

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

დაინტერესებული პირი: შპს ხინკლის ბარი **N1**
პირადი ნომერი / საიდენტიფიკაციო კოდი: **404648351**
ცხოვრებელი / იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი,კრწანისის რაიონი, ჰოვანეს თუმანიანის **N22/** კოტე აფხაზის **N55**

წარმომადგენელი: ლაშა კერესელიძე
პირადი ნომერი: **01021015655**
მისამართი: თბილისი ილია ჭავჭავაძის გამზ. **N 83** ბლოკი **III** ბ. **22ა**

განცხადება

მოვითხოვ, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოახდინოთ იჯარის უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი , გამზირი რუსთაველი , **N 1/2** [ზონა:თბილისი, სექტორი: მთაწმინდა, საკადასტრო კოდი: 01.15.04.026.001.01.501] და განცხადების წარმომდგენზე გასცეთ:

1. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები:

1. იჯარის უფლების წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტი

მომსახურების ვადა: განცხადების წარმოდგენის დღეს.
საფასური: 357 ლარი.

"საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 6^2 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი / აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

დაინტერესებული პირი:----------შპს ხინკლის ბარი N1

წარმომადგენელი:----------ლაშა კერესელიძე

განცხადების წარდგენის თარიღი: 02 ოქტ 2026

ხელშეკრულება

უძრავი ქონების იჯარით გადაცემის შესახებ

ქ. თბილისი 02 ოქტომბერი 2026 წელი

ერთის მხრივ, შპს ,,**ოცნება**'' საიდენტიფიკაციო კოდი # 203835591 (შემდგომში – მეიჯარე), წარმოდგენილი დირექტორი ნუკრი ჩოკოშვილი სახით, (პირადი # 01001008906)

და

მეორეს მხრივ, შპს „**ხინკლის ბარი N1**' საიდენტიფიკაციო კოდი # 404648351 (შემდგომში მოიჯარე), წარმოდგენილი დირექტორი ლაშა კერესელიძე (პირადი # 01021015655) სახით, დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით დროებით სარგებლობაში იჯარით გადასცეს მოიჯარეს ქ. თბილისი, რუსთაველის გამზირ # 1-ში, მდებარე **90.10** კვ.მ.- და კომერციული ფართი და **178.05** კვ.მ ნახევრად სარდაფი (შემდგომში – საიჯარო ფართი).

1.2 საიჯარო ფართზე მეიჯარის საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (დანართი #1), რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს, (საკადასტრო კოდი: # **01.15.04.026.001.01.501**).

2. საიჯარო თანხა და ანგარიშსწორების პირობები

2.1 მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის საიჯარო ფართის გადაცემა უნდა მოხდეს ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე (**2026** წლის **02** ოქტომბერს). საიჯარო ფართი მოიჯარეს გადაეცემა შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტით. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტით დადასტურდება შენობაში და საიჯარო ფართში არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობა (კონდიცია). აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

2.2. საიჯარო ფართის სარგებლობისთვის განსაზღვრული ყოველთვიური საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების საიჯარო ფართზე განისაზღვრება შემდეგნაირად:

2.2.1. წინასწარ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის მომენტიდან **2026** წლის **02** ოქტომბრიდან **2027** წლის **01** იანვრამდე საიჯარო ქირა შეადგენს თვეში **500** (ხუთასი) აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით;

2.2.2. **2027** წლის **01** ინავრიდან მომდევნო **7** (შვიდი) წლის განმავლობაში **2034** წლის **02** ოქტომბრამდე შეადგენს თვეში **5 000**(ხუთი ათას) აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით;

მეიჯარე

მოიჯარე

2.3 წინასწარი ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით ლარში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

2.4 საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს ყოველი კალენდარული თვის დასაწყისში **15** (თხუთმეტ) რიცხვამდე. თანხის დაგვიანების შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მოიჯარეს პირგასამტეხლოს გადახდა, რომელიც შეადგენს საიჯარო თანხის **0.1%** ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

3. ხელშეკრულების მოქმედებისა და საიჯარო ფართით სარგებლობის ვადები

3.1 წინასწარი ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს **2034** წლის **02** ოქტომბრამდე სამომავლოდ გაგრძელების პერსპექტივით.

3.2 მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ 2.2 მუხლში მითითებული საიჯარო გადასახადის ოდენობა უცვლელია და იგი არ მოითხოვს შეცვლას ხელშეკრულების მოქმედების მთელი დროის განმავლობაში. კერძოდ "მეიჯარეს" არ შეუძლია მოუმატოს ან დააკლოს საიჯარო თანხა ხელშეკრულების ვადის დამთავრებამდე,

3.3 მოიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების პირობების სათანადოდ შესრულების შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს სურვილი აქვს საიჯარო ფართზე გააგრძელოს იჯარის ხელშეკრულება, მოიჯარემ აღნიშნულის შესახებ წერილობით უნდა მიმართოს მეიჯარეს. ამავე დროს, მხარეთა შეთანხმებით მოიჯარეს ექნება უპირატესი უფლება გააგრძელოს საიჯარო ურთიერთობები, არსებითად იგივე პირობებით, რაც მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში.

4. სარემონტო სამუშაოები

4.1 მოიჯარე სარემონტო სამუშაოებს განახორციელებს თავისი ხარჯებით, საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნის შესაბამისად.

4.2 ხელშეკრულების დამთავრების ან ვადამდე მოშლის შემთხვევაში რეკონსტრუქციის ან/და სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების შედეგად წარმოქმნილი ნებისმიერი გაუმჯობესება რჩება მეიჯარის საკუთრებაში, რომელსაც არ შეიძლება მოეთხოვოს მოიჯარის მხრიდან სარემონტო ხარჯების სრული ან ნაწილობრივი ანაზღაურება.

4.3 მოიჯარე უფლებამოსილია წაიღოს საიჯარო ფართში მის მიერ დამონტაჟებული ნებისმიერი მოწყობილობა, კერძოდ მოძრავი ქონება: ფორნიტურა, ელ. განათების მოწყობილობები, გათბობის და კონდიცირების სისტემები და სხვა ინვენტარი, რომლებიც შეძენილია მოიჯარის მიერ და წარმოადგენს მოიჯარის საკუთრებას.

მეიჯარე

მოიჯარე

5. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

5.1 მეიჯარე ვალდებულია:

5.1.1 არ ჩაეიროს მოიჯარის საქმიანობაში და საიჯარო ფართის გამოყენებაში. მეიჯარე პასუხისმგებელია იმ ზიანზე, რომელსაც მოიჯარე განიცდის მეიჯარის ან/და ნებისმიერი მესამე პირის (მათ შორის, ნებისმიერი კერძო ან/და სახელმწიფო დაწესებულება) პრეტენზიის ან სარჩელის საიჯარო ფართთან ან მის ნაწილთან დაკავშირებით წარდგენის შემთხვევაში იმ გარემოებებით, რომლებიც არ უკავშირდება მოიჯარეს ან/და რომლის დადგომაშიც მოიჯარეს არ მიუძღვის ბრალი. თუკი ასეთი ჩარევის თანახმად, მოიჯარე კარგავს საიჯარო ფართის ან მისი ნაწილის გამოყენების საშუალებას, მაშინ მოიჯარე უფლებამოსილია უარი თქვას საიჯარო ქირის გადახდაზე საიჯარო ფართის იმ ნაწილთან დაკავშირებით, რომლითაც იგი ვერ სარგებლობს.

5.1.2 ხელი შეუწყოს მოიჯარეს საიჯარო ფართით სარგებლობაში;

5.1.3 საიჯარო ფართი უზრუნველყოს ელექტროენერგიის, წყლის, კანალიზაციის კომუნალური მომსახურების მიწოდებით (იმის გათვალისწინებით, რომ ზემოთხსენებული კომუნალური და სხვა სახის მომსახურების საფასურის გადახდა მოხდება მოიჯარის მიერ). იჯარის საგანი უზრუნველყოს კონდიცირების, გათბობა გაგრილების და გამწოვი სისტემების დასამონტაჟებელი ადგილებით, ასევე ობიექტის გარე ფასადის მოწყობის და მისი შეცვლისთვის საჭირო ნებართვის მისაღებად მოიჯარეს გადასცეს ქ. თბილისის მერიის მიერ გაცემული თანხმობა. ამასთან ერთად, მერიისგან ან/და სხვა ნებისმიერი შესაბამისი სამსახურისგან მისაღები ნებისმიერი თანხმობის ან/და ნებართვის მიღებისთვის საჭირო საფასურის/გადასახდელების გადახდა დაეკისრება მოიჯარეს.

5.1.4 გადასცეს მოიჯარეს უფლებრივად და სამართლებრივად უნაკლო საიჯარო ფართი;

5.1.5 მოიჯარის მოთხოვნიდან გონივრულ ვადაში წარმოადგინოს ცნობა საიჯარო ფართის გადაცემამდე კომუნალური დავალიანების არ ქონის შესახებ;

5.1.6 დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

5.2 მოიჯარე ვალდებულია:

5.2.1 საიჯარო ქირის გადახდა განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად;

5.2.2 უზრუნველყოს საიჯარო ფართის მოვლა-პატრონობა;

5.2.3 საიჯარო ფართით სარგებლობის პერიოდში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, ტექნიკური უსაფრთხოების წესები ან/და ნორმები;

5.2.4 მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა საიჯარო ფართის დაზიანების თავიდან ასაცილებლად;

5.2.5 გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას საიჯარო ფართში მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანებები;

მეიჯარე

მოიჯარე

5.2.6 საიჯარო ფართის მიღების შემდეგ გადაუხადოს შესაბამის მომწოდებელს ტელეფონის, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლისა და სხვა კომუნალური მომსახურების გადასახადი;

5.2.7 დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

5.3 მოიჯარე უფლებამოსილია:

5.3.1 მოსთხოვოს მეიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებათა ზუსტი და დროული შესრულება;

5.3.2 საიჯარო ფართში განათავსოს ან/და დაამონტაჟოს მისი საქმიანობისათვის საჭირო მოწყობილობები, დანადგარები და ინვენტარი;

5.3.3 საიჯარო ფართის ტერიტორიაზე განათავსოს მის ან მასთან დაკავშირებული პირების საქმიანობის საგანთან დაკავშირებული რეკლამა.

5.3.4 თავის შეხედულებისამებრ მეიჯარესთან შეთანხმებით და კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების ფარგლებში განახორციელოს გარე ფასადის დიზაინის და გარე სარეკლამო აბრის მოწყობა.

5.3.5 მოიჯარე უფლებამოსილია, ფასადისა და გარე მიმდებარე ტერიტორიის გამოყენებასთან დაკავშირებით, საჭიროების შემთხვევაში, დამოუკიდებლად მოიპოვოს შესაბამისი ნებართვები ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისგან და/ან მის დაქვემდებარებაში არსებული შესაბამისი სამსახურებისგან, იმ პირობით, რომ აღნიშნული გამოყენება არ დააზიანებს შენობისა და ობიექტის საერთო იერსახესა და იმიჯს და არ შექმნის დაბრკოლებას საზოგადოებრივი გადაადგილებისთვის.

6. უფლებათა გადაცემა და საიჯარო ფართის გასხვისება

6.1 მოიჯარე სარგებლობს საიჯარო ფართზე უპირატესი შესყიდვის უფლებით.

6.2 მეიჯარე ვალდებულია საიჯარო ფართის ან მისი ნაწილის მესამე პირებზე გასხვისების შესახებ აცნობოს მოიჯარეს წერილობით, გასხვისების სავარაუდო თარიღამდე არაუგვიანეს 2 (ორი) თვისა.

6.3 მეიჯარის მიერ საიჯარო ფართის გასხვისება მესამე პირებზე შესაძლებელია, მხოლოდ იმ პირობით თუ მესამე პირი (შემდგომში: „საიჯარო ფართის შემძენი“) წერილობით თანახმა იქნება უპირობოდ გააგრძელოს წინამდებარე ხელშეკრულება მოცემული პირობებით **2026** წლის **01** ოქტომბერს სამომავლოდ გაგრძელების პერსპექტივით.

6.4 მოიჯარეს შეუძლია აღნიშნულ ფართზე გააფორმოს ქირავნობის ხელშეკრულება მესამე პირზე და იღებს პასუხიმგებლობას მეიჯარესთან დადებული ხელშეკრულების ყველა პუნქტზე.

7. ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1 წინამდებარე ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

7.1.1 მოიჯარეს მიერ იჯარის თანხის დროულად არ გახდის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

მეიჯარე

მოიჯარე

7.1.2 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის გამო.

7.1.3 ორმხრივად ხელშეკრულების მოქმედება შეიძლება ვადაზე ადრე შეწყდეს მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმებით.

7.1.4 წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, ან ნებისმიერი მიზეზით ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, ხოლო საიჯარო ფართის ნებისმიერი სახით გაუმჯობესება, რომელიც განხორციელდა მოიჯარის მიერ, უბრუნდება მოიჯარეს იმ შემთხვევაში, თუ მათი მოშორება არ გამოიწვევს საიჯარო ფართის მთლიანობის დარღვევას და დაზიანებას. საიჯარო ფართის გამოთავისუფლების თარიღი უნდა დადასტურდეს მიღება-ჩაბარების (დაბრუნების) აქტი, რომელიც უნდა იქნეს ხელმოწერილი მხარეთა მიერ, არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღისა იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვიდან/შეწყვეტიდან (საიჯარო ფართის დაცლის პერიოდი).

8. ფორს-მაჟორი

8.1 წინამდებარე „ხელშეკრულებაში“ გამოყენებული მნიშვნელობით, ტერმინი „ფორს-მაჟორული გარემოება“ გულისხმობს შემდეგი გარემოების არსებობას (რომელიც უშუალო ზეგავლენას უნდა ახდენდეს შესაბამისი „მხარის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული მოვალეობების შესრულებაზე):

(ა) ხანძარი და აფეთქება (გარდა იმ შემთხვევისა, რაც გამოწვეულია რომელიმე „მხარის“ მიერ), სტიქიური უბედურება;

(ბ) სამხედრო მოქმედებები, აჯანყებები, არეულობები, სამოქალაქო ომები და მღელვარებები;

(გ) საკანონმდებლო/ნორმატიული აქტის გამოცემა, რომელიც კრძალავს იმ საქმიანობის განხორციელებას, რასაც ახლორციელებს „ხელშეკრულების“ რომელიმე „მხარე“;

(დ) „მხარეთა“ კონტროლს დაუქვემდებარებელი ნებისმიერი სხვა გარემოება. ამასთან, ეს გარემოებები მხოლოდ მაშინ მიიჩნევა „ფორს-მაჟორულ გარემოებად“, თუ ისინი პირდაპირ გავლენას ახდენენ „მხარის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე.

9. დასკვნითი დებულებები

9.1 ნებისმიერი ცვლილება და დამატება ფორმდება წერილობითი ფორმით და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეები ვალდებულნი არიან მისამართების, საბანკო რეკვიზიტების, ტელეფონისა ელექტრონული ფოსტის მისამართის, ასევე უფლებამოსილი წარმომადგენლის (დირექტორი) და სხვა აუცილებელი მონაცემების ცვლილებების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე მხარეს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მხარის მიერ მისთვის ცნობილ მისამართზე ან ცნობილი პირისთვის მიწოდებული შეტყობინება/ განხორციელებული ურთიერთობა ჩაითვლება იურიდიული ძალის მქონედ.

მეიჯარე

მოიჯარე

10. დავების გადაწყვეტა

10.1 მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ ყველა ღონეს იხმარებენ, რათა მოლაპარაკების მეშვეობით მოაგვარონ ნებისმიერი უთანხმოება და დავა.

10.2 თუ ასეთი მოლაპარაკების დაწყებიდან 10 (ათი) კალენდარული დრის განმავლობაში მოიჯარე და მეიჯარე , ვერ შეძლებენ სადავო საკითხებზე შეთანხმების მიღწევას , მხარეების მიერ დავის გადაწყვეტა მოხდება სასამართლოს მეშვეობით.

10.3 ხელშეკრულება შედგენილია **3** (სამ) ეგზმეპლარად. ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს, ერთი ეგზემპლარი - საჯარო რეესტრს.

11 მხარეთა რეკვიზიტები

11.1 მეიჯარის რეკვიზიტები: შპს **,,ოცნება ''** ს/კ 203835591

სს „საქართველოს ბანკი", კოდი **BAGAGE22** ანგარიში: **GE17BG0000000337256700**

11.2 მოიჯარის რეკვიზიტები: შპს „ **ხინკალი ბარ 1 ''** ს/კ 404648351

მხარეთა ხელმოწერები:

მეიჯარე:

დირექტორი

ნუკრი ჩოკოშვილი

მოიჯარე:

დირექტორი

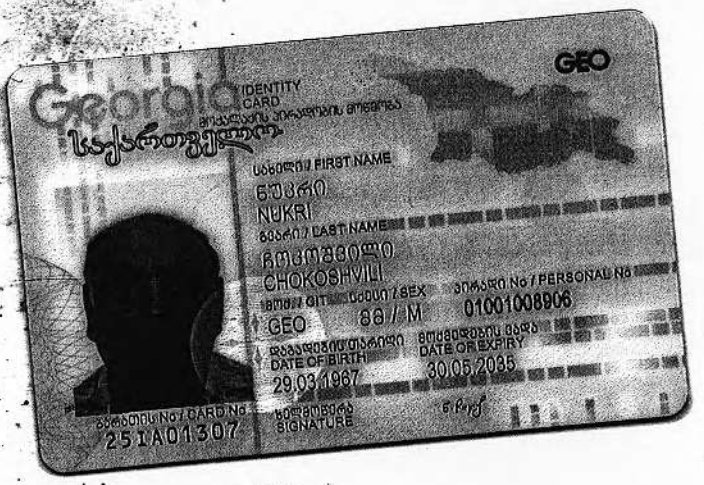
ლაშა კერესელიძე

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
თარიღი "02" 10 2016 წ.
გვ.რაოდენობა 6 ხელმოწერა

-------------------- მეიჯარე

-------------------- მოიჯარე




Georbia
IDENTITY CARD
საქართველო
GEO
სახელი / FIRST NAME
ნუკრი
NUKRI
გვარი / LAST NAME
ჭოხოშვილი
CHOKOSHVILI
სქესი / SEX
88 / M
პირადი No / PERSONAL No
01001008906
დაბადების თარიღი
DATE OF BIRTH
29.03.1967
მოქმედების ვადა
DATE OF EXPIRY
30.05.2035
ბარათის No / CARD No
25IA01307
ხელმოწერა
SIGNATURE