შპს „გ ი ო მ ი რ“

მის: ქ.თბილისი გორგასლის 75ა; ს/კ 406028301

№ 1/13/11

შპს „სპორტ-ტაიმის“

დირექტორს ბ-ნ მამად რაჯაბლის

ბატონო მამად,

თქვენი 10.11.13 წლის მომართვის თანახმად, რომლითაც წარმოგვიდგინეთ პროექტი და ითხოვთ ჩვენს კუთვნილ ტერიტორიაზე, რომელიც მდებარეობს ქ.თბილისი, გორგასლის 75ა-ში (14129 კვ.მ) სამშენებლო სამუშაოების წარმოებას, გაცნობებთ, რომ განვიხილეთ შემოთავაზებული წინადადება. ჩვენი კომპანია არ არის წინააღმდეგი და შესაბამისად გაძლევთ თანხმობას ქ.თბილისის მერიაში პროექტი წარადგინოთ თქვენი კომპანიის სახელით შემდგომი დამტკიცების მიზნით.

ნათელა სუჯაშვილი

დირექტორი

15.11.2013 წ.

საინვესტიციო ხელშეკრულება

დადებული

2013 წლის 01 დეკემბერი

შპს "გიომარ"-ს

და

შპს "სპორტ-ტაიმს"

შორის

თბილისი

საიჯარო ხელშეკრულება

წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულება დადებულია 2013 წლის 01 დეკემბერს,

შპს „გიომირს" (შემდგომში "მეიჯარეს"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ნათელა სუჯაშვილის სახით, ერთის მხრივ, და შპს "სპორტ-ტაიმს" (შემდგომში "მოიჯარე"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის მამად რაჟაბლის მეურ, მეორეს მხრივ,

შორის.

იმდენად, რამდენადაც:

- **"მეიჯარეს"** ეკუთვნის ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ "იჯარის საგანზე" საკუთრების უფლება;
- **"მეიჯარეს"** სურს გასცეს იჯარით, ხოლო **"მოიჯარეს"** სურს მიიღოს ამგვარი "იჯარის საგანი" წინამდებარე "ხელშეკრულებით" განსაზღვრული პირობებითა და ვადებით,

მუხლი 1.
ტერმინთა განმარტება

ამ „ხელშეკრულების" მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **"ხელშეკრულება"** - ნიშნავს წინამდებარე "საიჯარო ხელშეკრულებას" და მოიცავს მასზე დართულ დანართ(ებ)ს, ხოლო იქ სადაც საჭიროა, ნებისმიერ სხვა დოკუმენტს, რომელიც წარმოადგენს "საიჯარო ხელშეკრულების" დამატებას ან დაკავშირებულია მასთან;

ბ) **"მხარე"** – ნიშნავს "მეიჯარეს" ან "მოიჯარეს" ცალ-ცალკე;

გ) **"მხარეები"** – ნიშნავს "მეიჯარეს" და "მოიჯარეს" ერთობლივად;

დ) **"იჯარის საგანი"** - ნიშნავს მეიჯარის საკუთრებაში არსებული ჭონების (მიწის მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებით)და მასში შესრულებულ ყველა დამატებას;

ე) **"ვადა"** - ნიშნავს წინამდებარე "ხელშეკრულებით" განსაზღვრულ ვადას და ასევე გულისხმობს მის ნებისმიერ გახანგრძლივებას ან გაგრძელებას კანონმდებლობის ან ხელშეკრულების შესაბამისად.

მუხლი 2.
"ხელშეკრულების" საგანი

2.1. „მეიჯარე" გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე" სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელებისათვის დროებით სარგებლობაში იჯარით იღებს "იჯარის საგანს". "იჯარის საგნის" აღწერა საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის სახით, საკადასტრო გეგმა თან ერთვის წინამდებარე **"ხელშეკრულებას"** დანართი №1-ის სახით და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

2.2. "იჯარის საგნის" გადაცემა განხორციელდება სათანადო მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელშიც დეტალურად იქნება აღწერილი "იჯარის საგნის" მდგომარეობა. მიღება-ჩაბარების აქტი თან ერთვის წინამდებარე "ხელშეკრულებას" დანართი №2-ის სახით და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

2.3. **"მეიჯარემ"** უნდა გადასცეს, ხოლო **"მოიჯარემ"** მიიღოს უფლებრივად უნაკლო "იჯარის საგანი".

2.4. **"მოიჯარის"** მიერ ამ **"ხელშეკრულების"** შესაბამისად "იჯარის საგნით" სარგებლობის უფლება გულისხმობს "იჯარის საგნით" თავისუფალი და უწყვეტი სარგებლობის უფლებას **"მოიჯარის"** მიერ მისი სამეწარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად, რაც მოიცავს **"მოიჯარისათვის"** უფლების მინიჭებას, რათა ამ უკანასკნელმა ისარგებლოს "იჯარის საგნით" და მასთან მისასულელებით ნორმალური სამუშაო საათების განმავლობაში.

მუხლი 3.
იჯარის პირობები, "საიჯარო გადასახადი" და ანგარიშსწორების წესი

3.1. **"მეიჯარე"** იჯარით გადასცემს **"მოიჯარეს"** „იჯარის საგანს" დანართ 3-ში განსაზღვრული ვადით, რომლის ათვლაც დაიწყება საიჯარო ურთიერთობების ძალაში შესვლის თარიღიდან. საიჯარო ურთიერთობების შემდგომი გაგრძელება მოხდება მხოლოდ მხარეთა შორის გაფორმებული შესაბამისი ხელშეკრულების ან/და შეთანხმების საფუძველზე.

მეიჯარე

მოიჯარე

3.2. ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი ("საიჯარო ქირა") განსაზღვრულია დანართ 3-ში. ამასთან, "ხელშეკრულების" ძალაში შესვლიდან ყოველი 3 (სამი) წლის თავზე თუ რომელიმე მხარე ჩათვლის, რომ "საიჯარო ქირა" განსხვავდება საანგარიშო წლისათვის მსგავსი ფართის სააბაზრო საიჯარო თანხისაგან, შესაბამის მხარეს (რომლის ფინანსური მდგომარეობაც ამგვარი განსხვავების შედეგად გაუარესდება) შეუძლია მეორე მხარისაგან მოითხოვოს "საიჯარო ქირის" გადახედვა. ამგვარი მოთხოვნის დაყენება შესაძლებელია მხოლოდ შესაბამისი საანგარიშო წლის დადგომამდე არანაკლებ ორი კვირით ადრე და ამგვარ მოთხოვნას უნდა დაერთოს შესაბამისი დასაბუთება. მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, "საიჯარო ქირის" სააბაზრო განაკვეთის დადგენა დაევალება ორივე მხარისათვის მისაღებ უძრავი ქონების სპეციალისტს, რომლის დასკვნაც სავალდებულო იქნება ორივე მხარისათვის. ამასთან "საიჯარო ქირის" ცვლილება (შემცირება, გაზრდა) არცერთ შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს გასული საანგარიშო წლის განმავლობაში არსებული "საიჯარო ქირის" 10%-ს (ათი პროცენტი). მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში "ხელშეკრულება" ითვლება შეწყვეტილად და მოიჯარეს ეძლევა 90 (ოთხმოცდაათი) სამუშაო დღე იჯარის საგნის დასაცლელად.

3.3. "საიჯარო ქირა" მოიცავს "იჯარის საგანთან" დაკავშირებულ ნებისმიერ (ქონების) გადასახადს, მოსაკრებელს და სხვა გადასახდელებს იჯარის თანხა მოიცავს დღგ-ს საანგარიშო თანხას.

3.4. ყოველთვიური "საიჯარო ქირის" გადახდა "მოიჯარის" მიერ მოხდება ყოველთვიურად, შესაბამისი საანგარიშო თვის დასაწყისიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) რიცხვისა. "მხარეთა" შორის ანგარიშსწორება წარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, დანართ 3-ში მითითებულ "მეიჯარის" საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით.

3.5. "მოიჯარე" დამოუკიდებლად უხდის შესაბამის მომწოდებელს ტელეფონის, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლისა და სხვა კომუნალური მომსახურების გადასახადს. ამასთან, წინამდებარე "ხელშეკრულების" ძალაში შესვლამდე წარმოშობილი ელექტროენერგიის და სხვა კომუნალური მომსახურების გადასახადის გადახდის ვალდებულება ეკისრება "მეიჯარეს".

მუხლი 4.

"მხარეთა" უფლება-მოვალეობანი

4.1. "მეიჯარე" ვალდებულია:

4.1.1. "მოიჯარეს" გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ქონება;

4.1.2. მიიღოს ზომები "იჯარის საგნისთვის" მიყენებული დაზიანების აღმოსაფხვრელად, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ამგვარი ზიანი მიყენებულია "მოიჯარის" ბრალით, ან "მოიჯარის" მიერ "იჯარის საგნის" არასათანადო გამოყენების შედეგად. "მეიჯარე" იღებს ვალდებულებას, "ხელშეკრულების" მოქმედების ვადის განმავლობაში საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს "იჯარის საგნის" კარგ მდგომარეობაში შენახვა საკუთარი ხარჯით, თუკი დაზიანება არ არის გამოწვეული "მოიჯარის" მიზეზით. ამგვარი დაზიანების შემთხვევაში "მოიჯარე" ვალდებულია აცნობოს "მეიჯარეს" დაზიანების შესახებ და დაუწესოს გონივრული ვადა მის აღმოსაფხვრელად. მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნულ ვადაში "მეიჯარე" არ/ვერ აღმოფხვრის დაზიანებას, "მოიჯარე" უფლებამოსილი იქნება თავად აღმოფხვრას ამგვარი დაზიანება და შესაბამისი თანხები გამოქვითოს "საიჯარო ქირიდან", ან შეწყვიტოს "ხელშეკრულება";

4.1.3. არ ჩაერიოს "მოიჯარის" საქმიანობაში (გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც პირდაპირ არის განსაზღვრული ამ "ხელშეკრულებით" ან "მხარეთა" შორის არსებული სხვა შეთანხმებით) და "იჯარის საგნის" გამოყენებაში (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც "მოიჯარე" "იჯარის საგანს" იყენებს ამ "ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული მიზნებისათვის). "მეიჯარე" პასუხისმგებელია იმ ზიანზე, რომელსაც "მოიჯარე" (ან მისი ქვემოიჯარე) განიცდის "მეიჯარის" (ან მასთან დაკავშირებული პირების) ჩარევის შედეგად. თუკი ასეთი ჩარევის შედეგად "მოიჯარე" კარგავს "იჯარის საგნის" ან მისი ნაწილის გამოყენების საშუალებას, მაშინ "მოიჯარე" უფლებამოსილია უარი თქვას "საიჯარო ქირის" გადახდაზე "იჯარის საგნის" იმ ნაწილთან დაკავშირებით, რომლითაც იგი ვერ სარგებლობს;

4.1.4. დაიცვას წინამდებარე "ხელშეკრულების" სხვა პირობები.

4.2. "მეიჯარე" უფლებამოსილია:

4.2.1. მოითხოვოს "მოიჯარისაგან" ამ "ხელშეკრულებით" ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

4.2.2. ვადაზე ადრე, ცალმხრივად შეწყვიტოს "ხელშეკრულება" წინამდებარე "ხელშეკრულებით" გათვალისწინებულ შემთხვევებში და წესით;

4.2.3. მოითხოვოს "მოიჯარის" ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება იმ შემთხვევაში, თუ "მოიჯარე" არღვევს

"ხელშეკრულებით" ნაკისრ მნიშვნელოვან ვალდებულებებს, იყენებს "იჯარის საგანს" ამ "ხელშეკრულებით" გაუთვალისწინებელი მიზნებისათვის ან აზიანებს მას;

4.2.4. **"მოიჯარესთან"** წინასწარი წერილობითი შეთანხმებით შეეძლეს იჯარით გაცემულ ფართებზე, რათა მოახდინოს **"მოიჯარის"** მიერ ნაკისრი ვალდებულებების (მაგ. ფართის მიზნობრივი გამოყენების) შესრულების შემოწმება.

4.2.5. გამოიყენოს წინამდებარე **"ხელშეკრულებითა"** და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

4.3. **"მეიჯარე"** ადასტურებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

4.3.1. იგი ფლობს "იჯარის საგანს" საკუთრების უფლებით და კანონიერად შეუძლია გასცეს "იჯარის საგანი" იჯარით;

4.3.2. **"მოიჯარის"** უფლება-მოვალეობანი, რაც გათვალისწინებულია ამ **"ხელშეკრულებით"**, შედის ძალაში მხოლოდ მას შემდეგ, რაც **"მეიჯარე"** მას წარუდგენს ყველა საჭირო დოკუმენტს, რომლებიც ადასტურებენ "იჯარის საგნის" იჯარით გადაცემაზე **"მეიჯარის"** სრულ უფლებამოსილებას, იმ პირობით და იმის გათვალისწინებით, რომ **"მეიჯარე"** ამ პირობას შეასრულებს **„მოიჯარის"** მიერ ნებისმიერი სახის გადასახადის გადახდამდე ამ **"ხელშეკრულების"** შესაბამისად;

4.3.3. **"ხელშეკრულების"** დადების მომენტისათვის **"მეიჯარე"** და/ან "იჯარის საგანი" არ წარმოადგენს რაიმე სახის ადმინისტრაციული გადაცდომის, სასამართლო ან საარბიტრაჟო სასამართლოს განხილვის ან პრეტენზიის ობიექტს, რომლებსაც შეუძლიათ უარყოფითი გავლენა იქონიონ **"მეიჯარის"** მიერ **"ხელშეკრულების"** დებულებების ან მის მიერ ამ **"ხელშეკრულებით"** გათვალისწინებული მოქმედებების შესრულებაზე;

4.3.4. იგი სრულად ასრულებს და მომავალშიც შეასრულებს კანონით გათვალისწინებულ ყველა მოთხოვნას **"ხელშეკრულებასთან"** (მათ შორის, "იჯარის საგნის" რეგისტრაციასთან, იჯარით გაცემასთან, "საიჯარო ქირის" მიღებასთან, და ა.შ.) დაკავშირებით.

4.4. **"მოიჯარე"** ვალდებულია:

4.4.1. უზრუნველყოს "საიჯარო ქირის" გადახდა წინამდებარე **"ხელშეკრულების"** მე-3 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად;

4.4.2. "იჯარის საგანი" გამოიყენოს მხოლოდ ამ **"ხელშეკრულებით"** გათვალისწინებული მიზნებისათვის და არ დაუშვას „იჯარის საგნის" ფუნქციის შეცვლა **„მეიჯარის"** წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე;

4.4.3. განახორციელოს "იჯარის საგნის" მოვლა-პატრონობა, იქონიოს იგი სრულ წესრიგში და "იჯარას საგანთან" მიმართებაში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, უსაფრთხოების (მათ შორის, ხანძარსაწინააღმდეგო) წესები და ნორმები, აგრეთვე მოწყობილობების და ინვენტარის, საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლუატაციის წესები;

4.4.4. "იჯარის საგანზე" განახორციელოს კაპიტალური სარემონტო სამუშაოები ამ **"ხელშეკრულების"** მე-6 მუხლის შესაბამისად, მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა "იჯარის საგნის" დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას იგი თავისი ხარჯებით;

4.4.5. აწარმოოს მის მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის და სხვა კომუნალური მომსახურების საფასურის დროული გადახდა შესაბამისი მომწოდებლებისათვის;

4.4.6. დაიცვას წინამდებარე **"ხელშეკრულების"** სხვა პირობები.

4.5. **"მოიჯარე"** უფლებამოსილია:

4.5.1. მოსთხოვოს **"მეიჯარეს"** წინამდებარე **"ხელშეკრულებით"** ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულება, კერძოდ: ხელშეკრულების 4.1.2. პუნქტით გათვალისწინებული სარემონტო სამუშაოების ჩატარება.

4.5.2. მოითხოვოს **"მეიჯარისაგან"** ზიანის ანაზღაურება მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებული "იჯარის საგანთან" დაკავშირებული ნაკლის არსებობისას და "ხელშეკრულებით" გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში;

4.5.3. გამოიყენოს წინამდებარე **"ხელშეკრულებითა"** და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

მუხლი 5.
უფლებათა გადაცემა, ქვეიჯარა და "იჯარის საგნის" განსხვისება

5.1 რომელიმე "მხარის" მიერ წინამდებარე **"ხელშეკრულებით"** გათვალისწინებული უფლებების და/ან მოვალეობების გადაცემა სხვა მესამე მხარეებისათვის მოითხოვს დანარჩენი "მხარეების" წინასწარ წერილობით თანხმობას.

5.2 **"ხელშეკრულების"** მოქმედების ვადის განმავლობაში **"მოიჯარე"** უფლებამოსილია "მეიჯარის" წერილობითი

მეიჯარე

მოიჯარე

თანხმობით ქვეიჯარით გასცეს "იჯარის საგანი" ან მისი ნებისმიერი ნაწილი, რა დროსაც **"მოიჯარემ"** უნდა უზრუნველყოს, რომ ქვეიჯარის პირობები (მათ შორის, ქვეიჯარის ვადა, "იჯარის საგნის" მოვლა და ა.შ.) შეესაბამებოდეს წინამდებარე **"ხელშეკრულების"** პირობებს. ამასთან, ქვემოიჯარის მიერ "იჯარის საგნის" დაზიანების და/ან ამ **"ხელშეკრულებით"** გათვალისწინებული პირობების დარღვევის შემთხვევაში **"მეიჯარის"** წინაშე პასუხისმგებლობა ეკისრება **"მოიჯარეს"**; აღნიშნული თანხმობაზე უარის შემთხვევაში "მეიჯარის" უარი უნდა იყოს შესაბამისად დასაბუთებული.

5.3 იმ შემთხვევაში, თუ **"მეიჯარის"** მიერ მოხდება **"იჯარის საგნის"** ან მისი ნაწილის გაყიდვა ან სხვაგვარი გასხვისება მესამე მხარის სასარგებლოდ, „მოიჯარე" თანხმობას აცხადებს უპირატესი შესყიდვის უფლებით სარგებლობაზე. **"მეიჯარემ"** უნდა აცნობოს **"მოიჯარეს"** აღნიშნულის თაობაზე გასხვისების სავარაუდო თარიღამდე არანაკლებ 1 (ერთი) თვით ადრე. სხვა შემთხვევაში **"მეიჯარე"** ვალდებულია "იჯარის საგანზე" საკუთრების უფლება გასხვისოს იმის გათვალისწინებით, რომ მესამე მხარე თანახმა იქნება გაავრძელოს წინამდებარე **"ხელშეკრულება"** იმავე პირობებით, რაც წერილობით უნდა დაუდასტუროს **"მოიჯარეს"**, წინააღმდეგ შემთხვევაში ხელშეკრულება ითვლება შეწყვეტილად მეიჯარის ინიციატივით, რომელზეც გავრცელდება ხელშეკრულებით განსაზღვრული სანქციები.

მუხლი 6.
სარემონტო სამუშაოები

6.1. **"მოიჯარე"** ვალდებულია კაპიტალური რემონტი ან "იჯარის საგნის" მნიშვნელოვანი სახეცვლილება (როგორც **პირველადი, ასევე შემდგომი**) განახორციელოს **"მეიჯარის"** მიერ წარდგენილი თანხმობის და ხარჯთაღრიცხვის საფუძველზე.

6.2. სარემონტო (კაპიტალური, მიმდინარე)სამუშაოების შეთანხმების შემდეგ **"მოიჯარე"** "იჯარის საგანზე" საკუთარი ხარჯით (შემდგომში "სარემონტო ხარჯები") ჩაატარებს სარემონტო სამუშაოებს, რომელიც გამოიქვითება გადასახდელი საიჯარო თანხიდან.. იმ შემთხვევაში, თუ **"მეიჯარის"** მიერ არ იქნება გაცემული თანხმობა **"მოიჯარის"** მიერ კაპიტალური ან რაიმე სხვა სახის სარემონტო სამუშაოს ჩატარებაზე, **"მეიჯარე"** არ არის ვალდებული აანაზღაუროს გაწეული სამუშაოების ღირებულება.

6.3. **"მოიჯარე"** იტოვებს სრულ უფლებას მის მიერ "იჯარის საგანზე" დამონტაჟებულ ნებისმიერ მოწყობილობაზე, დანადგარზე და სხვა ნივთებზე, რომლის მოხსნა და თან წაღებაც მას სურს **"ხელშეკრულების"** ვადის გასვლის ან მისი შეწყვეტის შემთხვევაში. ასეთ შემთხვევაში, **"მოიჯარემ"** უნდა უზრუნველყოს, რომ მოწყობილობა-დანადგარებისა და სხვა ნივთების გატანა "იჯარის საგნიდან" მოხდეს "იჯარის საგნის" დაზიანების გარეშე, ან "იჯარის საგნის" **"მეიჯარისათვის"** დაბრუნებამდე უნდა აღმოეხვრას აღნიშნული დაზიანებები. **"მეიჯარეს"** შეუძლია **"ხელშეკრულების"** ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემდეგ, **"მოიჯარესთან"** ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, ნარჩენი ღირებულებით დაიტოვოს მოწყობილობები.

6.4. **„მეიჯარის"** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე **„მოიჯარის"** საკუთრებაში არსებული ჭრილობის გაუმჯობესებაზე გაწეული დანახარჯების გამოქვითვა განხორციელდება საიჯარო თანხებიდან.

მუხლი 7.
"ხელშეკრულების" შეწყვეტა

7.1. წინამდებარე **"ხელშეკრულება"** შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

(ა) **"ხელშეკრულების"** ვადის გასვლის გამო;

(ბ) "მხარეთა" წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში;

(გ) ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობისას, მე-8 მუხლის შესაბამისად;

(დ) **"მეიჯარის"** მიერ, **"მოიჯარისათვის"** არანაკლებ 45 (ორმოცდახუთი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით, იმ შემთხვევაში, თუ:

- **"მოიჯარე"** 45 (ორმოცდა ხუთი) დღის განმავლობაში სრულად არ იხდის "საიჯარო ქირას".
- **"მეიჯარის"** გაფრთხილების მიუხედავად, **"მოიჯარე"** მნიშვნელოვნად აზიანებს "იჯარის საგანს" ან ქმნის მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას;
- **"მოიჯარე"**არღვევს **"ხელშეკრულებით"** ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება **"მეიჯარის"** წერილობითი შეტყობინებიდან 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში. "მხარეთა" შეთანხმებით შესაძლებელია ამგვარი ვადის გაგრძელება.

(ე) **"მოიჯარის"** მიერ, **"მეიჯარისათვის"** არანაკლებ 45 (ორმოცდახუთი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით, იმ შემთხვევაში, თუ:

- **"მეიჯარე"** არღვევს **"ხელშეკრულებით"** ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და

ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება **"მოიჯარის"** წერილობითი შეტყობინებიდან 20 (ოცი) დღის ვადაში. "მხარეთა" შეთანხმებით შესაძლებელია ამგვარი ვადის გაგრძელება.

(ვ) **"მოიჯარის"** მიერ, **"მეიჯარისათვის"** არანაკლებ 90 (ოთხმოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით. ამასთან, **"მოიჯარე"** უფლებამოსილია შეწყვიტოს **"ხელშეკრულება"** უფრო მოკლე ვადაში გაკეთებული შეტყობინებითაც, თუმცა მას დაეკისრება ვალდებულება სრულად გადაუხადოს **"მეიჯარეს"** "საიჯარო ქირა" შეტყობინებიდან მომდევნო 90 (ოთხმოცდაათი) დღისათვის.

(ზ) **"ხელშეკრულებითა"** და კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

7.2. მხარეები აცნობიერებენ და თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ:

7.2.1. **"მეიჯარე"** ვადამდე შეწყვეტს **"ხელშეკრულებას"** (გარდა 7.1 (ა)-(დ) პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა), **"მეიჯარეს"** დაეკისრება პირგასამტეხლო ერთი წლის "საიჯარო ქირის" ოდენობით და ვალდებული იქნება **"მოიჯარეს"** სრულად აუნაზღაუროს "სარემონტო ხარჯები" ცვეთის გათვალისწინებით.

7.2.2. **"მოიჯარე"** ვადამდე შეწყვეტს **"ხელშეკრულებას"** (გარდა, 7.1 (ა)-(გ) და (ე) პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა), იგი ვალდებული იქნება დაიცვას **"ხელშეკრულების"** შეწყვეტის 90 (ოთხმოცდაათი) დღიანი ვადა და თუ **"ხელშეკრულება"** შეწყდება მისი ძალაში შესვლიდან 3 (სამი) წლის გასვლის შემდეგ, **"მეიჯარეს"** გადაუხადოს პირგასამტეხლო 3 (სამი) თვის "საიჯარო ქირის" ოდენობით.

7.3. "მხარეები" ალიარებენ და თანხმდებიან, რომ **"ხელშეკრულების"** ნებისმიერი მიზეზით შეწყვეტისას, თუკი სხვაგვარად არ იქნა წერილობითი სახით შეთანხმებული "მხარეთა" შორის:

7.3.1. **"მოიჯარე"** არ იქნება ვალდებული **"მეიჯარეს"** აუნაზღაუროს რაიმე დამატებითი ხარჯები (მათ შორის, ფოველგვარი შეზღუდვის გარეშე, "საიჯარო ქირა" **"ხელშეკრულების"** მოქმედების ვადის ბოლომდე), გარდა **"ხელშეკრულების"** მოქმედების პერიოდში (და "იჯარის საგანზე" ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტამდე) დაგროვილი დავალიანებისა და/ან მოიძიოს ახალი მოიჯარე. **"მეიჯარე"** უპირობოდ და ცალსახად ათავისუფლებს **"მოიჯარეს"** ნებისმიერი ამ სახის მოვალეობისაგან ან ვალდებულებისაგან.

7.3.2. **"მეიჯარემ"** **"მოიჯარეს"** უნდა დაუბრუნოს ამ უკანასკნელის მიერ წინასწარ გადახდილი "საიჯარო ქირის" ის ნაწილი, რომელიც გადახდილ იქნა **"ხელშეკრულების"** შეწყვეტისა და "იჯარის საგანზე" ფაქტობრივი მფლობელობის დასრულების შემდგომი პერიოდისათვის.

7.4. **"ხელშეკრულების"** დასრულების ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, **"მოიჯარე"** ვალდებულია **"მეიჯარეს"** დაუბრუნოს "იჯარის საგანი" არსებულ მდგომარეობაში ცვეთის გამოკლებით. იჯარის საგნის მოუცილებელი გაუმჯობესებანი რჩება მეიჯარეს ფოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, ბუნებრივი ცვეთის, ამორტიზაციისა და ამ "ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული სარემონტო სამუშაოების გათვალისწინებით. "იჯარის საგნის" დაბრუნებამდე **"ხელშეკრულებით"** გათვალისწინებული ვალდებულებები სრულად გავრცელდება "მხარეებზე".

მუხლი 8.
ფორს-მაჟორული გარემოება

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 აქტის გამოცემა, რომელიც კრძალავს იმ საქმიანობის განხორციელებას, რასაც ახორციელებს "ხელშეკრულების" რომელიმე "მხარე";

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

8.2. "იჯარის საგანთან" ან მის მნიშვნელოვან ნაწილთან დაკავშირებული "ფორს-მაჟორული გარემოების" დადგომის შემთხვევაში, რაც გამოიწვევს რომელიმე "მხარის" მიერ მისი ვალდებულების შესრულების, ან უფლების განხორციელების შეუძლებლობას, "მხარე", რომელიც ვერ ასრულებს "ხელშეკრულებით" ნაკისრ ვალდებულებას "ფორს-მაჟორული გარემოების" ზემოქმედების გამო, ვალდებულია ასეთი გარემოების დადგომისთანავე აცნობოს სხვა "მხარეებს" "ფორს-მაჟორული გარემოების" დადგომის თაობაზე და ასეთ შემთხვევაში, მის მიერ

ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს "ფორს-მაჟორული გარემოების" მოქმედების ვადით. "ფორს-მაჟორული გარემოების" არსებობის და ამის გამო "იჯარის საგნის" გამოყენების შეუძლებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში "საიჯარო ქირა" (ან "საიჯარო ქირის" შესაბამისი ნაწილი, თუკი "ფორს-მაჟორული გარემოება" ეხება მხოლოდ "იჯარის საგნის" რომელიმე ნაწილს) არ გადაიხდება. "საიჯარო ქირის" გადახდა უნდა აღდგეს "იჯარის საგნის" (ან მისი ნაწილის) მიმართ მოქმედი "ფორს-მაჟორული გარემოების" შეწყვეტის თარიღიდან.

8.3. თუ "ფორს-მაჟორული გარემოების" ზემოქმედება გრძელდება 3 (სამ) თვეზე მეტ ხანს, "მოიჯარე" უფლებამოსილია შეწყვიტოს **"ხელშეკრულება"** მთლიანად "იჯარის საგანთან" ან მის ნაწილთან მიმართებაში. ამ საფუძვლით **"ხელშეკრულების"** შეწყვეტა არ წარმოშობს "მხარეთათვის" რაიმე სახის პასუხისმგებლობას "ფორს-მაჟორული გარემოების" გამო შეუსრულებელ ვალდებულებებთან დაკავშირებით.

მუხლი 9.
მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავების გადაწყვეტის წესი

9.1 წინამდებარე **"ხელშეკრულება"** რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

9.2 ამ **"ხელშეკრულებასთან"**, ან მის ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა ან უთანხმოება გადაწყდება "მხარეებს" შორის მოლაპარაკების გზით.

9.3 იმ შემთხვევაში, თუ **"ხელშეკრულებასთან"**, ან მის ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებული დავის ან უთანხმოების გადაწყვეტა ვერ მოხდება "მხარეებს" შორის ამგვარი დავის ან უთანხმოების წარმოშობიდან 20 (ოცი) დღის განმავლობაში, "მხარეები" კანონით დადგენილი წესით მიმართავენ სასამართლოს. "მხარეთა" შორის წერილობითი შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში დავის გადაწყვეტა შესაძლებელია "მხარეთა" შორის შეთანხმებულ არბიტრაჟშიც.

მუხლი 10.
ზოგადი დებულებები

10.1 რომელიმე "მხარის" მიერ **"ხელშეკრულების"** მთლიანად ან ნაწილობრივ დარღვევასთან დაკავშირებით სხვა "მხარეების" მიერ მათივის მინიჭებული უფლებების გამოუყენებლობა არ გავრცელდება **"ხელშეკრულების"** ნებისმიერ შემდგომ დარღვევაზე. უფლებების ამგვარი გამოუყენებლობა ასევე არ იქონიებს გავლენას სხვა (არადამრღვევი) "მხარის" უფლებაზე **"ხელშეკრულების"** შემდგომ დარღვევასთან დაკავშირებით.

10.2 **"ხელშეკრულება"**, მასში გათვალისწინებული უფლებებითა და ვალდებულებებით, სრულად გავრცელდება "მხარეთა" შესაბამის სამართალმემკვიდრეებსა და უფლებამონაცვლეებზე.

10.3 **"ხელშეკრულების"** ნებისმიერი ცვლილება ან დამატება უნდა გაკეთდეს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით, წერილობით ხელი მოეწეროს "მხარეთა" უფლებამოსილი წარმომადგენლების მიერ.

10.4 **"ხელშეკრულების"** რომელიმე დებულების ბათილობა არ იწვევს მთლიანად **"ხელშეკრულების"** ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ "ხელშეკრულებით" (და მათ შორის, ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

10.5 **"ხელშეკრულების"** დანართები წარმოადგენენ „ხელშეკრულების" განუყოფელ ნაწილს.

10.6 **"ხელშეკრულების"** საფუძველზე მხარეთა შორის გაფორმებულ დამატებით შეთანხმებებსა და სხვა ხელშეკრულებებს მიენიჭება უპირატესობა იმ საკითხებთან მიმართებაში, რომელთა დასარეგულირებლადაც არის დადებული ამგვარი შეთანხმება, თუ სხვა ხელშეკრულება.

10.7 **"ხელშეკრულებით"** გათვალისწინებული შეტყობინებები და სხვა კომუნიკაციები უნდა ჩაბარდეს პირადად ან გაიგზავნოს დაზღვეული გზავნილით (ხოლო ფაქსის აპარატით სარგებლობის შემთხვევაში გამგზავნმა მხარემ უნდა უზრუნველყოს ფაქსის გაგზავნის დადასტურების არსებობა ფაქსის აპარატის შესაბამისი ფუნქციის საშუალებით), დანართ 1-ში მითითებულ მისამართებზე. ამასთან, ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც შეეხება „მხარეების" რეკვიზიტებს, დანარჩენ „მხარეებს" უნდა ეცნობოთ ამგვარი ცვლილებიდან 3 (სამი) დღის ვადაში. იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნული წესი არ იქნება დაცული "მხარის" მიერ, და მეორე "მხარეს" არა აქვს მიღებული შესაბამისი შეტყობინება რეკვიზიტების ცვლილების თაობაზე, გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება

მეიჯარე

მოიჯარე

ჩაბარებულად.

10.8 "ხელშეკრულება" შედგენილია სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად ქართულ ენაზე, რომელთაგან თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ "მხარეებს.

ხელშეკრულებას თან ერთვის:

1. დანართი№1 – ამონაწერი საჯარო და სამეწარმეო რეესტრიდან (ორივე მხარის)
2. დანართი №2 – მიღება-ჩაბარების აქტი
3. დანართი №3 – ხელშეკრულების დამატებითი პირობები

მხარეთა ხელმოწერები:

მეიჯარე

სახელი: შპს „გიომირი"
ნათელა სუჯაშვილი

თანამდებობა: დირექტორი

მოიჯარე

სახელით შპს „სპორტლაინი"
მამად რაჯაბლი
თანამდებობა: დირექტორი

მეიჯარე

მოიჯარე

დანართი №2
მიღება ჩაბარების აქტი

01.12.2013 წელი თბილისი

ჩვენ ქვემოთ ხელის მომწერნი ერთის მხრივ "მეიჯარე" შპს "გიომირი" ს/კ 406028301 და მეორეს მხრივ "მოიჯარე" შპს "სპორტ-ტაიმი" ს/კ 406090340, აღნიშნულ მიღება ჩაბარების აქტზე ხელის მოწერით ვადასტურებთ, რომ "მეიჯარემ" დროებით სარგებლობაში გადასცა ხოლო "მოიჯარემ" ჩაიბარა სპორტული კომპლექსი 14252 კვ.მ.-ის ოდენობით მდებარე თბილისში, გორგასლის 75ა . მხარეები ადასტურებენ, რომ გადაცემული და მიღებული ფართი აკმაყოფილებს საიჯარო პირობებს, ნივთობრივად უნაკლოა და შესაბამისად ერთმანეთის მიმართ რაიმე პრეტენზია არ გააჩნიათ.

მეიჯარე

მოიჯარე

მეიჯარე

მოიჯარე