემდეგ, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ბოლომდე 11,000 (თერთმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით, გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული ყველა პირდაპირი თუ არაპირდაპირი გადასახადის (მათ შორის უკუდაბეგვრის დღგ-ს) ჩათვლით. ზემოაღნიშნული თანხიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ პირდაპირ გადასახად(ებ)ს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დააკავებს და გადაიხდის მოიჯარე (თუ მეიჯარე არა გადასახადის

	გადამხდელი ფიზიკური პირია) ან მეიჯარე (თუ მეიჯარე იურიდიული პირია ან გადასახადის გადამხდელი ფიზიკური პირია). მხარეები აღნიშნავენ, რომ მეიჯარის მიერ იჯარის საგნის არარეზიდენტ პირზე გასხვისების შემთხვევაში, ამავე დროს, მოიჯარე მოახდენს საიჯარო გადასახადის თანხის უკუდაბეგვრის დღგ-ით (18%) დაბეგვრას და ამ გადასახადის თანხით შემცირებულ საიჯარო თანხას ჩაურიცხავს მეიჯარეს
1.6.	ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდის თარიღი: 1.6.1 პირველი ოთხი თვის (2022 წლის სექტემბრის, ოქტომბრის, ნოემბრის და დეკემბრის თვეების) საიჯარო ქირის თანხების გადახდა მოხდება წინასწარ ავანსის სახით, 4.8. პუნქტით გათვალისწინებული რეკონსტრუქციის ნებართვიდან, არაუგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში 1.6.2 შემდეგი 8 თვის (2023 წლის იანვარი - აგვისტო) საიჯარო ქირის თანხების გადახდა მოხდება წინსწრებით ავანსის სახით არაუგვიანეს 2023 წლის 10 იანვრისა; 1.6.3 ყოველი შემდგომი თვის საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება არაუგვიანეს შესაბამისი საანგარიშო თვის 15 რიცხვისა. (8.3. პუნქტის გათვალისწინებით).
1.7.	იჯარის საგანი: 1.7.1 მთლიანი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზირი #44 / გრიბოედოვის ქ. #35 საკადასტრო კოდი 01.15.05.008.016.01.534 1.7.2 მთლიანი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზირი #44 / გრიბოედოვის ქ. #35 საკადასტრო კოდი 01.15.05.008.016.01.507

მუხლი 2. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

2.1. საიჯარო ფართი/საიჯარო ქონება - 1.7 მუხლში მითითებული საგანი.

2.2. საიჯარო ქირა - ფულადი თანხა. პირველი მუხლით განსაზღვრული თანხა, რომელსაც ბანკი უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ;

2.3. მხარე - მეიჯარე ან ბანკი კონტექსტის შესაბამისად;

2.4. მხარეები - მეიჯარე და ბანკი ერთდროულად;

2.5. მესამე პირი - ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, მხარეების გარდა;

2.6. იჯარის საგნის უპირატესი შესყიდვის უფლება - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 516-ე მუხლით გათვალისწინებული და წინამდებარე აქტით დადგენილი პრივილეგია, რომელიც ბანკის აძლევს საშუალებას, ამავე აქტით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას სხვა მყიდველებთან შედარებით პირველ რიგში ისარგებლოს იჯარის საგნის შესყიდვის უფლებით;

2.7. იჯარის საგნის იჯარის უფლებით მიღების უპირატესი უფლება – მხარეთა შორის შეთანხმებული ბანკის პრივილეგია, რომელიც ბანკის აძლევს საშუალებას, ამავე აქტით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას სხვა მოიჯარეებთან შედარებით პირველ რიგში ისარგებლოს იჯარის საგნის იჯარის უფლებით;

2.8. წინამდებარე აქტში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 3. ხელშეკრულების საგანი

3.1. მეიჯარე გადასცემს ბანკს დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში მის საკუთრებაში არსებულ იჯარის საგანს.

3.2. ამოღებულია

3.3. მოიჯარე ვალდებულია გამოიყენოს იჯარის საგანი ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებული დანიშნულებით და გადაუხადოს მეიჯარეს შეთანხმებული საიჯარო ქირა.

მუხლი 4. იჯარის საგნით სარგებლობა

4.1. ბანკის მხრიდან იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანია **სს „თიბისი ბანკის" ფილიალის/განყოფილების/სერვის-ცენტრის/ოფისის ფუნქციონირება,** რისთვისაც ხელშეკრულების საფუძველზე, ბანკი განახორციელებს იჯარის საგნის შესაბამის სარემონტო/სარეკონსტრუქციო და აღჭურვით სამუშაოებს.

4.2. მეიჯარისათვის ცნობილია დანიშნულება, რომლისთვისაც გამიზნულია საიჯარო ფართის გამოყენება და აღნიშნულზე იგი თანახმაა.

4.3. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე წინასწარ აცხადებს თანახმობას, რომ ბანკი უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯებით განახორციელოს და უზრუნველყოს საიჯარო ფართში (როგორც ინტერიერზე, ასევე ექსტერიერზე) მიმდინარე, კოსმეტიკური, ასევე ნებისმიერი სახის სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოების ჩატარება ან/და

მოახდინოს საიჯარო ფართის ნებისმიერი სახით სრული გადაკეთება. მითითებული სამუშაოების ჩატარება არ საჭიროებს დამატებით ნებართვას მეიჯარის მხრიდან. მითითებული სამუშაოებისთვის საჭირო ყველა სახის ლიცენზიებსა და ნებართვებს მოიპოვებს ბანკი.

4.4. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე თანახმაა, რომ ბანკმა საკუთარი ხარჯებით განათავსოს იჯარის საგანზე ან/და მის შიგნით ნებისმიერი სახის სარეკლამო მატარებელი (მათ შორის სარეკლამო აბრები, დაფები, ფირნიშები), რომელიც არ სცდება საბანკო საქმიანობას. აღნიშნულისათვის საჭირო ყველა სახის ლიცენზიებსა და ნებართვებს მოიპოვებს ბანკი.

4.5. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე თანახმაა, რომ ბანკმა იჯარის საგანი გასცეს ქვეიჯარით მხოლოდ საბანკო და ამასთან დაკავშირებული საქმიანობის ფარგლებში.

4.6. 4.3 და 4.4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლების მოიჯარის მიერ გამოყენების დროს, საჭიროების შემთხვევაში ყველა სათანადო საშუალებით (მათ შორის შესაბამისი საბუთების ხელმოწერით) დაეხმაროს მოიჯარეს შესაბამისი ნებართვ(ებ)ის ან უფლებ(ებ)ის მიღებაში.

4.7. მეიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონების მოიჯარისათვის გადაცემამდე იჯარის საგანი უზრუნველყოს არაუმცირეს 150 კვტ ელ ენერგიით, წყლით, კანალიზაციით და ბუნებრივი აირით და ვალდებულია განახორციელოს ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლის ან/და სხვა კომუნალური მომსახურების აბონენტად/ქვეაბონენტად ბანკის რეგისტრაცია ან/და უკვე რეგისტრირებული აბონენტის/ქვეაბონენტის სახელწოდების ცვლილება და ბანკის სახელზე რეგისტრაცია, რაზეც წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მეიჯარე წინასწარ აცხადებს თანხმობას.

4.8. მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქონების გამოყენება მოხდება საბანკო საქმიანობის განხორციელების მიზნით. მოიჯარე საკუთრების უფლებით ფლობს იჯარის საგნის მომიჯნავე ფართს და მისი მიზანია ამ ფართების გაერთიანება და საბანკო საქმიანობის ორივე ფართში ერთობლივად განხორციელება, შესაბამისად ამ მიზნის მისაღწევად მოიჯარე არაუგვიანეს 2022 წლის 15 ივნისისა წარუდგენს შესაბამის ორგანოებს მის მიერ დაკვეთილ/შესრულებულ პროექტს, რომლის მიხედვითაც უნდა მოხდეს ფართების რეკონსტრუქცია/გაერთიანება. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარის მიერ შედგენილი პროექტი ნებისმიერი მიზეზით არ დამტკიცდება შესაბამისი სამსახურის/დაწესებულების მიერ არაუგვიანეს 2022 წლის 1 სექტემბრამდე პერიოდში, აღნიშნული გარემოება გახდება ლეგიტიმური საფუძველი წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და შესაბამისად ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, რის შესახებაც წინასწარ წერილობით აცნობებს მეიჯარეს

მუხლი 5. საიჯარო ქონების გადაცემა

5.1. მეიჯარის მხრიდან ბანკზე საიჯარო ქონების გადაცემა წარმოებს წერილობითი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

5.2. მიღება-ჩაბარების აქტში აისახება საიჯარო ქონების მდგომარეობა.

5.3. მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

მუხლი 6. უფლებრივად და ქონებრივად უნაკლო იჯარის საგნის გადაცემის შესახებ

6.1. იჯარის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც დადასტურებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

6.2. იჯარის საგანს არ ადევს ყადაღა და არ არის დატვირთული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლებით, რაც დადასტურებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

6.3. მეიჯარის განცხადებით, მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისათვის იჯარის საგანი არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის ან სხვა მსგავსი ხასიათის) უფლებით;

6.4. მეიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რისი არსებობაც შეამცირებდა იჯარის საგნის ღირებულებას, ან ხელს შეუშლიდა იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას;

6.5. მეიჯარემ ბანკს კეთილსინდისიერებით სრულად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა გადაცემის მომენტისათვის;

6.6. ბანკი ადასტურებს, რომ მისთვის ცნობილია იჯარის საგნის მდგომარეობა და მისაღებია იჯარის საგნის ხარისხი, იმ სახით, რა სახითაც იჯარის საგანი არსებობს წინამდებარე აქტის გაფორმებისას, დაფარული ნაკლის გაუთვალისწინებლად.

მუხლი 7. იჯარის საგნის უფლებრივი ან/და ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის სამართლებრივი შედეგები

7.1. მთელი საიჯარო პერიოდის განმავლობაში მეიჯარე იძლევა საიჯარო საგნის ვარგისიანობის, უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლოობის, ასევე მდგრადობის გარანტიას.

7.2. თუ საიჯარო პერიოდში იჯარის საგანს აღმოაჩნდება ნაკლი, რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მხარეთათვის არ შეიძლება ყოფილიყო ცნობილი, ბანკი ვალდებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს. იგივე წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ მესამე პირი გამოთქვამს რაიმე უფლებრივ პრეტენზიას; ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია თავისი ხარჯით აღმოფხვრას იჯარის საგნის ნაკლი;

7.3. თუ საიჯარო პერიოდში მეიჯარე დააყოვნებს ნაკლის გამოსწორებას, ბანკი უფლებამოსილია თავისი ხარჯით აღმოფხვრას ნაკლი და მოითხოვოს ნაკლის აღმოფხვრის მიზნით გაწეული ხარჯების ანაზღაურება;

მუხლი 8. საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს შესახებ

8.1. საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება ხელშეკრულების 1.5. პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის ჩათვლით.

8.2. ქირის გადახდა წარმოებს ექვივალენტი ლარის ოდენობით, გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსის შესაბამისად, მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე თანხების ჩარიცხვის გზით.

8.3. საიჯარო ქირის ათვლა დაიწყება, წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლის შემდეგ, 10.2.1. პუნქტის შესაბამისად საიჯარო ფართის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის მომენტიდან. ხოლო საიჯარი ქირის გადახდა განხორციელდება 1.6. პუნქტით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად.

8.4. საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოება, უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, შესაბამისად ყოველი თვის არაუგვიანეს, წინამდებარე ხელშეკრულების 1.6. პუნქტით განსაზღვრული თარიღისა.

8.5. მხარეებს შეუძლიათ განახორციელონ ანგარიშსწორება ურთიერთგაქვითვის საფუძველზეც, ბანკის მიერ მეიჯარისათვის გაწეული სხვა მომსახურების ღირებულების ხარჯზე.

8.6. იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნის ნივთობრივი ან უფლებრივი ნაკლის გამო, რომელიც მეიჯარის ბრალითაა გამოწვეული, ბანკი დაკარგავს იჯარის საგნით სრულფასოვანი სარგებლობის შესაძლებლობას ან/და თუ ბანკს მეიჯარის ბრალეულობით არ მიეცა ან/და შემდგომში წაერთვა 10.2.10. პუნქტში აღნიშნული ფართის ან/და 10.2.14. პუნქტში აღნიშნული საკომუნიკაციო შახტის სრულფასოვანი სარგებლობის შესაძლებლობა, იგი გათავისუფლდება იჯარის ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან იმ პერიოდის განმავლობაში, როცა მას არა აქვს იჯარის საგნით სრულფასოვანი სარგებლობის საშუალება ან/და 10.2.10. პუნქტში აღნიშნული ფართის ან/და 10.2.14. პუნქტში აღნიშნული საკომუნიკაციო შახტის სრულფასოვანი სარგებლობის საშუალება (ვინაიდან 10.2.10. პუნქტში აღნიშნული ფართის და 10.2.14. პუნქტში აღნიშნული საკომუნიკაციო შახტით სრულფასოვანი სარგებლობა სასიცოცხლო მნიშვნელობისაა ბანკის მიერ იჯარის საგნით სრულფასოვანი სარგებლობისათვის და შესაბამისად ბანკის ფილიალის/სერვისცენტრის სრულფასოვანი ფუნქციონირებისათვის). თუ ბანკს იჯარის საგნით სარგებლობაში დაბრკოლება შეექმნება თავისივე ბრალეული ქმედებით, იგი საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან არ თავისუფლდება.

მუხლი 9. საიჯარო ქირის შეცვლის საფუძვლები და პირობები

9.1. საიჯარო ქირა შეიძლება შეიცვალოს მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით და ძალაში შედის მხოლოდ იგივე ფორმის დაცვის შემთხვევაში, რასაც ითვალისწინებს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმება.

9.2. მხარეები ადასტურებენ, რომ მათ სრულფასოვნად აქვთ გათვალისწინებული და გააჩნიათ შესაბამისი სწორი წარმოდგენა იჯარის საგნის შესაძლო საიჯარო საბაზრო ღირებულების შეცვლის ან/და ინფლაციის შესახებ, რომელიც ზეგავლენას ვერ მოახდენს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ფიქსირებულ ქირაზე.

9.3. ამოღებულია.

9.4. ამოღებულია;

9.5. მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქირის ოდენობა ექვემდებარება ავტომატურ ცვლილებას წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლისას საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი საშემოსავლო/მოგების გადასახადის განაკვეთის საკანონმდებლო ცვლილების შემთხვევაში.

9.6. საიჯარო ქირის ოდენობა არ დაექვემდებარება ცვლილებას, თუ მეიჯარე გახდება დღგ-ს გადამხდელი. იგივე წესი ვრცელდება მეიჯარის მიერ იჯარის საგნის არარეზიდენტ პირზე გასხვისების შემთხვევაზე, რა დროსაც ამ ხელშეკრულების 1.5 პუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული საიჯარო ქირის ოდენობიდან მოიჯარე დამატებით გადაიხდის უკუდაბეგვრის დღგ-ის თანხას.

მუხლი 10. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

10.1. ბანკი ვალდებულია:

10.1.1. გადაიხადოს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-8 მუხლით დადგენილი წესით.

10.1.2. გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი მოვლა-პატრონობა. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს ქირავნობის საგნის ნორმალური ცვეთა და ბუნების დაუძლეველი ძალით ზიანის მიყენება.

10.1.3. დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია იჯარის საგნით სარგებლობისა და მის ჯეროვნად მოვლასთან; ასევე იჯარის საგნის სარგებლობისას წარმოქმნილი კომუნალური ხარჯები.

10.1.4. უზრუნველყოს იჯარის საგნის მიმდინარე რემონტის ჩატარება საკუთარი ხარჯებით.

10.1.5. მეიჯარესთან წინასწარი შეთანხმების გარეშე არ მოახდინოს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საქმიანობის მიმართულების შეცვლა.

10.2. მეიჯარე ვალდებულია:

10.2.1. კონკრეტულ თარიღში, კერძოდ 2022 წლის 1 სექტემბერს გადასცეს ბანკს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო (მათ შორის 4.7. პუნქტით გათვალისწინებული კომუნალური სერვისებით აღჭურვილი) იჯარის საგანი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე (რომელიც იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილი). აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია, ხოლო ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს ბანკს პირგასამტეხლო (საურავი) საიჯარო ქირის 0.1 % პროცენტის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. 10 (ათი) დღიანი ვადაგადაცილების შემთვევაში ბანკი უფლებამოისლია დაუყოვნებლივ ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და დააკისროს მეიჯარეს, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს ბანკს პირგასამტეხლოს სახით წინამდებარე ხელშეკრულების 11.3. პუნქტით გათვალისწინებული თანხები, ასევე 1.6.1. პუნქტის შესაბამისად წინსწრებით ავანსის სახით გადახდილი თანხები, ბანკის მხრიდან შესაბამისი შეტყობინების მიღებიდან ერთი თვის განმავლობაში. მხარეები აქვე სიცხადისათვის აღნიშნავენ, რომ თუ 2022 წლის 1 სექტემბრისათვის არ იქნება გაცემული 4.8. პუნქტით გათვალისწინებული ნებართვა, მოიჯარე უფლებამოსილია არ მიიღოს/არ ჩაიბაროს იჯარის საგანი და ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად.

10.2.2. გაუწიოს ბანკს საკონსულტაციო და ყველა სხვა სახის დახმარება საიჯარო ქონების ეფექტურად გამოყენებისათვის.

10.2.3. ფართის გადაცემამდე გადაიხადოს ამ ფართზე დარიცხული ყველა სახის (კომუნალური) გადასახადი, წინააღმდეგ შემთხვევაში ბანკი უფლებამოსილია, იჯარის გადასახადიდან გამოქვითოს აღნიშნული გადასახადები.

10.2.4. შეუფერხებლად დაუშვას ბანკი საიჯარო ფართში. უზრუნველყოს საიჯარო ფართი ელექტროენერგიით, წყალ-მომარაგებით, ბუნებრივი გაზით, კანალიზაციით, და ყველა საჭირო კომუნიკაციით; და მისცეს საშუალება ბანკს შეუფერხებლად ისარგებლოს აღნიშნულით. თავისი მიზეზით არ დაუშვას ბანკის მიერ იჯარის ფართით სარგებლობის უფლების შეზღუდვა.

10.2.5. ითმინოს იჯარის საგნის მიმართ ბანკის მიერ გატარებული ზემოქმედებანი, რაც აუცილებელია იჯარის საგნის მიმართ თავისი უფლებებისა და ვალდებულებების განსახორციელებლად.

10.2.6. მეიჯარე ვალდებულია იჯარის საგნის გასხვისების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ შეატყობინოს მოიჯარეს აღნიშნული ფაქტის შესახებ, მიაწოდოს ახალი მესაკუთრის და ასევე მისი საბანკო ანაგრიშის რეკვიზიტები (კუმულატიური პირობა). აღნიშნული ინფორმაციის მოიჯარისათვის მიწოდების ვალდებულება ვრცელდება მეიჯარის უფლებამონაცვლეზეც. მეიჯარის ან/და მისი უფლებამონაცვლის მიერ ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარე შეაჩერებს საიჯარო ქირის გადახდას, თუ მისთვის ცნობილი გახდება იჯარის საგნის გასხვისების ფაქტი, რაც არ ჩაითვლება მის მიერ ვალდებულების დარღვევად და ამ პერიოდის განმავლობაში მოიჯარე მიიჩნევა იჯარის საგნის მართლზომიერ მფლობელად.

10.2.7. 10.2.6 პუნქტის გათვალისწინებით, თუ მოიჯარე მოგვიანებით შეიტყობს იჯარის საგნის გასხვისების ფაქტს, რა დროსაც საიჯრო ქირა უკვე ჩარიცხული იქნება მეიჯარისათვის (ძველი მესაკუთრისათვის), აღნიშნული გადახდა ჩაითვლება ჯეროვან შესრულებად, ხოლო შემდეგი გადახდებისათვის იმოქმედებს 10.2.6 პუნქტით დადგენილი დანაწესი.

10.2.8. ამოღებულია

10.2.9. მეიჯარის (უმრავი ქონების მესაკუთრის) ვალდებულების შესასრულებლად ქონების იძულებითი წესით აუქციონზე რეალიზაციის შემთხვევაში, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები გადავა ახალ მესაკუთრეზე.

10.2.10. იჯარის საგანთან ერთად იჯარის ვადით გადასცეს სარგებლობაში ბანკს მის საკუთრებაში არსებულ სახურავზე არსებული რკინის კონსტრუქციის ფართი 20 კვ.მ. ოდენობით, გაგრილება-გათბობა-ვენტილაციის სისტემების განსათავსებლად (დანართი #2). მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს აღნიშნულ ფართსა და რკინის კონსტრუქციაზე არსებული საგნების დემონტაჟი და ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში არ შეაფერხოს ბანკის წვდომა აღნიშნულ ფართზე და მისცეს ბანკს საკუთარი ფართის გავლით აღნიშნულ ფართზე მისვლის/სარგებლობის შესაძლებლობა..

10.2.11. საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს იჯარის საგნის ნორმალური ფუნქციონირებისათვის საჭირო ნებისმიერი კაპიტალური ხარჯების ანაზღაურება (მაგალითად (და არა მხოლოდ): იჯარის საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი საყოფაცხოვრებო და საკომუნიკაციო გაყვანილობის ხარჯი, იჯარის საგნის (შენობის) მდგრადობასთან და ასევე გადახურვასთან დაკავშირებული ხარჯი და ა.შ.).

10.2.12. თუ იჯარის საგანი წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებას, მეიჯარე ვალდებულია საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის საჭირო ნებისმიერი ხარჯების ანაზღაურება.

10.2.13. იჯარის საგანთან ერთად იჯარის ვადით გადასცეს სარგებლობაში ბანკს იჯარის საგნის ქვემოთ არსებული სარდაფი (60.3 კვ.მ ფართის ოდენობით, რომელიც აღნიშნულია ხელშეკრულებაზე თანდართულ დანართზე N1-ზე). მხარეები აცხადებენ, რომ ვინაიდან სარდაფი არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში (არ აქვს მინიჭებული საკადასტრო კოდი) და ვერ ხდება იჯარის უფლების რეგისტრაცია სარდაფზე,. მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ სარდაფის ფართზე ბანკის იჯარის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე პერიოდში, ბანკს მეიჯარისაგან ან/და სხვა მესამე პირისაგან შეექმნა პრობლემა სარდაფის ფართის სარგებლობაზე ან/და მათი მხრიდან წამოყენებული მოთხოვნების შედეგად ხელი შეეშალა სარდაფის ფართის სარგებლობაზე ან/და წაერთვა სარდაფის ფართით სარგებლობის შესაძლებლობა, ასეთ შემთხვევაში ბანკი უფლებამოსილია დააკისროს მეიჯარეს, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს ბანკს პირგასამტეხლოს სახით თანხა 50,000 (ორმოცდაათი ათასი) ლარის ოდენობით, ბანკის მხრიდან შესაბამისი შეტყობინების მიღებიდან ორი თვის განმავლობაში.

10.2.14. იჯარის საგანთან ერთად იჯარის ვადით გადასცეს სარგებლობაში ბანკს შენობის სახურავიდან იჯარის საგანთან მიმავალი საკომუნიკაციო შახტა, რომელსაც მოიჯარე გამოიყენებს ბანკის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი კომუნიკაციებით (გათბობა, გაგრილება,ვინტილაცია, სარეზერვო ელ.ენერგია და ა.შ.) სარგებლობისათვის. მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს აღნიშნული საკომუნიკაციო შახტის გამოთავისუფლება, მისი გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში არსებობა ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში და ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში არ შეაფერხოს ბანკის წვდომა აღნიშნულ საკომუნიკაციო შახტაზე. (ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მხარეები თანხმდებიან, რომ დათქმა ეხება საკომუნიკაციო შახტას და არა ლიფტის შახტას).

მუხლი 11. პირგასამტეხლო და პასუხისმგებლობა

11.1 ბანკის მიერ 10.1 პუნქტში აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია დააკისროს ხოლო ბანკი ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარს პირგასამტეხლო (საურავი)საიჯარო ქირის 0.1 % პროცენტის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

11.2 მეიჯარეს მხრიდან 10.2 პუნქტში ან/და 16.4. პუნქტში აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, ბანკი უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს ბანკს პირგასამტეხლო (საურავი) საიჯარო ქირის 0.1 % პროცენტის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

11.3 მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში (16.2 პუნქტის საფუძველზე შეწყვეტის ჩათვლით), 16.2 პუნქტით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის გარდა, მეიჯარე ვალდებული იქნება აუნაზღაუროს მოიჯარეს ყველა ის ხარჯი, რომელიც მან გაიღო იჯარის საგნის გაუმჯობესებისათვის (რემონტისათვის) და ასევე ბანკი უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს ბანკს პირგასამტეხლო 200 000 (ორასი ათასი) აშშ დოლარი ექვივალენტ ლარში გადახდის დღისთვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად.

11.4 თუ ბანკს მეიჯარის ბრალეულობით არ მიეცა ან/და შემდგომში წაერთვა 10.2.10. პუნქტში აღნიშნული ფართის ან/და 10.2.14. პუნქტში აღნიშნული საკომუნიკაციო შახტის სრულფასოვანი სარგებლობის შესაძლებლობა, ამ პერიოდში ბანკი უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს ბანკს პირგასამტეხლო (საურავი) საიჯარო ქირის 0.1 % პროცენტის ოდენობით ყოველ დღეზე (რა პერიოდშიც ბანკი სრულფასოფვნდ ვერ სარგებლობს აღნიშნული ფართი და საკომინუკაციო შახტით).

11.5 პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან, დარღვევათა აღმოფხვრის ვალდებულებისა ან ზიანის ანაზღაურებისაგან.

მუხლი 12. საიჯარო ფართის შემოწმება

12.1. მეიჯარეს უფლება აქვს პირადად ან წამომადგენლის მეშვეობით მოიჯარისათვის წინასწარ 2 (ორი) სამუშაო დღით ადრე გაგზავნილი შეტყობინების საფუძველზე, შევიდეს საიჯარო ქონებაში და შეამოწმოს მისი მდგომარეობა და დანიშნულება.

12.2. მეიჯარის მიერ შემოწმების განხორციელების დროს ბანკს ხელი არ უნდა შეეშალოს საიჯარო ქონების დანიშნულებით გამოყენებაში.

12.3. შემოწმებად არ ითვლება, თუ მეიჯარე ეწვევა მოიჯარეს საქმიანი ვიზიტით, როგორც კლიენტი, მოიჯარის თხოვნით ან ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომისას.

მუხლი 13. იჯარის საგნის გასხვისების შესახებ

13.1. იჯარის საგნის მესამე პირზე გასხვისების შემთხვევაში იჯარის საგნის ახალი მესაკუთრე ხდება მეიჯარის უფლებამონაცვლე იმ ურთიერთობაში, რომელიც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.

13.2. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონის ან სხვა მსგავსი შინაარსის საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე ექსპროპრიაციის შემთხვევაში, იჯარის საგნის სრული ან ნაწილობრივი ექსპროპრიაციის შედეგად ბანკისათვის მიყენებული ზიანი ანაზღაურდება, ექსპროპრიაციის შედეგად მიღებული ანაზღაურებით, მითითებული კანონისა და ექსპროპრიაციის დროს მოქმედი სხვა საკანონმდებლო აქტების შესაბამისად.

მუხლი 14. იჯარის საგნის უპირატესი შესყიდვის უფლება

14.1. მხარეთა შეთანხმებით იჯარის საგნის გასხვისების შემთხვევაში ბანკი სარგებლობს იჯარის საგნის უპირატესი შესყიდვის უფლებით.

14.2. უპირატესი შესყიდვის უფლების რეალიზაციისათვის მეიჯარე ვალდებულია ბანკს წერილობით აცნობოს ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობები, შესაძლო მყიდველის ვინაობა, ნასყიდობის ფასი და გადახდის პირობები, აგრეთვე უფლების განხორციელების ვადა, რომელიც არ შეიძლება იყოს ოცდაათ დღეზე ნაკლები.

14.3. ბანკი ვალდებულია უფლების განხორციელების ვადის გასვლამდე წერილობით აცნობოს მეიჯარეს უფლების გამოყენების, ან უფლებაზე უარის შესახებ. დუმილის შემთხვევაში ჩაითვლება, რომ ბანკმა უარი თქვა უფლების გამოყენებაზე.

მუხლი 15. იჯარის ხელშეკრულების დადების უპირატესი უფლების შესახებ

15.1. წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლიდან ექვსი თვის თანმავლობაში ბანკს აქვს იჯარის საგნის ახალი ვადით იჯარის უფლებით მიღების უპირატესი უფლება. ასეთ შემთხვევაში ანალოგიურად მოქმედებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 516 – 519-ე მუხლები.

15.2. იჯარის უფლებით მიღების უპირატესი უფლების რეალიზაციისათვის მეიჯარე ვალდებულია ბანკს წერილობით აცნობოს იჯარის ხელშეკრულების პირობები, შესაძლო მოიჯარის ვინაობა, იჯარის ქირის ოდენობა და ვადა, აგრეთვე უფლების განხორციელების ვადა, რომელიც არ შეიძლება იყოს 30 დღეზე ნაკლები;

15.3. ბანკი ვალდებულია უფლების განხორციელების ვადის გასვლამდე წერილობით აცნობოს მეიჯარეს უფლების გამოყენების, ან უფლებაზე უარის შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში ჩაითვლება, რომ მან უარი თქვა უფლების გამოყენებაზე.

მუხლი 16. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შეწყვეტა მხარეთა ინიციატივით

16.1. წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 24 თვის განმავლობაში ბანკს არ აქვს მისი შეწყვეტის უფლება, გარდა 16.6, 16.7. და 16.8. პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევისა. წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 24 თვის გასვლის შემდეგ 36 თვის განმავლობაში ბანკს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება მეიჯარის ექვსთვიანი წინასწარი გაფრთხილების ვადის დაცვის საფუძველზე, რა დროსაც იგი აუნაზღაურებს მესაკუთრეს 35,000 ლარს. წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 60 თვის გასვლის შემდგომ მისი მოქმედების სრულ პერიოდში ბანკს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება მეიჯარის ექვსთვიანი წინასწარი გაფრთხილების ვადის დაცვის საფუძველზე;

16.2. მეიჯარის მიერ საიჯარო ხელშეკრულების ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია ექვსი თვით ადრე წერილობით აცნობოს ბანკს ამის შესახებ და აუნაზღაუროს ბანკს სხვა ადგილზე გადასვლით გამოწვეული ხარჯი და 11.3 პუნქტით განსაზღვრული თანხები.

16.3. სხვა ადგილზე გადასვლით გამოწვეული ხარჯებში იგულისხმება ყველა ის ხარჯი, რომელიც დაკავშირებულია ბანკის მიერ ახალ საიჯარო ფართში გადასვლასთან, ახალი საიჯარო ფართის საშუალო-კოსმეტიკური სარემონტო ხარჯები, ასევე ახალ საიჯარო ფართის გაზრდილი ჯამური საიჯარო ქირა, გაანგარიშებული წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გათვალისწინებით დარჩენილ საიჯარო თვეებზე. ახალი საიჯარო ფართი უნდა შეესაბამებოდეს იგივე საბაზრო-ეკონომიკურ ნიშნულს, რასაც მოიცავდა ძველი იჯარის საგანი.

16.4. სხვა ადგილზე გადასვლით გამოწვეული ხარჯი და 11.3 პუნქტით განსაზღვრული თანხები ექვემდებარება მეიჯარის მხრიდან ბანკისათვის სავალდებულოდ უკან დაბრუნებას ან/და ანაზღაურებას ხელშეკრულების ცალმხრივად ვადაზე ადრე შეწყვეტის შესახებ მხარის წერილობითი შეტყობინებიდან ერთი თვის განმავლობაში.

16.5. სხვა ადგილზე გადასვლით გამოწვეული ხარჯების და 11.3 პუნქტით განსაზღვრული თანხების ანაზღაურებამდე ბანკი ჩაითვლება იჯარის საგნის მართლზომიერ - კათილსინდისიერ მფლობელად და იტოვებს უფლებას ფლობდეს იჯარის საგანს და არ მოახდინოს მისი მეიჯარისათვის დაბრუნება. ამასთანავე, ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით განაგრძობს იჯარის ქირის გადახდას საიჯარო ქონების ფაქტობრივი ფლობის ვადით.

16.6. მხარეები აცხადებენ, რომ 16.2-16.5 პუნქტებით გათვალისწინებული სანქციები და რეგულაციები ასევე ვრცელდება ისეთ შემთხვევებზე, როდესაც მოიჯარე ცალმხრივად ვადამდე შეწყვეტს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებას, რაც გამოწვეულია მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ან/და კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნების/წესების/პირობების დარღვევით.

16.7. ვინაიდან 10.2.10. პუნქტში აღნიშნული ფართის და 10.2.14. პუნქტში აღნიშნული საკომუნიკაციო შახტით სრულფასოვანი სარგებლობა სასიცოცხლო მნიშვნელობისაა ბანკის მიერ იჯარის საგნით სრულფასოვანი სარგებლობისათვის და შესაბამისად ბანკის ფილიალის/სერვისცენტრის სრულფასოვანი ფუნქციონირებისათვის, მხარეები თანხმდებიან რომ თუ ბანკს მეიჯარის ბრალეულობით არ მიეცა ან/და შემდგომში წაერთვა 10.2.10. პუნქტში აღნიშნული ფართის ან/და 10.2.14. პუნქტში აღნიშნული საკომუნიკაციო შახტის სრულფასოვანი სარგებლობის შესაძლებლობა და აღნიშნული პერიოდი გაგრძელდება 40 კალენდარული დღეზე მეტი ვადით, ასეთ შემთხვევაში ბანკი უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება, ხოლო მეიჯარეს დაეკისრება (მეიჯარეზე გავრცელდება) 16.2-16.5 პუნქტებით გათვალისწინებული სანქციები და რეგულაციები.

16.8. მოიჯარე უფლებამოილია დაუყოვნებლიც ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, რის შესახებაც წინასწარ წერილობით აცნობებს მეიჯარეს, თუ 4.8. პუნქტის შესაბამისად არაუგვიანეს 2022 წლის პირველ სექტემბრამდე პერიოდში არ იქნება გაცემული შესაბამისი დაწესებულების მიერ რეკონსტრუქციის ნებართვა. ამ შემთხვევაში არც მოიჯარეს და არც მეიჯარეს არ დაეკისრებათ არანაირი სახის პასუხისმგებლობა ან/და რაიმე სახის სანქცია.

მუხლი 17. იჯარის საგნის დაბრუნება

17.1 ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში ბანკი ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესაბამისად ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში.

17.2 მიღება-ჩაბარების აქტში დეტალურად უნდა აღიწეროს იჯარის საგანში არსებული ინვენტარი, მათი მდგომარეობა.

17.3 იმ შემთხვევაში თუ რომელიმე მხარე უარს აცხადებს ხელი მოაწეროს მიღება-ჩაბარების აქტს, მაშინ ინვენტარიზაციას და იჯარის საგნის მდგომარეობის შეფასებას ახორციელებს ბანკის მიერ შერჩეული დამოუკიდებელი ექსპერტი.

17.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ ნებისმიერ შემთხვევაში ბანკი არ არის ვალდებული აღადგინოს იჯარის საგნის პირვანდელი მდგომარეობა და ბანკი იჯარის საგანს მეიჯარეს დაუბრუნებს იმ მომენტში ანუ დაბრუნების დროს არსებულ მდგომარეობაში.

17.5 ბანკის მიერ დამონტაჟებული საგნები, რომლებიც წარმოადგენენ იჯარის საგნის არსებით შემადგენელ ნაწილს, რჩება მეიჯარეს საკომპენსაციო გადასახადის გადახდის ვალდებულების გარეშე. პირვანდელი მდგომარებობის აღდგენის ვალდებულება ბანკს არ წარმოეშობა.

17.6 ბანკის საკუთრებაში არსებული საკუთვნებელი (ის რითაც აღიჭურვა იჯარის საგანი) რჩება ბანკს. დემონტაჟი და გატანა ხორციელდება ბანკის ხარჯით.

მუხლი 18. გამომრიცხავი გარემოებანი

18.1. მხარეები თავისუფლდებიან ურთიერთვალდებულებებისაგან ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობის შემთხვევაში. ამასთანავე, ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა ავტომატურად არ იწვევს ხელშეკრულების გაუქმებას.

18.2. მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს წერილობითი ფორმით აცნობოს ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობისა და მისი შემდგომი მოქმედებების შესახებ, ასეთი გარემოებების წარმოშობიდან 72 საათის განმავლობაში.

18.3. მხარეების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

18.4. ფორს-მაჟორული გარემოებების 3 თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი არიან, განსაზღვრონ ხელშეკრულების გაუქმების ან მისი ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან შემდგომი მისადაგების საკითხი.

მუხლი 19. დასკვნითი დებულებანი

19.1. საკითხები, რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, წყდება მოქმედი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

19.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა პირობა და დებულება ვრცელდება და სავალდებულოა მხარეთა უფლებამონაცვლეთათვის, სამართალმემკვიდრეთათვის, წარმომადგენლისთვის, რწმუნებულისთვის, დამხმარე-მოსამსახურე და მუშაკისათვის.

19.3. ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. რეგისტრაციის ხარჯებს გაიღებს ბანკი.

19.4. ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის ცვლილება ან/და დამატება ძალაში შედის მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე და მხოლოდ იგივე ფორმის დაცვით, რასაც ითვალისწინებს წინამდებარე ხელშეკრულების დადება.

19.5. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლებების გამოუყენებლობა არ წარმოადგენს ამ უფლებაზე უარის თქმას.

19.6. ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ყველა დავა და უთანხმოება გადაწყდება მოლაპარაკებების გზით. ამ გზით ურთიერთშეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა გადაწყდება სასამართლო წესით, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ხელშეკრულების საფუძველზე, მხარეთა შეთანხმებით, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავებზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიქცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268–ე მუხლის 1[1] პუნქტის შესაბამისად.

19.7. ამ ხელშეკრულების ცალკეული პუნქტების გაუქმება ან ბათილობა არ იწვევს დანარჩენი პუნქტების გაუქმებას (სალვატორული მუხლი).

19.8. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე ოთხ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი წარედგინება მარეგისტრირებელ ორგანოს, ხოლო დანარჩენი გადაეცემათ მხარეებს.

19.9. წინამდებარე ხელშეკრულება აუქმებს მხარეთა შორის იმავე იჯარის საგანზე 2022 წლის 7 ივნისს დადებულ იჯარის ხელშეკრულებას.

20. მექრთამეობისა და კორუფციის წინააღმდეგ ბრძოლის პოლიტიკა

20.1. "მხარეები" აცხადებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ:

20.2. რომ თითოეული მათგანი ასევე, მათი შვილობილი, მშობელი კომპანიები, ასევე მათთან დაკავშირებული პირები თავიანთ საქმიანობასა და ბიზნეს ურთიერთობებს წარმართავენ კეთილსინდისიერად და მართლზომიერად, ეთიკის მაღალი სტანდარტების დაცვით. მხარეებს გააჩნიათ ნულოვანი ტოლერანტობა კორუფციის, მექრთამეობისა და ნებისმიერი სხვა სახის დანაშაულებრივი ქმედებების მიმართ და აღნიშნულ საკითხებს უწევენ მუდმივ კონტროლს.

20.3. „მხარეები", ასევე მათთან დაკავშირებული პირები: მათი შვილობილი, მშობელი კომპანიების უმაღლესი მენეჯმენტის წევრები, უფლებამოსილი პირები, წარმომადგენლები, თანამშრომლები, სხვა პერსონალი არ მიიღებენ მონაწილეობას იმგვარ ქმედებებში, რაც გულისხმობს საჩუქრის, მასპინძლობის, ჯილდოების და სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის შეთავაზებას, მიღებას, მიწოდებას, გაცემას ან მოთხოვნას (პირდაპირ ან ირიბად, რათა შეიქმნას ნებისმიერი ტიპის კომერციული, კონტრაქტული, რეგულატორული ან პირადი უპირატესობა და/ან წახალისდეს ან დაჯილდოვდეს ქმედება რომელიც არის უკანონო და არაეთიკური.

20.4. არცერთ მხარეს ან მათთან დაკავშირებულ პირს:

20.4.1. ხელშეკრულების გაფორმებისას, პირდაპირ ან ირიბად არ გადაუხდია, არ მიუღია, არ ჩართულა რაიმე გარიგებაში, რომლის მიხედვითაც უნდა გადაიხადოს ან მიიღოს, ნებისმიერი უკანონო ან/და დაფარული საკომისიო, ქრთამი, ან/და ანაზღაურება.

20.4.2. „შეთანხმების"/"ხელშეკრულების" დასადებად არ განუხორციელებია ისეთი ქმედება, რომლის მიზანია, მათ შორის, ფასების ხელოვნური რეგულირება ან/და არაკონკურენტული გარემოს შექმნა ან/და ერთ-ერთი მხარის უმაღლესი მენეჯმენტის წევრის უფლებამოსილი პირის, წარმომადგენლის, თანამშრომლის, სხვა პერსონალის ან მასთან დაკავშირებული პირის ან/და მისი დაკავშირებული საწარმოს ქმედებებზე ზეგავლენა ან/და რომელიმე ზემოაღნიშნული პირის მხრიდან არ ჰქონია ადგილი მუქარას მისი ქონების ან რეპუტაციის მიმართ ან/და ბიზნეს უპირატესობის არაკეთილსინდისიერად მოპოვების ან/და სხვაგვარად არ ყოფილა ჩაბმული კორუფციულ საქმიანობაში.

20.5. არცერთი მხარე არ წარმოადგენს საჯარო პირს და არ მოქმედებს საჯარო პირის სახელით. ამასთან, ორივე მხარე იღებს ვალდებულებას დაუყოვნებლივ შეატყობინოს მეორე მხარეს წინამდებარე პირობის ცვლილების შემთხვევაში.

20.6. რომ თითოეული მათგანი ასევე, მათთან დაკავშირებული პირები არ ყოფილან ცნობილი დამნაშავედ ან/და ბრალდებული კორუფციის/მექრთამეობის კუთხით.

20.7. ნებისმიერი ზემოაღნიშნული დებულების დარღვევამ შესაძლებელია გამოიწვიოს როგორც ამ, ისე მხარეებს შორის აქამდე გაფორმებული ნებისმიერი ხელშეკრულების შეწყვეტა ამასთან, ამგვარი შეწყვეტა არ გამორიცხავს დამრღვევი მხარის ან/და მისი უმაღლესი მენეჯმენტის წევრისუფლებამოსილი პირის, წარმომადგენლის, თანამშრომლის, სხვა პერსონალის ან მასთან დაკავშირებული პირის ან/და დაკავშირებული პირის პასუხისმგებლობას და შესაბამის სანქციებს, რაც გათვალისწინებულია კანონმდებლობით. (მათ შორის, სისხლის სამართლის პასუხისმგებლობასაც). ამასთანავე მხარეები ადასტურებენ, რომ მხარის პასუხისმგებლობას არ გამოიწვევს უმაღლესი მენეჯმენტის უფლებამოსილი პირის, სხვა პერსონალის ან მასთან დაკავშირებული პირის ან/და დაკავშირებული საწარმოს ქმედება, თუკი ეს პირი არ მოქმედებდა მხარის სახელითა და დავალებით.

20.8. აღნიშნული განცხადებები და გარანტიები ძალაშია მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულების ან/და აქამდე გაფორმებული ყველა სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე, მიუხედავად ასეთი ხელშეკრულებ(ებ)ის სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტისა.

20.9. ნებისმიერი მხარე დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობებს მეორე მხარეს ყველა იმ გარემოებ(ებ)ის შესახებ, რომელიც შეიძლება წინააღმდეგობაში მოვიდეს ან/და გამოიწვიოს წინამდებარე გარანტიების დარღვევა; ასევე, ნებისმიერი ისეთი გარემოების დაწყების ან დადგომის შესახებ, რითაც საფრთხე შეექმნება ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრი ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებას. ზემოთაღნიშნული გარანტიების დარღვევის სიმძიმიდან გამომდინარე, ბანკს აქვს უფლება, შემოწმების მიზნით, ხელშემკვრელ მხარეს მოსთხოვოს ანგარიშგებებისა და ჩანაწერების მოწოდება.

21. გადასახადების თავიდან არიდების ხელშეწყობის აღკვეთის პოლიტიკა

21.1. "მხარეები" აცხადებენ და იძლევიან გარანტიას, რომ:

21.1.1. თითოეული მათგანი ასევე, მათი შვილობილი, მშობელი კომპანიები, ასევე მათთან დაკავშირებული პირები თავიანთ საქმიანობასა და ბიზნეს ურთიერთობებს წარმართავენ კეთილსინდისიერად და მართლზომიერად, ეთიკის მაღალი სტანდარტების დაცვით. მხარეებს გააჩნიათ ნულოვანი ტოლერანტობა კორუფციის, საგადასახადო თაღლითობის, გადასახადებისგან თავის არიდებისა და ნებისმიერი სხვა სახის დანაშაულებრივი ქმედებების მიმართ და აღნიშნულ საკითხებს უწევენ მუდმივ კონტროლს.

21.1.2. „მხარეები", ასევე მათთან დაკავშირებული პირები: მათი შვილობილი, მშობელი კომპანიების უმაღლესი მენეჯმენტის წევრები, უფლებამოსილი პირები, წარმომადგენლები, თანამშრომლები, სხვა პერსონალი არ მიიღებენ მონაწილეობას იმგვარ ქმედებებში, რაც გულისხმობს კორუფციის, საგადასახადო თაღლითობის, გადასახადებისგან თავის არიდების ხელშეწყობას (პირდაპირ ან ირიბად) ნებისმიერი ფორმით.

21.1.3. თითოეული მათგანი ასევე, მათთან დაკავშირებული პირები არ ყოფილან ცნობილი დამნაშავედ ან/და ბრალდებული კორუფციის, საგადასახადო თაღლითობის, გადასახადებისგან თავის არიდების ან ხელშემწყობის კუთხით.

21.1.4. ნებისმიერი ზემოაღნიშნული დებულების დარღვევამ შესაძლებელია გამოიწვიოს როგორც ამ, ისე მხარეებს შორის აქამდე გაფორმებული ნებისმიერი ხელშეკრულების შეწყვეტა ამასთან, ამგვარი შეწყვეტა არ გამორიცხავს დამრღვევი მხარის ან/და მისი უმაღლესი მენეჯმენტის წევრისუფლებამოსილი პირის, წარმომადგენლის, თანამშრომლის, სხვა პერსონალის ან მასთან დაკავშირებული პირის ან/და დაკავშირებული პირის პასუხისმგებლობას და შესაბამის სანქციებს, რაც გათვალისწინებულია კანონმდებლობით. (მათ შორის, შესაძლო სისხლის სამართლის პასუხისმგებლობასაც). ამასთანავე მხარეები ადასტურებენ, რომ მხარის პასუხისმგებლობას არ გამოიწვევს უმაღლესი მენეჯმენტისუფლებამოსილი პირის, სხვა პერსონალის ან მასთან დაკავშირებული პირის ან/და დაკავშირებული საწარმოს ქმედება, თუკი ეს პირი არ მოქმედებდა მხარის სახელითა და დავალებით.

21.1.5. აღნიშნული განცხადებები და გარანტიები ძალაშია მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულების ან/და აქამდე გაფორმებული ყველა სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე, მიუხედავად ასეთი ხელშეკრულებ(ებ)ის სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტისა.

21.1.6. ნებისმიერი მხარე დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობებს მეორე მხარეს ყველა იმ გარემოებ(ებ)ის შესახებ, რომელიც შეიძლება წინააღმდეგობაში მოვიდეს ან/და გამოიწვიოს წინამდებარე გარანტიების დარღვევა; ასევე, ნებისმიერი ისეთი გარემოების დაწყების ან დადგომის შესახებ, რითაც საფრთხე შეექმნება ხელშეკრულებ(ებ)ით ნაკისრი ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებას. ზემოთაღნიშნული გარანტიების დარღვევის სიმძიმიდან გამომდინარე, ბანკს აქვს უფლება, შემოწმების მიზნით, ხელშემკვრელ მხარეს მოსთხოვოს ანგარიშგებებისა და ჩანაწერების მოწოდება.

22. <u>შეტყობინებები</u>

22.1.მხარეებს შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით (როგორც ბეჭდური ისე ელექტრონული სახით) ფორმას. მხარისათვის გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად ან გაეგზავნოს კურიერის (მათ შორის, საერთაშორისო კურიერის) ან საფოსტო გზავნილის (მათ შორის, დაზღვეული წერილის) საშუალებით. ოპერატიულობის მიზნით, დასაშვებია შეტყობინების მიწოდება ელექტრონული ფოსტის საშუალებით გაგზავნის გზით. ამასთან მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მხარეს შეტყობინება ეგზავნება ელექრონული ფოსტის საშუალებით, ხელშეკრულბაში მითითებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე, მიღება (მხარისათვის ჩაბარება) უნდა დადასტურდეს შესაბამისი ტექნიკური საშუალებით ამონაწერის ან/და შესაბამისი ტექნიკური საშუალებით მიწოდებული დადასტურებით.

22.2.მხარეები თანხმდებიან, რომ მეიჯარის მიერ გაცხადებულ ელექტრონული ფოსტის მისამართზე, რომელიც მითითებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში, გაგზავნილი ელექტრონული შეტყობინება ითვლება მეიჯარისათვის ოფიციალურად ჩაბარებულ შეტყობინებად.

22.3.შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს თუ შეტყობინების მიღება დადასტურებულია ადრესატის მიერ (მათ შორის, ელექტრონული დოკუმენტით, ქვითრით, შეტყობინების შესაბამისი სხვა საშუალებით და ა.შ.). თუ შეტყობინების მიღება არ არის დადასტურებული ადრესატის მიერ, ნებისმიერი ასეთი შეტყობინება მიიჩნევა სათანადო წესის შესაბამისად გაგზავნილად და მიღებულად, შეტყობინების გაგზავნიდან მეორე დღეს.

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

22.5.შეტყობინება ასევე მიღებულად/ჩაბარებულად ითვლება კანონმდებლობით განსაზღვრული ნებისმიერი ფორმითა და საშუალებით გაგზავნისა და ჩაბარების შემთხვევაშიც.

22.6.მხარეები ურთიერთობას განახორციელებენ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მისამართზე (ან სხვა ნებისმიერ მისამართზე, რომელსაც ერთი მხარე აცნობებს მეორეს წერილობით). მხარე ვალდებულია აღნიშნული მისამართ(ებ)ის (მათ შორის

ელექტრონული ფოსტის) ან მათი რომელიმე მონაცემის ცვლილების შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ აღნიშნულ მისამართზე (მათ შორის ელექტრონულ ფოსტაზე) გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ჯეროვნად ჩაბარებულად.

23. ხელმოწერები

„მეიჯარე"
შპს „იასონი"

მარიამ დუდუჩავა
პ/ნ 01006011119

„მოიჯარე"
სს „თიბისი ბანკი"

ირაკლი ლომიძე
პ/ნ 01027029959

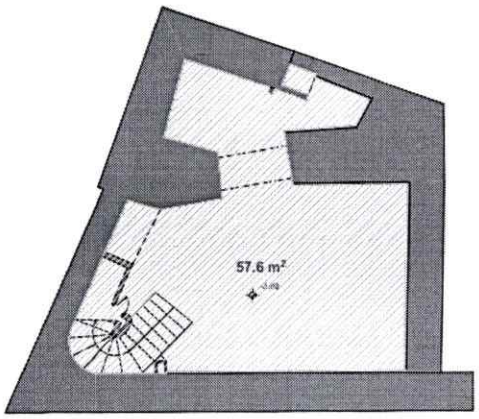
დანართი 1

პირველი სართულის ფართი
139.37 m2

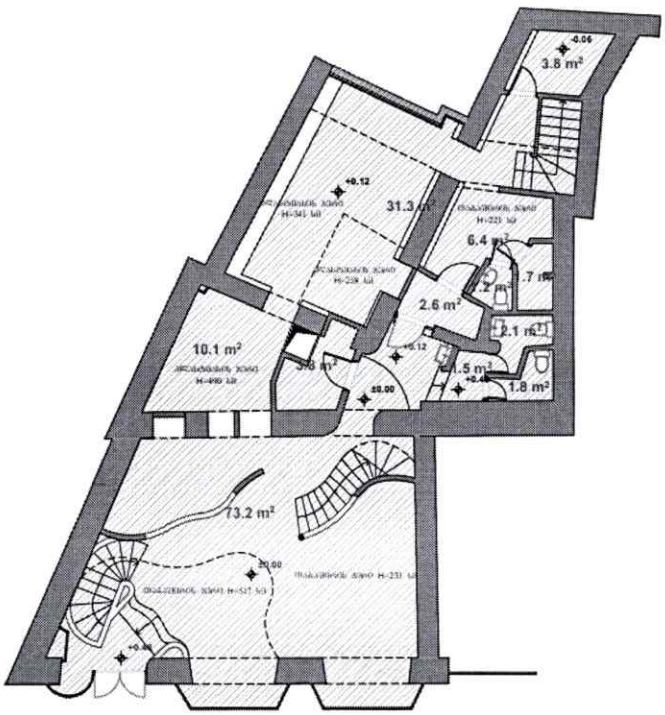
ანტრესოლის ფართი
61.67 m²

სარდაფის ფართი
57.6 m²

საერთო ფართი 258.64 m²



შესწორება	პირობითი ნიშნები	დასახელება	ს/ს თიბისი ბანკი		შპს „ხურო"	
		მისამართი	მარტყოფის მარყუჟი №1			
		პროექტის საპროექტო ტერიტორია	ს/ს "თიბისი ბანკის" ფილიალისათვის არსებული ობიექტის რეკონსტრუქცია		არქიტექტურული ნაწილი	
		ტიპიური	სპეციფიური	მასშტაბი	1:100	საპროექტო ფუნქციური პროცესები
		ინსპექტორი	ს. ხურცილავა	თარიღი	2023 წ.	
		პროექტის ხელმძღვანელი	ს. ხურცილავა	ფაზა	ფურცლების რაოდენობა	ფურცლის №
				პ/პ	1	1



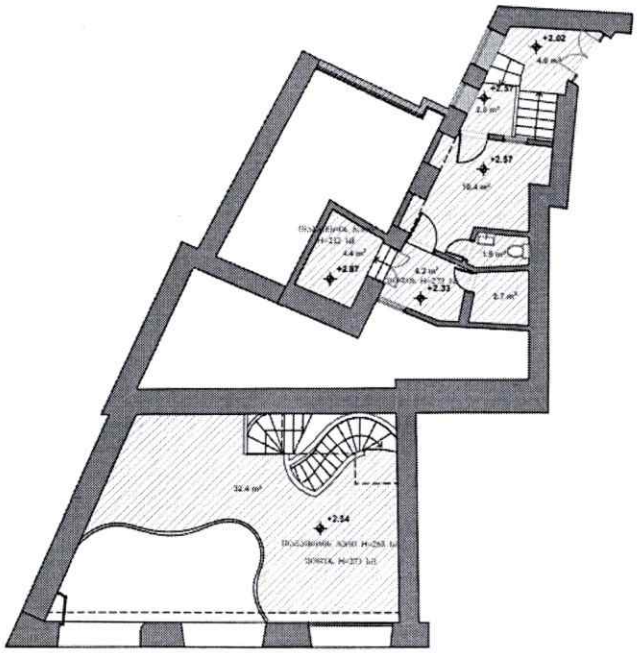
პირველი სართულის ფართი
139.37 m2

ანტრესოლის ფართი
61.67 m²

სარდაფის ფართი
57.6 m²

საერთო ფართი 258.64 m²

შესაძლებლობა	პირობითი ნიშნები				
		პროექტი	ს.ს. ლიანდი ბაბაევი	შ.პ.ს. „ხიჭა"	
		მისამართი	ლიანდის ბაბაევი №7		
		პროექტის საანგარიშო ეტაპი	ს.ს. "ლიანდი ბაბაევი ზღვისპირეთის ტურისტული ტერიტორიის ათვისების გენერალური გეგმის"	პროექტის ნაწილი	
		ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი			
		მასშტაბი	1:100	ლიანდი ბაბაევი ზღვისპირეთის ტურისტული ტერიტორიის	
		არქიტექტორი	ზ. ხიჭაშვილი	დეკემბერი 2022 წ.	
		კონსტრუქტორი	ე. ხიჭაშვილი	ნახაზის	ფურცლების
				ფ/ნ	2 3



პირველი სართულის ფართი
139.37 m2

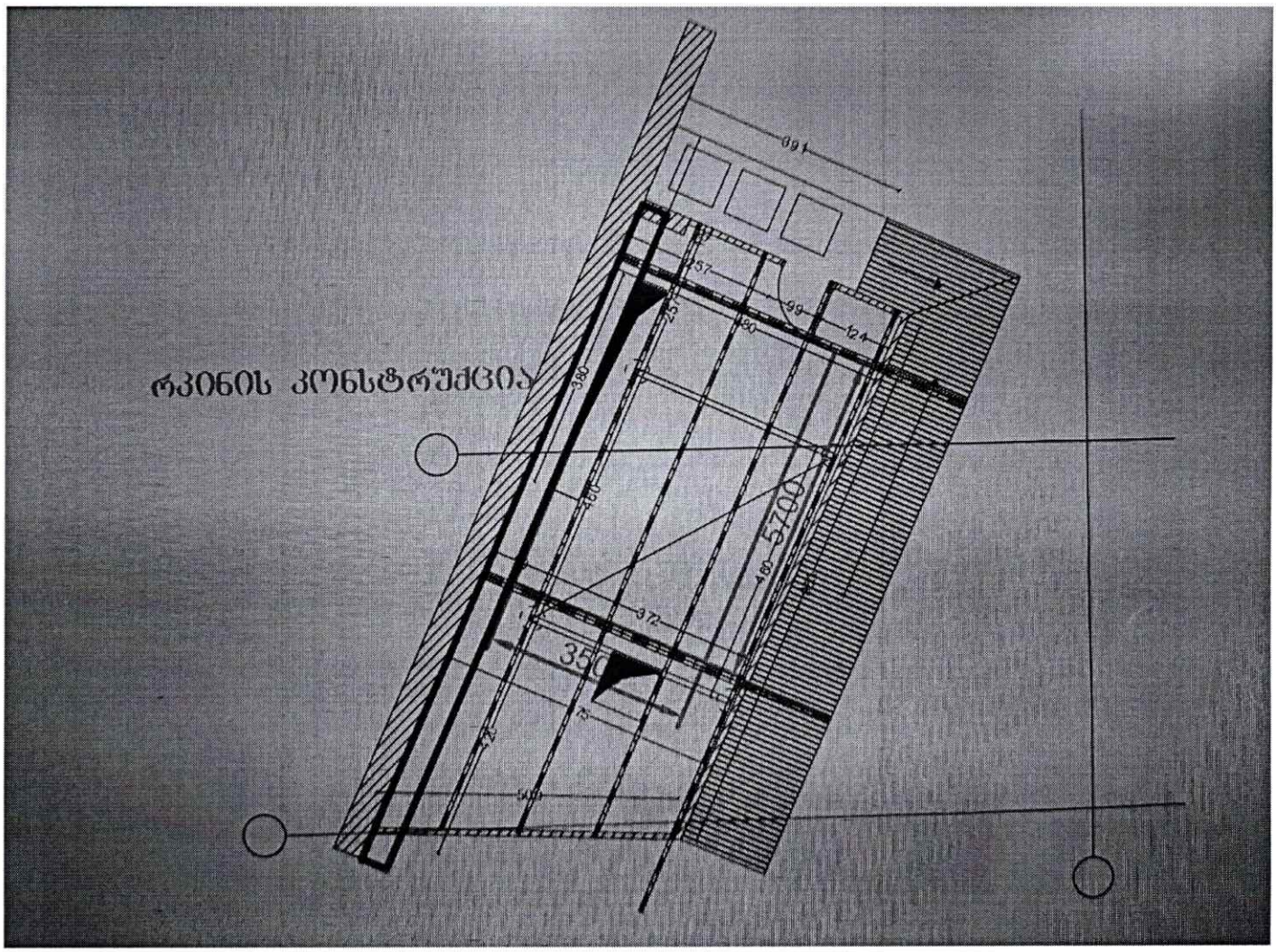
ანტრესოლის ფართი
61.67 m²

სარდაფის ფართი
57.6 m²

საერთო ფართი 258.64 m²

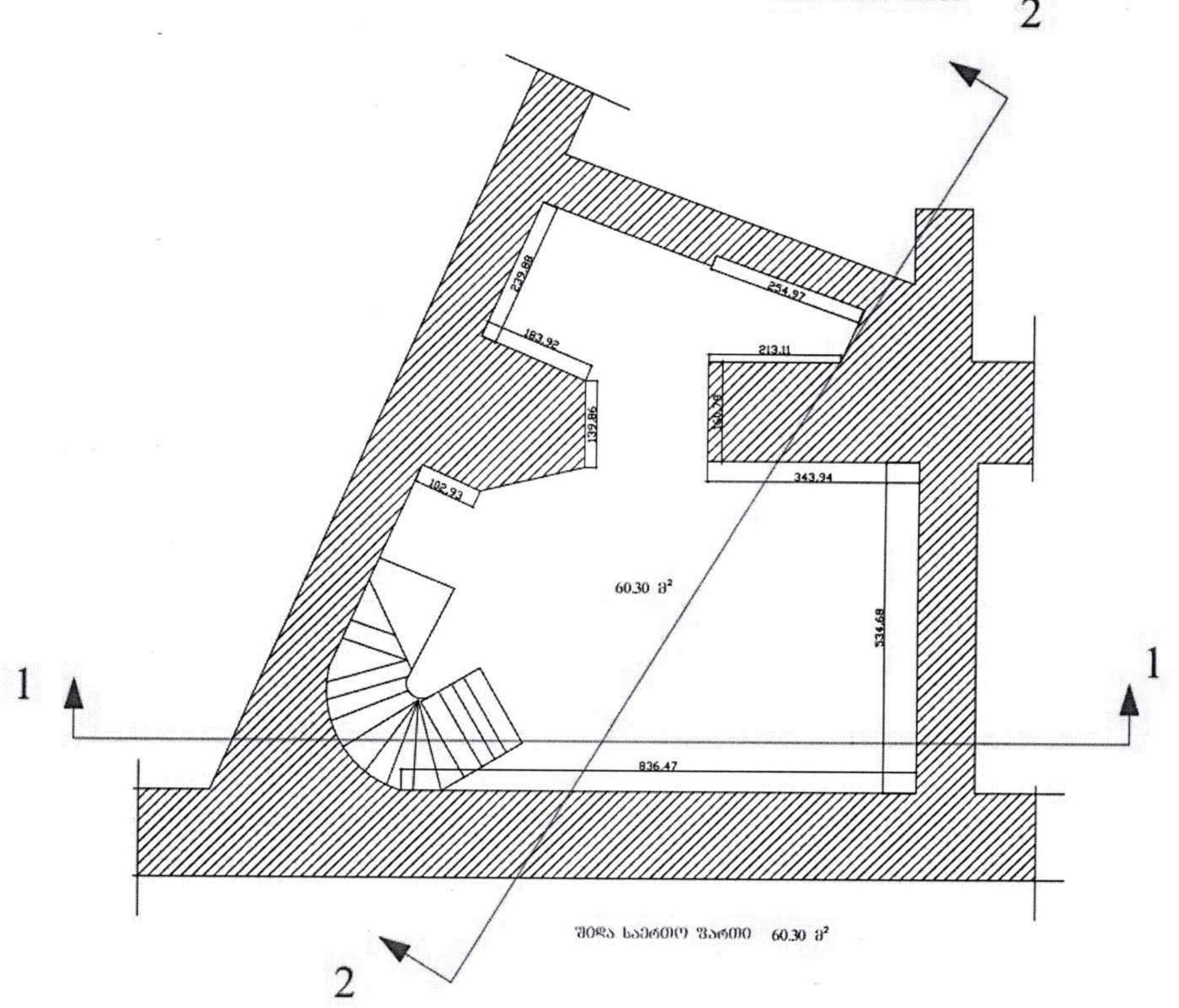
შენიშვნა	პროექტის ნომერი				
				შპს. „სპექტრი"	
				პროექტის სახელი	

დანართი 2



დანართი 3

სარდაფის გეგმა



შიდა საერთო ფართი 60.30 მ²

შეთანხმება
ხელშეკრულებაში ცვლილებების
შეტანის თაობაზე

შეთანხმების თარიღი: 12 ოქტომბერი 2022 წელი
,,ბანკი" ან/და მოიჯარე სს ,,თიბისი ბანკი'' ს/კ 204854595 მისამართი: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის N7 წარმომადგენელი: მინდობილი პირი ლიკა სამუშია (01017049202)
მეიჯარე შპს ,,იასონი'' საიდენტიფიკაციო კოდი - 203832317 მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის, ძველი თბილისის რაიონი, რუსთაველის გამზ., № 44 ფაქტობრივი მისამართი: ქ.თბილისი, გურამიშვილის გამზირი 84 წარმომადგენელი: დირექტორი მარიამ დუდუჩავა, პ/ნ 01006011119 ანგარიშის რეკვიზიტები: სს ,,თიბისი ბანკი'' ანგარიშის # GE73TB0600000120467812 ელექტრონული ფოსტის მისამართი: Libogroup@mail.com
ხელშეკრულება 2022 წლის 15 ივნისის იჯარის ხელშეკრულება. **იჯარის საგანი:** 1) მთლიანი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზირი #44 / გრიბოედოვის ქ. #35 საკადასტრო კოდი 01.15.05.008.016.01.534 2) მთლიანი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზირი #44 / გრიბოედოვის ქ. #35 საკადასტრო კოდი 01.15.05.008.016.01.507

1. შეთანხმების საგანი:
   შეთანხმების საგანს წარმოადგენს ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა.

2. განხორციელებული ცვლილება:
   2.1. შეიცვალოს ხელშეკრულების 1.5, 1.6, 4.8, 10.2.1, 16.1., 16.8 პუნქტები და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1.5 საიჯარო ქირა:

1.5.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან 2022 წლის 31 ოქტომბრის ჩათვლით პერიოდის საიჯარო ქირა განისაზღვრება 5,500 (ხუთი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით, გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული ყველა პირდაპირი თუ არაპირდაპირი გადასახადის (მათ შორის უკუდაბეგვრის დღგ-ს) ჩათვლით. ზემოაღნიშნული თანხიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ პირდაპირ გადასახად(ებ)ს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დააკავებს და გადაიხდის მოიჯარე (თუ მეიჯარე არა გადასახადის გადამხდელი ფიზიკური პირია) ან მეიჯარე (თუ მეიჯარე იურიდიული პირია ან გადასახადის გადამხდელი ფიზიკური პირია).

1.5.2 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ 2022 წლის პირველი ნოემბრიდან, ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ბოლომდე, ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრება 11,000 (თერთმეტი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით, გადახდის

ბანკი

მეიჯარე

დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული ყველა პირდაპირი თუ არაპირდაპირი გადასახადის (მათ შორის უკუდაბეგვრის დღგ-ს) ჩათვლით. ზემოაღნიშნული თანხიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ პირდაპირ გადასახად(ებ)ს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დააკავებს და გადაიხდის მოიჯარე (თუ მეიჯარე არა გადასახადის გადამხდელი ფიზიკური პირია) ან მეიჯარე (თუ მეიჯარე იურიდიული პირია ან გადასახადის გადამხდელი ფიზიკური პირია).

1.5.3 საიჯარო ურთიერთობის ნებისმიერ ეტაპზე, მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 4.8 მუხლით გათვალისწინებული ნებართვის მოპოვების შემთხვევაში, ნებართვის მოპოვებიდან შემდგომი ერთი თვის ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრება 11,000 აშშ დოლარის ნაცვლად 16,500 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით, გადახდის დღისთვის არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული ყველა პირდაპირი თუ არაპირდაპირი გადასახადის (მათ შორის უკუდაბეგვრის დღგ-ს) ჩათვლით. ზემოაღნიშნული თანხიდან საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ პირდაპირ გადასახად(ებ)ს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დააკავებს და გადაიხდის მოიჯარე (თუ მეიჯარე არა გადასახადის გადამხდელი ფიზიკური პირია) ან მეიჯარე (თუ მეიჯარე იურიდიული პირია ან გადასახადის გადამხდელი ფიზიკური პირია).

მხარეები აღნიშნავენ, რომ მეიჯარის მიერ იჯარის საგნის არარეზიდენტ პირზე გასხვისების შემთხვევაში, ამავე დროს, მოიჯარე მოახდენს საიჯარო გადასახადის თანხის უკუდაბეგვრის დღგ-ით (18%) დაბეგვრას და ამ გადასახადის თანხით შემცირებულ საიჯარო თანხას ჩაურიცხავს მეიჯარეს“

„1.6 საიჯარო ქირის გადახდის თარიღი:

1.6.1 მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან 2022 წლის 31 ოქტომბრის ჩათვლით პერიოდის საიჯარო ქირა და 2022 წლის ნოემბრის თვის საიჯარო ქირის თანხების გადახდა მოხდება წინასწარ, ავანსის სახით, მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშაო დღის განმავლობაში;

1.6.2 იმ შემთხვევაში, თუ 2022 წლის 1 დეკემბრამდე მოიჯარე მოიპოვებს წინამდებარე ხელშეკრულების 4.8 პუნქტით განსაზღვრულ ნებართვას, მოიჯარე მეიჯარეს გადაუხდის შემდეგი 10 თვის (2022 წლის დეკემბრის და 2023 წლის იანვარი - სექტემბერი) საიჯარო ქირას წინსწრებით, ავანსის სახით არაუგვიანეს ნებართვის აღებიდან 5 სამუშაო დღეში;

1.6.3 იმ შემთხვევაში თუ 4.8. პუნქტის შესაბამისად არაუგვიანეს 2022 წლის პირველ დეკემბრამდე პერიოდში არ იქნება გაცემული შესაბამისი სამსახურის/დაწესებულების მიერ რეკონსტრუქციის ნებართვა და მოიჯარე არ გამოიყენებს წინამდებარე ხელშეკრულების 16.8 მუხლით გათვალისწინებულ უფლებას და ცალმხრივად არ შეწყვეტს წინამდებარე ხელშეკრულებას, ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე მეიჯარეს გადაუხდის შემდეგი 10 თვის (2022 წლის დეკემბრის და 2023 წლის იანვარი - სექტემბერი) საიჯარო ქირას წინსწრებით, ავანსის სახით არაუგვიანეს 2022 წლის 10 დეკემბრისა.

1.6.4 ყოველი შემდგომი თვის საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება არაუგვიანეს შესაბამისი საანგარიშო თვის 15 რიცხვისა. (8.3. პუნქტის გათვალისწინებით).“

„4.8 მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ქონების გამოყენება მოხდება საბანკო საქმიანობის განხორციელების მიზნით. მოიჯარე საკუთრების უფლებით ფლობს იჯარის საგნის მომიჯნავე ფართს და მისი მიზანია ამ ფართების გაერთიანება და საბანკო საქმიანობის ორივე ფართში ერთობლივად განხორციელება, შესაბამისად ამ მიზნის მისაღწევად მოიჯარეს წარდგენილი აქვს შესაბამის ორგანოებთან მის მიერ დაკვეთილი/შესრულებული პროექტი, რომლის მიხედვითაც უნდა მოხდეს ფართების რეკონსტრუქცია/გაერთიანება. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარის მიერ შედგენილი პროექტი 2022 წლის 1 დეკემბრამდე პერიოდში ნებისმიერი მიზეზით არ დამტკიცდება ან უარყოფილ იქნება შესაბამისი სამსახურის/დაწესებულების მიერ, აღნიშნული გარემოება გახდება ლეგიტიმური საფუძველი წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისა და შესაბამისად ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია 16.8. პუნქტის შესაბამისად ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, რის შესახებაც წინასწარ წერილობით აცნობებს მეიჯარეს“

ბანკი

მეიჯარე

„10.2.1 წინამდებარე (2022 წლის 12 ოქტომბრის) შეთანხმების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დასრულების მომდევნო სამუშაო დღეს გადასცეს ბანკს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო (მათ შორის 4.7. პუნქტით გათვალისწინებული კომუნალური სერვისებით აღჭურვილი) იჯარის საგანი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე (რომელიც იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილი), ხოლო წინამდებარე (2022 წლის 12 ოქტომბრის) შეთანხმება საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს ხელმოწერის ან შემდგომ დღესვე. აღნიშნული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია, ხოლო ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს ბანკს პირგასამტეხლო (საურავი) საიჯარო ქირის 0.1 % პროცენტის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. 10 (ათი) დღიანი ვადაგადაცილების შემთხვევაში ბანკი უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და დააკისროს მეიჯარეს, ხოლო მეიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს ბანკს პირგასამტეხლოს სახით წინამდებარე ხელშეკრულების 11.3. პუნქტით გათვალისწინებული თანხები.

„16.1. წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 24 თვის განმავლობაში ბანკს არ აქვს მისი შეწყვეტის უფლება, გარდა 16.6, 16.7., 16.8. და 16.9 პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევისა. წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 24 თვის გასვლის შემდეგ 36 თვის განმავლობაში ბანკს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება მეიჯარის ექვსთვიანი წინასწარი გაფრთხილების ვადის დაცვის საფუძველზე, რა დროსაც იგი აუნაზღაურებს მესაკუთრეს 35,000 ლარს. წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 60 თვის გასვლის შემდგომ მისი მოქმედების სრულ პერიოდში ბანკს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება მეიჯარის ექვსთვიანი წინასწარი გაფრთხილების ვადის დაცვის საფუძველზე.''

,,16.8. თუ 4.8. პუნქტის შესაბამისად არაუგვიანეს 2022 წლის პირველ დეკემბრამდე პერიოდში არ იქნება გაცემული შესაბამისი სამსახურის/დაწესებულების მიერ რეკონსტრუქციის ნებართვა, ასეთ შემთხვევაში 2022 წლის პირველ დეკემბრიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) კალენდარული დღის განმავლობაში, მოიჯარე უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, რის შესახებაც წინასწარ წერილობით აცნობებს მეიჯარეს; ხოლო თუ 4.8. პუნქტის შესაბამისად 2022 წლის პირველ დეკემბრამდე პერიოდში ნებისმიერ დროს უარყოფილ იქნება რეკონსტრუქციის ნებართვა შესაბამისი სამსახურის/დაწესებულების მიერ, ასეთ შემთხვევაში ბანკი უფლებამოილია ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება 2022 წლის პირველი დეკემბრის თარიღისათვის, რის შესახებაც წინასწარ წერილობით აცნობებს მეიჯარეს. წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული პირობებით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, არც მოიჯარეს და არც მეიჯარეს არ დაეკისრებათ არანაირი სახის პასუხისმგებლობა ან/და რაიმე სახის სანქცია.

2.2. ხელშეკრულებას დაემატოს შემდეგი შინაარსის 16.9. პუნქტი

,,16.9. თუ 4.8. პუნქტის შესაბამისად 2022 წლის პირველ დეკემბრის შემდგომ პერიოდში ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ დროს უარყოფილ იქნება რეკონსტრუქციის ნებართვა შესაბამისი სამსახურის/დაწესებულების მიერ ან/და არაუგვიანეს 2023 წლის 31 დეკემბრის თარიღისათვის არ იქნება გაცემული შესაბამისი სამსახურის/დაწესებულების მიერ რეკონსტრუქციის ნებართვა, ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, რის შესახებაც წინასწარ წერილობით აცნობებს მეიჯარეს და რა დროსაც ბანკის მიერ მეიჯარისათვის წინასწარ ავანსის სახით გადახდილი თანხები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) არ დაუბრუნდება ბანკს და დარჩება მეიჯარის საკუთრებაში. წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული პირობებით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, არც მოიჯარეს და არც მეიჯარეს არ დაეკისრებათ არანაირი სახის პასუხისმგებლობა ან/და რაიმე სახის სანქცია.

3. სხვა დებულებები:

ბანკი

მეიჯარე

3.1 შეთანხმება ძალაშია მისი ხელმოწერის მომენტიდან და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს;

3.2 ხელშეკრულების ყველა სხვა პირობა უცვლელი რჩება და მოქმედებს მის სრულად შესრულებამდე;

3.3 შეთანხმება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციოდ, ხოლო დანარჩენი ორი გადაეცემათ მხარეებს.

ხელმოწერები:

"მოიჯარე"
სს ,,თიბისი ბანკი

ლიკა სამუშია

,,მეიჯარე"
შპს ,,იასონი''

მარიამ დუდუჩავა

ბანკი

მეიჯარე