ხელშეკრულება უძრავი ქონების, არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის შესახებ

ქ. თბილისი

24 აპრილი 2014 წ.

ერთი მხრივ, შპს "საგა ბიზნეს ცენტრი" (ს/ნ 405028893) წარმოდგენილი მისი დირექტორის გიორგი ლეჟავას სახით, რუსუდან კეშელავა (პ/ნ 01017012998) ასევე, ნინო ნიჟარაძე (პ/ნ 01009001438) როგორც გიორგი გეგეშიძის (პ/ნ 01008015551) წილის მმართველი მემკვიდრე (სანოტარო აქტი N140264210) (შემდგომში მეიჯარე) და მეორე მხრივ შპს "სმაილი" (ს/კ 205289105), წარმოდგენილი მისი დირექტორის მზევინარ მახარაძის სახით (შემდგომში მოიჯარე), (მეიჯარე და მოიჯარე ერთობლივად მოიხსენებიან, როგორც მხარეები, ხოლო ცალ-ცალკე როგორც მხარე) ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე ვაფორმებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში ხელშეკრულება) შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით, ვადითა და სასყიდლით გადასცემს მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში, მის საკუთრებაში არსებულ ფართს, რომლის დეტალური აღწერაც მოცემულია ხელშეკრულების #1 დანართში.

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისთვის იჯარის საგანზე ყადაღის შესახებ ინფორმაცია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია მხარეთა მიერ.

1.3. იჯარის საგანი არ არის დატვირთული იპოთეკით და/ან სხვა ვალდებულებით. იჯარის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. მეიჯარემ მოიჯარეს კეთილსინდისიერად და სრულად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა. მეიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის საგანს არა აქვს დაფარული ნაკლი, რომლის არსებობაც შეამცირებდა იჯარის საგნის ღირებულებას ან საიჯარო ქირას, ან ხელს შეუშლიდა იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას. მოიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია, იჯარის საგნის მდგომარეობა/ხარისხი მის მიერ მოწონებულია და იგი იღებს მას ისეთი სახით, რა სახითაც იჯარის საგანი არსებობს იჯარის ხელშეკრულების ხელმოწერისას.

1.4. მხარეები თანხმდებიან და კისრულობენ ვალდებულებას, რომ გააფორმებენ საიჯარო ფართის და მასში განთავსებული მოწყობილობების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აღწერისა და მათი მოიჯარეზე გადაცემის მიღება-ჩაბარების აქტს, არაუგვიანეს 2014 წლის 01 მაისისა;

2. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

2.1. მხარეები იძლევიან გარანტიას და ერთმანეთის სასარგებლოდ აცხადებენ, რომ:

2.1.1. კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად მათ გააჩნიათ სრული უფლებამოსილება დადონ ხელშეკრულება მოცემული პირობებით და დებულებებით;

2.1.2. არ არსებობს კანონიერი ან სხვა დაბრკოლებები წინამდებარე ხელშეკრულების დასადებად;

2.1.3. ხელშეკრულება იდება/დაიდება მათ მიერ ნებაყოფლობით, ერთმანეთის ან სხვა მესამე პირ(ებ)ის მხრიდან მათ მიმართ ძალადობის, მუქარის, მოტყუების, შეცდომის ან/და რაიმე სხვა გარემოების გამოყენების გარეშე;

2.1.4. ხელშეკრულების დადება და შესრულება არ იწვევს/გამოიწვევს იმ სახელშეკრულებო, სასამართლო (მათ შორის, საარბიტრაჟო სასამართლო), საკანონმდებლო ან/და სხვა ვალდებულებების დარღვევას, რომელთა დაცვაზეც ისინი არიან პასუხისმგებლები;

2.1.5. ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერის მომენტისათვის, ისინი არ მონაწილეობენ არცერთ დავაში (მოსარჩელის, მოპასუხის, მესამე პირის ან სხვა სახით), რომელიც პირდაპირ გავლენას ახდენს მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებების შესრულებაზე;

2.1.6. ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერისა და მოქმედების მთელი პერიოდისათვის მათი საქმიანობა ან/და ქმედება შესაბამისობაში არის/იქნება საკუთარ წესდებებთან ან/და სხვა მარეგულირებელ დოკუმენტთან ან/და კანონმდებლობასთან;

2.1.7. ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერისა და მოქმედების მთელი პერიოდისათვის ისინი იცავენ და დაიცავენ ნებისმიერი ხელშეკრულების ან/და სხვა გარიგების პირობებს, ან/და სხვა ვალდებულებებს, რომელთა შეუსრულებლობამაც შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს მათ მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე;

2.1.8. მხარეები იძლევიან გარანტიას და პასუხისმგებლები არიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა ინფორმაცია, დოკუმენტი ან მონაცემები მოპოვებულია კანონიერი გზით, არის უტყუარი და არ არის მიმართული საიჯარო ქონების რაიმე უფლებრივი ან ნივთობრივი ნაკლის დასაფარად;

2.2. მხარეთა აღნიშნული განცხადებები და გარანტიები ძალაშია მათ მიერ ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე, მიუხედავად ხელშეკრულების სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტისა.

2.3. მხარეები დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობებენ ერთმანეთს ყველა იმ გარემოებ(ებ)ის შესახებ, რომელიც შეიძლება წინააღმდეგობაში მოვიდეს მათ აღნიშნულ განცხადებებთან და გარანტიებთან ან/და გამოიწვიოს მათი დარღვევა; ასევე, ნებისმიერი ისეთი გარემოების დაწყების ან დადგომის შესახებ, რითაც საფრთხე შეექმნება მათ აქტივებს/ქონებას ან/და მათ მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებას.

2.4. მხარეები აცხადებენ და აცნობიერებენ, რომ მათ მიერ ხელშეკრულების ხელმოწერა/დადება და შესრულება განხორციელდება მხოლოდ ზემოაღნიშნული განცხადებების და გარანტიების საფუძველზე და მათზე დაყრდნობით.

3. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანი

3.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ იჯარის საგანი მოიჯარის მიერ გამოყენებულ იქნება საყოფაცხოვრებო, კომპიუტერული-ციფრული ტექნიკის და მათი აქსესუარების რეალიზაციის სავაჭრო ცენტრის მოსაწყობად;

3.2. მოიჯარემ განაცხადა, რომ იჯარის საგანი ვარგისია იმ მიზნებისათვის, რა მიზნითაც იჯარის უფლებით იღებს იჯარის საგანს.

4.1. საიჯარო ქირის ოდენობა თვეში ჯამურად შეადგენს 27 000 (ოცდაშვიდიათასი) აშშ დოლარს (შემდგომში საიჯარო ქირა).

4.2. საიჯარო ქირა არ მოიცავს დამატებითი ღირებულების გადასახადს.

4.3. მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე გადახდის დღისთვის ეროვნული ბანკის მიერ ოფიციალურად დადგენილი აშშ დოლარის გაცვლითი კურსის შესაბამისად ეროვნულ ვალუტაში.

4.4. საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება წინასწარ, ყოველი საანგარიშსწორებო თვის არაუგვიანეს 5 (ხუთი) რიცხვისა. საიჯარო ქირა ფულადი შენატანების სახით ჩაირიცხება მეიჯარის/მეიჯარეების საბანკო ანგარიშებზე. საიჯარო ქირის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია მოიჯარეს მოსთხოვოს საურავი/პირგასამტეხლო ყოველთვიური საიჯარო ქირის 0.1%-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. მეიჯარის მიერ მსგავსი მოთხოვნის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს მოთხოვნილი პირგასამტეხლო/საურავი.

4.5. მოიჯარე ვალდებულია დროულად და სრულად გადაიხადოს იჯარის საგნით სარგებლობისას წარმოშობილი წყლის, მოხმარებული ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, გათბობის, ვენტილაცია/ კონდიცირების, მექანიკური საშუალებების მოვლა-პატრონობის, სატელეფონო და სხვა კომუნალური გადასახადები, რომლებიც არ შედის საიჯარო ქირაში. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარეს სრულად უნდა ჰქონდეს დაფარული ნებისმიერი გადასახადი (მათ შორის, წყალი, გაზი, ტელეფონის და ა.შ) რაც არ შედის საიჯარო ქირაში. მოიჯარე ვალდებულია გააფორმოს იჯარის ფართის მოვლა-პატრონობაზე შესაბამისი ხელშეკრულება მეიჯარის მიერ მითითებულ პირთან, საიჯარო ფართის გადაცემამდე. აღნიშნულ ხელშეკრულებაში დეტალურად აისახება ყველა მომსახურება, რასაც მოიჯარე მიიღებს საიჯარო ფართზე;

4.6. საიჯარო ფართში კონდიცირების/გათბობის, ვენტილაციის გადასახდებს მოიჯარე გადაუხდის მეიჯარის მიერ შერჩეული კომპანიას შესაბამისი ხელშეკრულების (მენეჯმენტის ხელშეკრულება) საფუძველზე, რომლის მომსახურების ღირებულება 1 კვ.მ-ზე თვეში არ უნდა აღემატებოდეს 3.5 ლარს, დღგ-ს გარეშე;

4.7. მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის საიჯარო ფართზე გამოყოფილი იქნება ელექტრო ენერგიის და წყლის ინდივიდუალური მრიცხველები, რომელთა ანარიცხების საფუძველზე (ელექტრო ენერგიის და წყლის სარგებლობის) მოხმარებული მომსახურების გადახდა მოიჯარის მიერ მოხდება მეიჯარისაგან დამოუკიდებლად შესაბამისი მიმწოდებლის მიერ წარმოდგენილი საფინანსო დოკუმენტაციის საფუძველზე;

4.8. იჯარის ვადის დასრულება არ ათავისუფლებს მოიჯარეს 4.5, 4.6 და 4.7. პუნქტებით დადგენილი გადასახადების გადახდის ვალდებულებისაგან.

4.9. საიჯარო ქირის ოდენობა წინამდებარე ხელშეკრულებით ფიქსირებულია და არ ექვემდებარება გადახედვას მისი მოქმედების ვადის ამოწურვამდე გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ამ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში გაიზარდა/დაემატა ან/და შემცირდა მეიჯარის მიერ გადასახდელი გადასახადის ოდენობა ან დაწესდა ახალი გადასახადი ან გაუქმდა გადასახადი, აღნიშნული დაემატება ან/გამოაკლდება საიჯარო ქირას. აგრეთვე, მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში შეწყვეტილ იქნა საოფისე ფართის იჯარის ხელშეკრულება (გაფორმებული მეიჯარესთან), მაშინ მსგავსი გარემოების დადგომის თარიღიდან საიჯარო ქირა გაიზრდება 2 აშშ დოლარით, მის მიერ იჯარით აღებულ თითოეულ კვადრატულ მეტრზე;

5. ქვეიჯარა. უფლებამონაცვლეობა ხელშეკრულებაში

5.1. მოიჯარე არ არის უფლებამოსილი, მეიჯარის თანხმობის გარეშე, ქვეიჯარით გადასცეს იჯარის საგანი მესამე პირებს.

5.2. ბათილია მეიჯარის თანხმობის გარეშე იჯარის საგნის ქვეიჯარით გადაცემა, ან იჯარის უფლების დათმობა მესამე პირისათვის.

5.3. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე გაყიდის, გაასხვისებს, გააჩუქებს ან გადასცემს თავის საკუთრების უფლებას საიჯარო ფართზე, ახალი მესაკუთრე გახდება წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა უფლების და ვალდებულების მატარებელი, ანუ ახალი მესაკუთრე ხდება უფლებამონაცვლე ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ურთიერთობაში.

6. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

6.1. მეიჯარე ვალდებულია:

6.1.1. სრულად აუნაზღაუროს მოიჯარეს მისი განზრახი და ბრალეული მოქმედებით მიყენებული ზიანი;

6.1.2. მოიჯარისათვის ფართის გადაცემაზე მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების მომენტში უზრუნველყოს ყველა კომუნალური გადასახადის გადახდა/დავალიანების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) განულება;

6.1.3. სრულად აუნაზღაუროს მოიჯარეს საიჯარო ფართზე მოიჯარის მიერ ჩატარებული სარეკონსტრუქციო ან სხვა სახის სამუშაოების ღირებულება წარმოდგენილი ხარჯთაღრიცხვის საფუძველზე, თუ ეს სამუშაოები გაზრდის საიჯარო ფართის ღირებულებას და აღნიშნულზე (სამუშაოების განხორციელებაზე და საიჯარო ფართის ღირებულების გაზრდაზე) მეიჯარის მიერ გაცემულია წინასწარი წერილობითი თანხმობა.

6.1.4. ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

6.2. მოიჯარე ვალდებულია:

6.2.1. გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი ჯეროვანი მოვლა-პატრონობა, (ამ ხელშეკრულების შესაბამისად მოვლა-პატრონობა გულისხმობს, მაგრამ არ შემოიფარგლება მიმდინარე სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას, ქონების დაცვას დაზიანებისა და განადგურებისაგან;

6.2.2. დაიცვას სანიტარულ-ჰიგიენური და სახანძრო უსაფრთხოების ნორმები;

6.2.3. დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს იჯარის საგნის ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შესახებ, ან იმ საფრთხის შესახებ, რაც დაემუქრა (ან შესაძლოა დაემუქროს) იჯარის საგანს;

6.2.4. აუნაზღაუროს მეიჯარეს ის ზიანი, რომელიც გამოწვეულია მოიჯარის ბრალით ან მასზე დაკისრებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით ან არაჯეროვანი შესრულებით;

6.2.5. წერილობით შეატყობინოს მეიჯარეს უმრავი ქონების სტრუქტურული გადაკეთების ან სხვა შეკეთების (გადაკეთების) სურვილის თაობაზე და განახორციელოს აღნიშნული მხოლოდ მეიჯარის წერილობითი თანხმობის შემდეგ. მოიჯარის მიერ აღნიშნული პუნქტის დარღვევა ხელშეკრულების მიზნებისთვის განიხილება საიჯარო საგნის მდგომარეობის განზრახ ან გაუფრთხილებლობით გაუარესებად

2.6. ქონების/ფართის გადაცემის მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენის შემდეგ, შენობის ან მისი ნაწილის რეკონსტრუქციის შემთხვევაში, თლიანად გადაუხადოს მეიჯარეს აღნიშნული სამუშაოს ჩატარების ღირებულება ან თვითონ შეასრულოს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები მეიჯარესთან შეთანხმებული მოცულობისა და ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად. ამასთან, შენობისთვის სარეკონსტრუქციო, სარემონტო ან სხვა სამუშაოების ჩატარების შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნის ღირებულება შემცირდება, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს გადაუხადოს იჯარის საგნის ის ღირებულება, რა ღირებულებითაც მოხდა მისი ფასის შემცირება;

6.2.7. ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად დროულად გადაიხადოს საიჯარო ქირა;

6.2.8. მხოლოდ მეიჯარესთან შეთანხმებით (შეთანხმებაში წინასწარ განისაზღვრება განსახორციელებელი სამუშაოების ოდენობა და ღირებულება), იჯარის საგანში დაამონტაჟოს საჭირო მოწყობილობები და\ან გაყვანილობა, რომელიც მის საქმიანობასთან არის დაკავშირებული და რაც ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში არ ექვემდებარება დემონტაჟს;

6.2.9. დროულად გადაიხადოს კომუნალური და სხვა მსგავსი მომსახურეობის საფასური წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე;

6.2.10. მეიჯარეს მოთხოვნით 3 დღის ვადაში წარუდგინოს მეიჯარეს 6.2.9. ქვეპუნქტით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტები;

6.2.11. ხელი მოაწეროს ქონების გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტს;

6.2.12. მეიჯარეს მოთხოვნისთანავე, ხელი შეუწყოს მას ან/და მის წარმომადგენელს საიჯარო საგნის ინსპექტირებასა და მოიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების პირობების/ვალდებულებების შესრულების კონტროლის/შემოწმების განხორციელებასთან დაკავშირებით;

6.2.13. გადაუხადოს მეიჯარეს იჯარის საგანის დაზღვევის (ქონების და მესამე პირების დაზღვევის) თანხა, ან/და თვითონ დააზღვიოს საიჯარო ფართი/ქონება;

6.2.14. გადაიხადოს მენეჯმენტის გადასახადი და შეასრულოს მენეჯმენტის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები;

6.2.15. არ დაუშვას საიჯარო ფართზე თამბაქოს მოწევა;

6.2.16. ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები;

6.3. **მეიჯარე უფლებამოსილია:**

6.3.1. შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგომარეობა, ან მოიჯარის მიერ უძრავი ქონებით სარგებლობის სახელშეკრულებო პირობები;

6.3.2. შეასრულოს აუცილებელი სამუშაობები იჯარის საგნის მიმართ და მსგავს შემთხვევაში, წინასწარ შეატყობინოს მოიჯარეს;

6.3.3. მოიჯარის წინასწარი ინფორმირების საფუძველზე, აჩვენოს იჯარის საგანი შესაძლო მყიდველს ან შესაძლო მოიჯარეს;

6.3.4. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევის გამო გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი სანქციები, მათ შორის, საბანკო გარანტია;

6.3.5. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მხარეები თანხმდებიან რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ მეიჯარის შეტყობინება წარმოადგენს მიღება-სავალდებულო აქტს. ამგვარად, ხელშეკრულების შეწყვეტის ინიციატორი მხარე უფლებამოსილია ცალმხრივი განცხადებით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (ან მის უფლებამონაცვლეს) და მოითხოვოს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტილად რეგისტრაცია.

6.3.6. გამოიყენოს კანონმდებლობით და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა უფლებები.

6.4. **მოიჯარე უფლებამოსილია:**

6.4.1. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის მანძილზე შეუზღუდავად და ამ ხელშეკრულებით და მხარეთა შეთანხმებით დადგენილი მიზნებისათვის ისარგებლოს საიჯარო ფართით

6.4.2. მეიჯარესთან წინასწარი წერილობითი შეთანხმებით განათავსოს ყველა სახის სარეკლამო აბრები ან\და სხვა სახის სარეკლამო პროდუქცია როგორც საიჯარო ფართის შიგნით, ისე შენობის გარე ფასადზე (ხელშეკრულების დანართში მოცემული იქნება ის ადგილები, სადაც მოიჯარის მიერ შესაძლებელი იქნება რეკლამის განთავსება). კანონით ან\და ნორმატიული აქტით დადგენილი გარე რეკლამის მოსაკრებელს (ნებისმიერი სახის გადასახადს) სრულად გადაიხდის მოიჯარე. შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოსთან რეკლამის განთავსების ნებართვის მიღების ვალდებულებები ეკისრება მოიჯარეს. ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად, მოიჯარის მიერ სარეკლამო აბრების ან\და სხვა სახის სარეკლამო პროდუქციის განთავსება შენობის შიგნით, არ მოითხოვს მეიჯარის თანხმობას, თუ აღნიშნული ხორციელდება შენობის კედლების ან სხვა კონსტრუქციული ნაწილების დაზიანების გარეშე, მათ შორის, გახვრეტის, მიჭედების, გაბურღვის ან სხვა მსგავსი ფორმების გამოყენების გარეშე და თუ მათი მოცილება შესაძლებელია ქონების/მისი ნაწილების დაზიანების გარეშე.

6.4.3. გამოიყენოს კანონმდებლობით და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები.

7. **იჯარის ხელშეკრულების ძალაში შესვლასთან დაკავშირებული დებულებები და მისი მოქმედების ვადა**

7.1. მხარეები აცხადებენ, რომ ხელშეკრულება, ძალაში შევა და იმოქმედებს თერთმეტი თვის განმავლობაში, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარის“ მიერ:

7.1.1. მეიჯარისათვის გადახდილი იქნება პირველი თვის საიჯარო ქირა არაუგვიანეს ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში;

7.1.2. მოხდება საიჯარო ქონების გადაცემაზე შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება/ხელმოწერა, არაუგვიანეს 2014 წლის 01 მაისისა;

7.1.3. 2014 წლის 01 მაისამდე მეიჯარისათვის წარმოდგენილი იქნება მაღალრეიტინგული ბანკის მიერ გაცემული გამოუხმობადი საბანკო გარანტია 94 200 აშშ დოლარზე, რომლის მოქმედების ვადაც მინიმუმ უნდა შეადგენდეს 11 თვეს . მხარეები თანხმდებიან და ადასტურებენ, რომ წინამდებარე პუნქტში მითითებული საბანკო გარანტია გამოყენებული იქნება როგორც მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების უზრუნველყოფის საშუალება, რომელიც მეიჯარის მიერ შეიძლება გამოყენებულ იქნას პირგასამტეხლოს/ჯარიმის სახით ან/და ზიანის ანაზღაურებისათვის, თუ მოიჯარე არ შეასრულებს ან/და არაჯეროვნად შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს. მეიჯარის მიერ საბანკო გარანტიის გამოყენების შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს განახლებული საბანო გარანტიის წარმოდგენა იმავე (94 200 აშშ დოლარზე) თანხაზე;

7.2. ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად, მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მოიჯარე არ შეასრულებს ან/და არაჯეროვნად შეასრულებს 7.1. პუნქტით განსაზღვრულ პირობებს, ხელშეკრულება არ შევა ძალაში და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს. ამასთან, მეიჯარის მიერ შესრულდება 7.1.1 პუნქტის მოთხოვნა და არ შესრულდება დანარჩენი პირობები (7.1.2. და 7.1.3 პუნქტები), მაშინ მის

ერ გადახდილი პირველი თვის საიჯარო ქირა ჩაითვლება მეიჯარის მიერ ზიანის ანაზღაურების ანგარიში და იგი უკან დაბრუნებას აღარ ექვემდებარება.

7.3. ხელშეკრულების გაგრძელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა დამატებითი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე. შეთანხმება ხელშეკრულების გაგრძელების შესახებ მხარეთა შორის უნდა მოხდეს მისი (ხელშეკრულების) მოქმედების ვადის ამოწურვამდე სამი თვით ადრე, ხოლო ხსენებულ საკითხზე შეთანხმების პროცესი დაიწყება ხელშეკრულების შეწყვეტამდე ოთხი თვით ადრე. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას ხელშეკრულების გაგრძელებაზე, მაშინ ხელშეკრულება შეწყვეტილად ჩაითვლება მისი მოქმედების ვადის გასვლისთანავე და მოიჯარე დაუბრუნებს საიჯარო ფართს მეიჯარეს არანაკლებ მისი პირვანდელი მდგომარეობისა, ბუნებრივი ცვეთის გამოკლებით, ფართის ნორმალური სამეურნეო მოვლის პირობებში;

7.4. ხელშეკრულების მოქმედების ვადაზე ადრე შეწყვეტის პირობები და მისი სამართლებრივი შედეგები განისაზღვრულია შესაბამის მუხლებით.

8. ხელშეკრულების შეწყვეტა და მისი სამართლებრივი შედეგები

8.1. ხელშეკრულების მოქმედება სამართლებრივი შედეგების (საჯარიმო სანქციების გადახდის ან/და მეიჯარის ყოველგვარი მატერიალური პასუხისმგებლობის გარეშე) გარეშე წყდება:

8.1.1. ხელშეკრულების 7.1 პუნქტში მოცემული ვადის ამოწურვით;

8.1.2. იჯარის საგნის განადრურების ან ისეთი დაზიანების შემთხვევაში, რაც შეუძლებელს ხდის ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნებისათვის მის გამოყენებას და რომლის დადგომაც არ არის განპირობებული მხარეების ქმედებებით ან/და მხარეებს ხსენებული შედეგის დადგომაში ბრალი არ მიუძღვით;

8.1.3. მხარეთა შეთანხმებით, რომელიც უნდა დადსტურდეს ორივე მხარის მიერ ხელმოწერილი წერილობითი დოკუმენტით;

8.2. მხარეების მიერ შესაბამისი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა ვადაზე ადრე შესაძლებელია მხოლოდ წერილობითი შეტყობინების განხორციელებიდან (მეორე მხარის ინფორმირებიდან) სამი თვის გასვლისთანავე (ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად, მხარეები თანხმდებიან, რომ ამავე ვადაში (სამ თვეში) უნდა განხორციელდეს საიჯარო ფართის გამოთავისუფლება და პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენა). ასეთ შემთხვევაში აღნიშნული სამი თვის განმავლობაში მხარეები არ თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისგან, მათ შორის, მოიჯარე არ თავისუფლდება ხელშკრულებით დადგენილი საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან. ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად, მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მოიჯარე დაარღვევს წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრულ ვალდებულებას/არ დაიცავს ხელშეკრულების შეწყვეტაზე წინასწარი შეტყობინების ვადას და სამ თვეზე ადრე დაცლის საიჯარო ფართს, მეიჯარე უფლებამოსილია საჯარიმო სანქციის სახით სრულად გამოიყენოს საბანკო გარანტიით გათვალისწინებული თანხა (მიმართოს ბანკს საბანკო გარანტიის გამოყენების მოთხოვნით).

8.3. მეიჯარეს უფლება აქვს ვადამდე, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს საიჯარო ფართის დაცლა/გამოთავისუფლება, თუ მოიჯარე:

8.3.1. განზრახ ან გაუფრთხილებლობით აუარესებს იჯარის საგნის მდგომარეობას, ან ქმნის მისი მდგომარეობის გაუარესების რეალურ საფრთხეს;

8.3.2. იჯარის საგანს იყენებს არამიზნობრივად;

8.3.3. აგვიანებს საიჯარო ქირის გადახდას 30 (ცდაათი) დღეზე მეტი ხნით;

8.3.4. მიუხედავად მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილებისა არღვევს ხელშეკრულების 6.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს ან/და არ ხდება მითითებული დარღვევის აღმოფხვრა/გამოსწორება.

8.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ 8.3. პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში ან/და 8.2 პუნქტის პირობების დარღვევით ხელშეკრულების შეწვეტისას ან/და მოიჯარის მიერ ხსენებული (8.3) პირობების დადგომისას, მეიჯარე უფლებამოსილია სრულად ან/და ნაწილობრივ გამოიყენოს მოიჯარის მიერ წარმოდგენილი საბანკო გარანტია. ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად, მხარეები თანხმდებიან, რომ მეიჯარე უფლებამოსილია საბაკო გარანტია სრულად გამოიყენოს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების შეწვეტა ხორციელდება მოიჯარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის გამო, რა დროსაც საიჯარო ფართის დაცლის ვალდებულება წარმოიშობა ან/და ხორციელდება მსგავსი გარემოების დადგომიდან სამ თვეზე ადრე;

8.5. თითოეული მხარე ვალდებულია ხელშეკრულების მოშლის შესახებ, თავისი გადაწყვეტილება, წერილობით, დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს.

8.6. მეიჯარის მიერ 8.3 პუნქტით განსაზღვრული გარემოებების გამო ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დაცალოს იჯარის საგანი და აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა, მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში (აღნიშნული დღეები ანაზღაურდება მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით დადგენილი ტარიფების შესაბამისად). ამასთან, მეიჯარის მიერ წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების გამოყენება არ ათავისუფლებს მოიჯარეს ხელშკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი სხვა ვალდებულების შესრულებისაგან, მათ შორის, საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან.

8.7. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მხარეები თანხმდებიან რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ მეიჯარის მიერ განხორციელებული შეტყობინება წარმოადგენს მიღება-სავალდებულო აქტს. ამგვარად, ხელშეკრულების შეწყვეტის ინიციატორი მხარე უფლებამოსილია ცალმხრივი განცხადებით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (ან მის უფლებამონაცვლეს) და მოითხოვოს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტილად რეგისტრაცია.

8.8. მხარეთა ფულადი ვალდებულებები, ასევე ხელშეკრულების დარღვევის გამო მხარეთა პასუხისმგებლობის განმსაზღვრელი ვალდებულებები ძალაშია ხელშეკრულების შეწვეტის შემდეგაც, მათ სრულად შესრულების მომენტამდე.

9. იჯარის საგნის/ფართის დაბრუნება

9.1. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში (მათ შორის, 30 დღის ვადაში ან 3 თვის ვადაში) არ დაცლის/გამოათავისუფლებს იჯარის საგანს/ფართს, მაშინ იგი ვალდებულია მეიჯარეს გადაუხადოს თანხა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შემდეგი პრინციპის შესაბამისად: ყოველდღიურად გადასახდელი თანხა = (ტოლია/არის) ყოველთვიური საიჯარო

9.2. იჯარის საგანი, გადაცემული ინვენტარი და მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული ქონება მეიჯარეს უნდა დაუბრუნდეს ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით ისეთ მდგომარეობაში, როგორ მდგომარეობაშიც იგი მოიჯარემ მიიღო მეიჯარესგან, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია აანაზღაუროს შესაბამისი ზიანი;

9.3. მოიჯარე უფლებამოსილია ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერი მიზეზით შეწყვიტის შემთხვევაში (ვადის გასვლა, ვადაზე ადრე შეწყვეტა და სხვა) მოახდინოს მის მიერ დამონტაჟებული დანადგარებისა და მოწყობილობების დემონტაჟი და გატანა იჯარის საგნის ტერიტორიიდან. დემონტაჟის პროცესი უნდა განხორციელდეს ისე, რომ არ მიადგეს რეიმე ზიანი იჯარის საგანს ან მის რომელიმე ნაწილს, წინააღმდეგ შემთვევაში მოიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეიჯარეს აღნიშნულის შედეგად მიყენებული ზიანი.

9.4. საიჯარო ურთიერთობების შეწყვეტის შემდეგ იჯარის საგნის, ხელშეკრულების შესაბამისი პუნქტებით გათვალისწინებულ ვადებში დაუბრუნებლობის შემთხვევაში მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს 9.1 პუნქტით განსაზღვრული თანხის გადახდა ვადაგადაცილების მთელი პერიოდისათვის, ამასთან, მოიჯარე ვალდებულია სრულად გადაიხადოს თანხა (9.1 პუნქტის შესაბამისად) მთელი იმ პერიოდის განმავლობაში, სანამ მის მიერ ფაქტობრივად არ მოხდება (იჯარის საგნის დადგენილი წესის შესაბამისად გადაეცემა მეიჯარესათვის) საიჯარო საგნით/ფართით სარგებლობის შეწყვეტა და შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება.

10. მხარეთა პასუხისმგებლობა

10.1. მხარეები პასუხს აგებენ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობაზე ან/და არაჯეროვან შესრულებაზე, ხელშეკრულებით და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით;

10.2. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან ასაცილებლად, მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნებისმიერი პირგასამტეხლოს ან/და ჯარიმის დამრღვევისთვის დაკისრება წარმოადგენს მხარის უფლებას და არა ვალდებულებას. აღნიშნულის გადაწყვეტისას მხარე მოქმედებს საკუთარი ბიზნეს ინტერესების გათვალისწინებით. ამასთან, ჯარიმის/პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება მხარისათვის წარმოშობილად ჩაითვლება მხოლოდ შესაბამისი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

10.3. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებისაგან.

11. დავების გადაწყვეტის წესი

მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეული იქნება დაუყონებლივ აღსასრულებლად.

12. ფორს-მაჟორი

12.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ დაუძლეველი ძალაში (ფორ-მაჟორში) იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედების დროს მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ: წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარი მოქმედებები, სამთავრობო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს.

12.3. თუ ნებისმიერმა ზემოთნახსენებმა გარემოებებმა უშუალოდ იმოქმედეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროს თანაბარზომიერად გაიზრდება.

12.4. მხარემ, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ ყველა შემთხვევაში არაუგვიანეს 5 (ხუთი) კალენდარული დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან და დასრულებიდან, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს.

12.5. შეუტყობინებლობა და/ან დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველს.

12.6. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებულ უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტები ცნობილია საჯაროდ.

12.7. თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გაგრძელდა 2 (ორი) თვეზე მეტ ხანს მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევან კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

13. სხვა პირობები

13.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება მხოლოდ წერილობითი ფორმით, მხარეების ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

13.2. ხელშეკრულების ყველა დანართი და ცვლილება წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

13.3. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.

13.4. თუ ხელშეკრულება არ განსაზღვრავს მხარეებს შორის კონკრეტულ შემთხვევაში წარმოშობილ ვალდებულებებსა და უფლებებს, გამოიყენება კანონის ნორმა (წორმის ანალოგია), რომელიც ყველაზე უფრო მეტად შეესაბამება რეალურად არსებულ ურთიერთობას.

13.5. ნებისმიერი და ყოველი უფლება, რომელიც მიენიჭება მხარეს მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულების ან/და კანონმდებლობის სრულად ან ნაწილობრივ დარღვევის შედეგად, კრებითია და დაემატება ხელშეკრულებით ან/და კანონმდებლობით მინიჭებულ ყველა სხვა უფლებას.

3.6. ერთ-ერთი მხარის მხრიდან ხელშეკრულების ან/და კანონმდებლობის სრულად ან ნაწილობრივ დარღვევასთან დაკავშირებით ქეორე მხარის მიერ მისთვის მინიჭებული უფლებების გამოუყენებლობა არ გავრცელდება ხელშეკრულების ან/და კანონმდებლობის ნებისმიერ შემდგომ დარღვევაზე.

13.7. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან/და მათი სხვა მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით (მათ შორის, ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

13.8. ხელშეკრულების მუხლ(ებ)ი, პუნქტ(ებ)ი ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ი დანომრილია და დასათაურებულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და ამ ფაქტს ხელშეკრულების ინტერპრეტაციისათვის მნიშვნელობა არ ენიჭება.

13.9. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომლთაგან ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისრაციისთვის (ასეთი აუცილებლობის შემთხვევაში), ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა მოიჯარეს, ხოლო ერთი - რჩება მეიჯარესთან.

14. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შპს „საგა ბიზნეს ცენტრი“ ს/კ 405028893
რუსუდან კეშელავა პ/ნ 01017012998
გიორგი გეგეშიძის წილის მართველი ნინო ნიჟარაძე პ/ნ01009001438
მის: ქ.თბილისი ალ. ყაზბეგის გამზ # 24
მომსახურე ბანკი: ს.ს „თიბისი ბანკი“-ს ვერის ფილიალი
ბანკის კოდი:TBCBGE22
ა/ა # GE65TB7840536050100001 GEL
შპს „საგა ბიზნეს ცენტრი“
დირექტორი: გიორგი ლეჟავა

მოიჯარე შპს „სმაილი“
მის: ქ.თბილისი, ალ.ყაზბეგის გამზ. #24
ს/კ: 205289105
ტელ:
მომსახურე ბანკი:
სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯია“
ბანკის კოდი: UGEBGE22
ა/ა # GE97VT0900000000503602
დირექტორი: მზევინარ მახარაძე

რუსუდან კეშელავა
პ/ნ 01017012998
ს.ს „ლიბერთი ბანკი“
ა/ა # GE98LB0711120855209000

გიორგი გეგეშიძის წილის მართველი ნინო ნიჟარაძე პ/ნ01009001438

ს.ს „საქართველოს ბანკი“
ა/ა # GE54BG0000000351852400

დანართი #1
საიჯარო ფართის აღწერა

1.1. მეიჯარე მოიჯარეს საიჯარო ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად დროებით სარგებლობაში გადასცემს ფართს, ჯამში 1530 კვ.მ-ს, რომელიც განთავსებულია მესამე სართულზე, (შემდგომში იჯარის საგანი/საიჯარო ფართი). აღნიშნული ფართი წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ.

1.2.1. მისამართი: თბილისი, ალ.ყაზბეგის #24

1.2.2. საკადასტრო კოდი: 01.10.16.001.021.01.518, მისამართი: თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. N24 ბ, თანასაკუთრება (1/15 წილი რუსუდან კეშელავა, 1/15 წილი გიორგი გეგეშიძე, 13/15 წილი შ.პ.ს. "საგა ბიზნეს ცენტრი"), სართული 1, ოფისი N1 – 399 კვ.მ
საკადასტრო კოდი: 01.10.16.001.021.01.519, მისამართი: თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. N24 ბ, თანასაკუთრება (1/15 წილი რუსუდან კეშელავა, 1/15 წილი გიორგი გეგეშიძე, 13/15 წილი შ.პ.ს. "საგა ბიზნეს ცენტრი"), სართული 1, ოფისი N2 - დან 307 კვ.მ
საკადასტრო კოდი: 01.10.16.001.021.01.512, მისამართი: თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. N24 ბ, თანასაკუთრება (1/15 წილი რუსუდან კეშელავა, 1/15 წილი გიორგი გეგეშიძე, 13/15 წილი შ.პ.ს. "საგა ბიზნეს ცენტრი"), სართული 1, ოფისი N3 - დან 294 კვ.მ
საკადასტრო კოდი: 01.10.16.001.021.01.513, მისამართი: თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. N24 ბ, თანასაკუთრება (1/15 წილი რუსუდან კეშელავა, 1/15 წილი გიორგი გეგეშიძე, 13/15 წილი შ.პ.ს. "საგა ბიზნეს ცენტრი"), სართული 2, ოფისი N4 - დან 530 კვ.მ

1.2.3. საიჯარო ფართის ნახაზი თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

შპს „საგა ბიზნეს ცენტრი“ ს/კ 405028893
რუსუდან კეშელავა პ/ნ 01017012998
გიორგი გეგეშიძის წილის მართველი ნინო ნიჟარაძე პ/ნ01009001438
მის: ქ.თბილისი ალ. ყაზბეგის გამზ # 24
მომსახურე ბანკი: ს.ს „თიბისი ბანკი“-ს ვერის ფილიალი
ბანკის კოდი:TBCBGE22
ა/ა # GE65TB7840536050100001 GEL
შპს „საგა ბიზნეს ცენტრი“
დირექტორი: გიორგი ლეჟავა

მოიჯარე შპს „სმაილი“
მის: ქ.თბილისი, ალ.ყაზბეგის გამზ. #24
ს/კ: 205289105
ტელ:
მომსახურე ბანკი:
სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯია“
ბანკის კოდი: UGEBGE22
ა/ა # GE97VT0900000000503602
დირექტორი: მზევინარ მახარაძე

რუსუდან კეშელავა
პ/ნ 01017012998
ს.ს „ლიბერთი ბანკი“
ა/ა # GE98LB0711120855209000

გიორგი გეგეშიძის წილის მართველი ნინო ნიჟარაძე პ/ნ01009001438

ს.ს „საქართველოს ბანკი“
ა/ა # GE54BG0000000351852400

სანოტარო აქტი

საქართველო

ორიათას თოთხმეტი წლის ოცდაოთხ აპრილს მე, ნოტარიუსს ქეთევან ძლიერიშვილს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: საქართველო, ქ. თბილისი, მიცკევიჩის ქ. №6, მომმართეს **შპს "საგა ბინზეს ცენტრი"-ს** დირექტორმა **გიორგი ლეშავამ** (ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს "საგა ბინზეს ცენტრი"-ს შესახებ მომზადებული 03/04/2014 15:16:22 საიდენტიფიკაციო კოდი №405028893), რუსუდან კეშელავამ, გიორგი გეგეშიძის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ **ნინო ნიშარაძემ** (მოწმობა სამკვიდროს მიღების შესახებ განცხადების წარდგენის შესახებ გაცემული 20.03.2014წ. ნოტარიუსი ქ. ძლიერიშვილის მიერ რეგ. №140264210) და შპს „სმაილი"-ს დირექტორმა **მზევინარ მახარაძემ** (ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს "სმაილი"-ს შესახებ მომზადებული 29/08/2013 12:00:18 საიდენტიფიკაციო კოდი №205289105),

მათ წარმოადგინეს სამ ეგზემპლარად შედგენილი ხელშეკრულება უძრავი ქონების, არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის შესახებ და მოითხოვეს თავისი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე შევამოწმე მათი პირადობა წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **გიორგი ლეშავამ** (დაბ. 02.08.1938წ. ზესტაფონში, პირადობის მოწმობა №ა 0586009, პირადი № 01010020151 გაც. 10.11.2004წ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს შსს III განყოფილების მიერ, მისამართი: ქ. თბილისი, ნუცუბიძის 3 მკრ, 4 კვ. 3 კორპ. ბინა 16), **რუსუდან კეშელავამ** (დაბ. 28.05.1940წ. თბილისში, პირადობის მოწმობა №დ 0191067, პირადი № 01017012998 გაც. 23.04.1998წ. მთაწმინდის შს სამმ. მიერ, მისამართი: ქ. თბილისი, ი. ნიკოლაძის ქ. №6), **ნინო ნიშარაძემ** (დაბადებული 21.03.1963წ. თბილისში, მისამართი: თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. №32 ბ. №8, პირადობის მოწმობა №ბ 1057707 პირადი №01009001438 გაცემული 08.06.2007წ სამოქალაქო რეესტრს სააგენტოს ვაკის სამსახურის მიერ) და **მზევინარ მახარაძემ** (დაბადებული 10.09.1944წ თბილისში მისამართი: ქ. თბილისი, საბურთალოს ქ. №40, ბინა 42, პირადი № 01024004307, პასპორტი 09AR33747 გაც. 22.01.2010წ. იუსტიციის სამინისტროს მიერ) მომმართეს. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავრწმუნდი მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობაში. შემდეგ მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი წინამდებარე ხელშეკრულება უძრავი ქონების, არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის შესახებ, რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია ნოტარიუსის საზღაური: ორმოცდათექვსმეტი (56) ლარი თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2011წლის 29 დეკემბრის №507 დადგენილების 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ ათი (10) ლარი და რვა (08) თეთრი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა, პლიუს: 2.00 (ორი) ლარი (დღგ-ს ჩათვლით) სანოტარო მოქმედების ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად ზემოთაღნიშნული მთავრობის დადგენილებისა 39-ე მუხლისა.

ნოტარიუსი: ქეთევან ძლიერიშვილი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N140396223
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	24.04.2014 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	ქეთევან ძლიერიშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქალაქი თბილისი, მიცკევიჩის ქუჩა 6
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2380435
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	74049813005814



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

ხელშეკრულება უძრავი ქონების, არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის შესახებ

ქ. თბილისი 24 აპრილი 2014 წ.

ერთი მხრივ შპს "საგა ბიზნეს ცენტრი" (ს/ნ 405028893) წარმოდგენილი მისი დირექტორის გიორგი ლეჟავას სახით, რუსუდან კეშელავა (პ/ნ 01017012998) ასევე, ნინო ნიჟარაძე (პ/ნ 01009001438) როგორც გიორგი გეგეშიძის (პ/ნ 01008015551) წილის მმართველი მემკვიდრე (სანოტარო აქტი N140264210) (შემდგომში მეიჯარე) და მეორე მხრივ შპს "სმაილი" (ს/კ 205289105), წარმოდგენილი მისი დირექტორის მზევინარ მახარაძის სახით (შემდგომში მოიჯარე), (მეიჯარე და მოიჯარე ერთობლივად მოიხსენებიან, როგორც მხარეები, ხოლო ცალ-ცალკე როგორც მხარე) ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე ვაფორმებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში ხელშეკრულება) შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. მეიჯარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით, ვადითა და სასყიდლით გადასცემს მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში, მის საკუთრებაში არსებულ ფართს, რომლის დეტალური აღწერაც მოცემულია ხელშეკრულების #1 დანართში.

1.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისთვის იჯარის საგანზე ყადაღის შესახებ ინფორმაცია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, რაც შემოწმებული და დადასტურებულია მხარეთა მიერ.

1.3. იჯარის საგანი არ არის დატვირთული იპოთეკით და/ან სხვა ვალდებულებით. იჯარის საგანი ნივთობრივად უნაკლოა. მეიჯარემ მოიჯარეს კეთილსინდისიერად და სრულად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა. მეიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის საგანს არა აქვს დაფარული ნაკლი, რომლის არსებობაც შეამცირებდა იჯარის საგნის ღირებულებას ან საიჯარო ქირას, ან ხელს შეუშლიდა იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას. მოიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის საგნის მდგომარეობა მისთვის ცნობილია, იჯარის საგნის მდგომარეობა/ხარისხი მის მიერ მოწონებულია და იგი იღებს მას ისეთი სახით, რა სახითაც იჯარის საგანი არსებობს იჯარის ხელშეკრულების ხელმოწერისას.

1.4. მხარეები თანხმდებიან და კისრულობენ ვალდებულებას, რომ გააფორმებენ საიჯარო ფართის და მასში განთავსებული მოწყობილობების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) აღწერისა და მათი მოიჯარეზე გადაცემის მიღება-ჩაბარების აქტს, არაუგვიანეს 2014 წლის 10 მაისისა;

2. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

2.1. მხარეები იძლევიან გარანტიას და ერთმანეთის სასარგებლოდ აცხადებენ, რომ:

2.1.1. კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად მათ გააჩნიათ სრული უფლებამოსილება დადონ ხელშეკრულება მოცემული პირობებით და დებულებებით;

2.1.2. არ არსებობს კანონიერი ან სხვა დაბრკოლებები წინამდებარე ხელშეკრულების დასადებად;

2.1.3. ხელშეკრულება იდება/დაიდება მათ მიერ ნებაყოფლობით, ერთმანეთის ან სხვა მესამე პირ(ებ)ის მხრიდან მათ მიმართ ძალადობის, მუქარის, მოტყუების, შეცდომის ან/და რაიმე სხვა გარემოების გამოყენების გარეშე;

2.1.4. ხელშეკრულების დადება და შესრულება არ იწვევს/გამოიწვევს იმ სახელშეკრულებო, სასამართლო (მათ შორის, საარბიტრაჟო სასამართლო), საკანონმდებლო ან/და სხვა ვალდებულებების დარღვევას, რომელთა დაცვაზეც ისინი არიან პასუხისმგებლები;

2.1.5. ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერის მომენტისათვის, ისინი არ მონაწილეობენ არცერთ დავაში (მოსარჩელის, მოპასუხის, მესამე პირის ან სხვა სახით), რომელიც პირდაპირ გავლენას ახდენს მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებების შესრულებაზე;

2.1.6. ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერისა და მოქმედების მთელი პერიოდისათვის მათი საქმიანობა ან/და ქმედება შესაბამისობაში არის/იქნება საკუთარ წესდებებთან ან/და სხვა მარეგულირებელ დოკუმენტთან ან/და კანონმდებლობასთან;

2.1.7. ხელშეკრულების დადების/ხელმოწერისა და მოქმედების მთელი პერიოდისათვის ისინი იცავენ და დაიცავენ ნებისმიერი ხელშეკრულების ან/და სხვა გარიგების პირობებს, ან/და სხვა ვალდებულებებს, რომელთა შეუსრულებლობამაც შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს მათ მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე;

2.1.8. მხარეები იძლევიან გარანტიას და პასუხისმგებლები არიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა ინფორმაცია, დოკუმენტი ან მონაცემები მოპოვებულია კანონიერი გზით, არის უტყუარი და არ არის მიმართული საიჯარო ქონების რაიმე უფლებრივი ან ნივთობრივი ნაკლის დასაფარად;

2.2. მხარეთა აღნიშნული განცხადებები და გარანტიები ძალაშია მათ მიერ ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულებების სრულად და ჯეროვნად შესრულებამდე, მიუხედავად ხელშეკრულების სრულად ან ნაწილობრივ შეწყვეტისა.

2.3. მხარეები დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობებენ ერთმანეთს ყველა იმ გარემოებ(ებ)ის შესახებ, რომელიც შეიძლება წინააღმდეგობაში მოვიდეს მათ აღნიშნულ განცხადებებთან და გარანტიებთან ან/და გამოიწვიოს მათი დარღვევა; ასევე, ნებისმიერი ისეთი გარემოების დაწყების ან დადგომის შესახებ, რითაც საფრთხე შეექმნება მათ აქტივებს/ქონებას ან/და მათ მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულ და ჯეროვან შესრულებას.

2.4. მხარეები აცხადებენ და აცნობიერებენ, რომ მათ მიერ ხელშეკრულების ხელმოწერა/დადება და შესრულება განხორციელდება მხოლოდ ზემოაღნიშნული განცხადებების და გარანტიების საფუძველზე და მათზე დაყრდნობით.

3. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანი

3.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ იჯარის საგანი მოიჯარის მიერ გამოყენებულ იქნება ოფისის მოსაწყობად;

3.2. მოიჯარემ განაცხადა, რომ იჯარის საგანი ვარგისია იმ მიზნებისათვის, რა მიზნითაც იჯარის უფლებით იღებს იჯარის საგანს.

4. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორება

4.1. საიჯარო ქირის ოდენობა თვეში ჯამურად შეადგენს - 3000 (სამი ათასი) აშშ დოლარს (შემდგომში საიჯარო ქირა).

4.2. საიჯარო ქირა არ მოიცავს დამატებითი ღირებულების გადასახადს.

მეიჯარე მოიჯარე

მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდება მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე გადახდის დღისთვის ეროვნული ბანკის ერ ოფიციალურად დადგენილი აშშ დოლარის გაცვლითი კურსის შესაბამისად ეროვნულ ვალუტაში.

.4. საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება წინასწარ, ყოველი საანგარიშსწორებო თვის არაუგვიანეს 5 (ხუთი) რიცხვისა. საიჯარო ქირა ფულადი შენატანების სახით ჩაირიცხება მეიჯარის/მეიჯარეების საბანკო ანგარიშებზე. საიჯარო ქირის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია მოიჯარეს მოსთხოვოს საურავი/პირგასამტეხლო ყოველთვიური საიჯარო ქირის 0.1%-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. მეიჯარის მიერ მსგავსი მოთხოვნის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს მოთხოვნილი პირგასამტეხლო/საურავი.

4.5. მოიჯარე ვალდებულია დროულად და სრულად გადაიხადოს იჯარის საგნით სარგებლობისას წარმოშობილი წყლის, მოხმარებული ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, გათბობის, ვენტილაცია/ კონდიცირების, მექანიკური საშუალებების მოვლა-პატრონობის, სატელეფონო და სხვა კომუნალური გადასახადები, რომლებიც არ შედის საიჯარო ქირაში. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარეს სრულად უნდა ჰქონდეს დაფარული ნებისმიერი გადასახადი (მათ შორის, წყალი, გაზი, ტელეფონის და ა.შ) რაც არ შედის საიჯარო ქირაში. მოიჯარე ვალდებულია გააფორმოს იჯარის ფართის მოვლა-პატრონობაზე შესაბამისი ხელშეკრულება მეიჯარის მიერ მითითებულ პირთან, საიჯარო ფართის გადაცემამდე. აღნიშნულ ხელშეკრულებაში დეტალურად აისახება ყველა მომსახურება, რასაც მოიჯარე მიიღებს საიჯარო ფართზე;

4.6. საიჯარო ფართში კონდიცირების/გათბობის, ვენტილაციის გადასახდებს მოიჯარე გადაუხდის მეიჯარის მიერ შერჩეული კომპანიას შესაბამისი ხელშეკრულების (მენეჯმენტის ხელშეკრულება) საფუძველზე, რომლის მომსახურების ღირებულება 1 კვ.მ-ზე თვეში არ უნდა აღემატებოდეს 4.25 ლარს, დღგ-ს გარეშე;

4.7. მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის საიჯარო ფართზე გამოყოფილი იქნება ელექტრო ენერგიის და წყლის ინდივიდუალური მრიცხველები, რომელთა ანარიცხების საფუძველზე (ელექტრო ენერგიის და წყლის სარგებლობის) მოხმარებული მომსახურების გადახდა მოიჯარის მიერ მოხდება მეიჯარისაგან დამოუკიდებლად შესაბამისი მიმწოდებლის მიერ წარმოდგენილი საფინანსო დოკუმენტაციის საფუძველზე;

4.8. იჯარის ვადის დასრულება არ ათავისუფლებს მოიჯარეს 4.5, 4.6 და 4.7. პუნქტებით დადგენილი გადასახადების გადახდის ვალდებულებისაგან.

4.9. საიჯარო ქირის ოდენობა წინამდებარე ხელშეკრულებით ფიქსირებულია და არ ექვემდებარება გადახედვას მისი ხელმოწერიდან სამი წლის ვადაში, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ამ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში გაიზარდა/დაემატა ან/და შემცირდა მეიჯარის მიერ გადასახდელი გადასახადის ოდენობა ან დაწესდა ახალი გადასახადი ან გაუქმდა გადასახადი, აღნიშნული დაემატება ან/გამოაკლდება საიჯარო ქირას. აგრეთვე, მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში შეწყვეტილ იქნა კომერციული ფართის იჯარის ხელშეკრულება (გაფორმებული მეიჯარესთან), მაშინ მსგავსი გარემოების დადგომის თარიღიდან საიჯარო ქირა გაიზრდება 2 აშშ დოლარით, მის მიერ იჯარით აღებულ თითოეულ კვადრატულ მეტრზე;

5. ქვეიჯარა. უფლებამონაცვლეობა ხელშეკრულებაში

5.1. მოიჯარე არ არის უფლებამოსილი, მეიჯარის თანხმობის გარეშე, ქვეიჯარით გადასცეს იჯარის საგანი მესამე პირებს.

5.2. ბათილია მეიჯარის თანხმობის გარეშე იჯარის საგნის ქვეიჯარით გადაცემა, ან იჯარის უფლების დათმობა მესამე პირისათვის.

5.3. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე გაყიდის, გაასხვისებს, გააჩუქებს ან გადასცემს თავის საკუთრების უფლებას საიჯარო ფართზე, ახალი მესაკუთრე გახდება წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა უფლების და ვალდებულების მატარებელი, ანუ ახალი მესაკუთრე ხდება უფლებამონაცვლე ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ურთიერთობაში.

6. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

6.1. მეიჯარე ვალდებულია:

6.1.1. სრულად აუნაზღაუროს მოიჯარეს მისი განზრახი და ბრალეური მოქმედებით მიყენებული ზიანი;

6.1.2. მოიჯარისათვის ფართის გადაცემაზე მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების მომენტში უზრუნველყოს ყველა კომუნალური გადასახადის გადახდა/დავალიანების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) განულება;

6.1.3. სრულად აუნაზღაუროს მოიჯარეს საიჯარო ფართზე მოიჯარის მიერ ჩატარებული სარეკონსტრუქციო ან სხვა სახის სამუშაოების ღირებულება წარმოდგენილი ხარჯთაღრიცხვის საფუძველზე, თუ ეს სამუშაოები გაზრდის საიჯარო ფართის ღირებულებას და აღნიშნულზე (სამუშაოების განხორციელებაზე და საიჯარო ფართის ღირებულების გაზრდაზე) მეიჯარის მიერ გაცემულია წინასწარი წერილობითი თანხმობა.

6.1.4. ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

6.2. მოიჯარე ვალდებულია:

6.2.1. გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი ჯეროვანი მოვლა-პატრონობა, (ამ ხელშეკრულების შესაბამისად მოვლა-პატრონობა გულისხმობს, მაგრამ არ შემოიფარგლება მიმდინარე სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას, ქონების დაცვას დაზიანებისა და განადგურებისაგან;

6.2.2. დაიცვას სანიტარულ-ჰიგიენური და სახანძრო უსაფრთხოების ნორმები;

6.2.3. დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს იჯარის საგნის ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შესახებ, ან იმ საფრთხის შესახებ, რაც დაემუქრა (ან შესაძლოა დაემუქროს) იჯარის საგანს;

6.2.4. აუნაზღაუროს მეიჯარეს ის ზიანი, რომელიც გამოწვეულია მოიჯარის ბრალით ან მასზე დაკისრებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით ან არაჯეროვანი შესრულებით;

6.2.5. წერილობით შეატყობინოს მეიჯარეს უმცირავი ქონების სტრუქტურული გადაკეთების ან სხვა შეკეთების (გადაკეთების) სურვილის თაობაზე და განახორციელოს აღნიშნული მხოლოდ მეიჯარის წერილობითი თანხმობის შემდეგ. მოიჯარის მიერ აღნიშნული პუნქტის დარღვევა ხელშეკრულების მიზნებისთვის განიხილება საიჯარო საგნის მდგომარეობის გაზრახ ან გაუფრთხილებლობით გაუარესებად ან/და მისი მდგომარეობის გაუარესების რეალურ საფრთხედ;

6.2.6. ქონების/ფართის გადაცემის მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენის შემდეგ, შენობის ან მისი ნაწილის რეკონსტრუქციის შემთხვევაში, მთლიანად გადაუხადოს მეიჯარეს აღნიშნული სამუშაოს ჩატარების ღირებულება ან თვითონ შეასრულოს სარეკონსტრუქციო სამუშაოები

ჯარესთან შეთანხმებული მოცულობისა და ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად. ამასთან, შენობისთვის სარეკონსტრუქციო, სარემონტო ან ჯა სამუშაოების ჩატარების შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნის ღირებულება შემცირდება, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს გადაუხადოს ჯარის საგნის ის ღირებულება, რა ღირებულებითაც მოხდა მისი ფასის შემცირება;

6.2.7. ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად დროულად გადაიხადოს საიჯარო ქირა;

6.2.8. მხოლოდ მეიჯარესთან შეთანხმებით (შეთანხმებაში წინასწარ განისაზღვრება განსახორციელებელი სამუშაოების ოდენობა და ღირებულება), იჯარის საგანში დაამონტაჟოს საჭირო მოწყობილობები და\ან გაყვანილობა, რომელიც მის საქმიანობასთან არის დაკავშირებული და რაც ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში არ ექვემდებარება დემონტაჟს;

6.2.9. დროულად გადაიხადოს კომუნალური და სხვა მსგავსი მომსახურეობის საფასური წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე;

6.2.10. მეიჯარეს მოთხოვნით 3 დღის ვადაში წარუდგინოს მეიჯარეს 6.2.9. ქვეპუნქტით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტები;

6.2.11. ხელი მოაწეროს ქონების გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტს;

6.2.12. მეიჯარეს მოთხოვნისთანავე, ხელი შეუწყოს მას ან/და მის წარმომადგენელს საიჯარო საგნის ინსპექტირებასა და მოიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების პირობების/ვალდებულებების შესრულების კონტროლის/შემოწმების განხორციელებასთან დაკავშირებით;

6.2.13. გადაუხადოს მეიჯარეს იჯარის საგანის დაზღვევის (ქონების და მესამე პირების დაზღვევის) თანხა, ან/და თვითონ დაზღვიოს საიჯარო ფართი/ქონება;

6.2.14. გადაიხადოს მენეჯმენტის გადასახადი და შეასრულოს მენეჯმენტის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები;

6.2.15. არ დაუშვას საიჯარო ფართზე თამბაქოს მოწევა;

6.2.16. მეიჯარის მიერ მოიჯარის წინასწარ გადახდილი ორი თვის საიჯარო ქირის გამოყენების შემთხვევაში, შეავსოს/გადაიხადოს იმ ოდენობის თანხა, რომელიც სრულად უზრუნველყოფს ორი თვის საიჯარო ქირის გადახდას;

6.2.17. ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები;

6.3. **მეიჯარე უფლებამოსილია:**

6.3.1. შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგომარეობა, ან მოიჯარის მიერ უძრავი ქონებით სარგებლობის სახელშეკრულებო პირობები;

6.3.2. შეასრულოს აუცილებელი სამუშაობები იჯარის საგნის მიმართ და მსგავს შემთხვევაში, წინასწარ შეატყობინოს მოიჯარეს;

6.3.3. მოიჯარის წინასწარი ინფორმირების საფუძველზე, აჩვენოს იჯარის საგანი შესაძლო მყიდველს ან შესაძლო მოიჯარეს;

6.3.4. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევის გამო გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი სანქციები, მათ შორის, მოიჯარის მიერ წინასწარ გადახდილი თანხა;

6.3.5. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მხარეები თანხმდებიან რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ მეიჯარის შეტყობინება წარმოადგენს მიღება-სავალდებულო აქტს. ამგვარად, ხელშეკრულების შეწყვეტის ინიციატორი მხარე უფლებამოსილია ცალმხრივი განცხადებით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (ან მის უფლებამონაცვლეს) და მოითხოვოს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტილად რეგისტრაცია.

6.3.6. გამოიყენოს კანონმდებლობით და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა უფლებები.

6.4. **მოიჯარე უფლებამოსილია:**

6.4.1. ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის მანძილზე შეუზღუდავად და ამ ხელშეკრულებით და მხარეთა შეთანხმებით დადგენილი მიზნებისათვის ისარგებლოს საიჯარო ფართით

6.4.2. მეიჯარესთან წინასწარი წერილობითი შეთანხმებით განათავსოს ყველა სახის სარეკლამო აბრები ან\და სხვა სახის სარეკლამო პროდუქცია როგორც საიჯარო ფართის შიგნით, ისე შენობის გარე ფასადზე (ხელშეკრულების დანართში მოცემული იქნება ის ადგილები, სადაც მოიჯარის მიერ შესაძლებელი იქნება რეკლამის განთავსება). კანონით ან\და ნორმატიული აქტით დადგენილი გარე რეკლამის მოსაკრებელს (ნებისმიერი სახის გადასახადს) სრულად გადაიხდის მოიჯარე. შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოსთან რეკლამის განთავსების ნებართვის მიღების ვალდებულებები ეკისრება მოიჯარეს. ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად, მოიჯარის მიერ სარეკლამო აბრების ან\და სხვა სახის სარეკლამო პროდუქციის განთავსება შენობის შიგნით, არ მოითხოვს მეიჯარის თანხმობას, თუ აღნიშნული ხორციელდება შენობის კედლების ან სხვა კონსტრუქციული ნაწილების დაზიანების გარეშე, მათ შორის, გახვრეტის, მიჭედების, გაბურღვის ან სხვა მსგავსი ფორმების გამოყენების გარეშე და თუ მათი მოცილება შესაძლებელია ქონების/მისი ნაწილების დაზიანების გარეშე.

6.4.3. გამოიყენოს კანონმდებლობით და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები.

7. იჯარის ხელშეკრულების ძალაში შესვლასთან დაკავშირებული დებულებები და მისი მოქმედების ვადა

7.1. მხარეები აცხადებენ, რომ ხელშეკრულება, ძალაში შევა და იმოქმედებს თერთმეტი თვის განმავლობაში, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ „მოიჯარის“ მიერ:

7.1.1. მეიჯარისათვის გადახდილი იქნება სამი თვის საიჯარო ქირა არაუგვიანეს ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში;

7.1.2. მოხდება საიჯარო ქონების გადაცემაზე შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება/ხელმოწერა, არაუგვიანეს 2014 წლის 10 მაისისა;

7.1.3. მხარეები თანხმდებიან და ადასტურებენ, რომ 7.1.1 პუნქტში მითითებული თანხიდან, ნაწილი ჩაითვლება პირველი თვის საიჯარო ქირაში, ხოლო დარჩენილი ნაწილი (ორი თვის ქირა) გამოყენებული იქნება როგორც მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების უზრუნველყოფის საშუალება, რომელიც მეიჯარის მიერ შეიძლება გამოყენებულ იქნას პირგასამტეხლოს/ჯარიმის სახით ან/და ზიანის ანაზღაურებისათვის, თუ მოიჯარე არ შეასრულებს ან/და არაჯეროვნად შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს.

7.2. ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად, მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მოიჯარე არ შეასრულებს ან/და არაჯეროვნად შეასრულებს 7.1. პუნქტით განსაზღვრულ პირობებს, ხელშეკრულება არ შევა ძალაში და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს. ამასთან, თუ მოიჯარის მიერ შესრულდება 7.1.1 პუნქტის მოთხოვნა და არ შესრულდება დანარჩენი პირობები (7.1.2. პუნქტი), მაშინ მის მიერ გადახდილი პირველი თვის საიჯარო ქირა ჩაითვლება მეიჯარის მიერ ზიანის ანაზღაურების ანგარიში და იგი უკან დაბრუნებას აღარ ექვემდებარება.

მეიჯარე

მოიჯარე

ხელშეკრულების გაგრძელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა დამატებითი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე. შეთანხმება ხელშეკრულების გაგრძელების შესახებ მხარეთა შორის უნდა მოხდეს მისი (ხელშეკრულების) მოქმედების ვადის ამოწურვამდე ერთი თვით ადრე, ხოლო ხსენებულ საკითხზე შეთანხმების პროცესი დაიწყება ხელშეკრულების შეწყვეტამდე ოთხი თვით ადრე. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას ხელშეკრულების გაგრძელებაზე, მაშინ ხელშეკრულება შეწყვეტილად ჩაითვლება მისი მოქმედების ვადის გასვლისთანავე და მოიჯარე დაუბრუნებს საიჯარო ფართს მეიჯარეს არანაკლებ მისი პირვანდელი მდგომარეობისა, ბუნებრივი ცვეთის გამოკლებით, ფართის ნორმალური სამეურნეო მოვლის პირობებში;

7.4. ხელშეკრულების მოქმედების ვადაზე ადრე შეწყვეტის პირობები და მისი სამართლებრივი შედეგები განისაზღვრულია შესაბამის მუხლებით.

8. ხელშეკრულების შეწყვეტა და მისი სამართლებრივი შედეგები

8.1. ხელშეკრულების მოქმედება სამართლებრივი შედეგების (საჯარიმო სანქციების გადახდის ან/და მეიჯარის ყოველგვარი მატერიალური პასუხისმგებლობის გარეშე) გარეშე წყდება:

8.1.1. ხელშეკრულების 7.1 პუნქტში მოცემული ვადის ამოწურვით;

8.1.2. იჯარის საგნის განადურების ან ისეთი დაზიანების შემთხვევაში, რაც შეუძლებელს ხდის ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნებისათვის მის გამოყენებას და რომლის დადგომაც არ არის განპირობებული მხარეების ქმედებებით ან/და მხარეებს ხსენებული შედეგის დადგომაში ბრალი არ მიუძღვით;

8.1.3. მხარეთა შეთანხმებით, რომელიც უნდა დადასტურდეს ორივე მხარის მიერ ხელმოწერილი წერილობითი დოკუმენტით;

8.2. მხარეების მიერ შესაბამისი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა ვადაზე ადრე შესაძლებელია მხოლოდ წერილობითი შეტყობინების განხორციელებიდან (მეორე მხარის ინფორმირებიდან) სამი თვის გასვლისთანავე (ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად, მხარეები თანხმდებიან, რომ ამავე ვადაში (სამ თვეში) უნდა განხორციელდეს საიჯარო ფართის გამოთავისუფლება და პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენა). ასეთ შემთხვევაში აღნიშნული სამი თვის განმავლობაში მხარეები არ თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისგან, მათ შორის, მოიჯარე არ თავისუფლდება ხელშკრულებით დადგენილი საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან. ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად, მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ მოიჯარე დაარღვევს წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრულ ვალდებულებას/არ დაიცავს ხელშეკრულების შეწყვეტაზე წინასწარი შეტყობინების ვადას და სამ თვეზე ადრე დაცლის საიჯარო ფართს, მეიჯარე უფლებამოსილია საჯარიმო სანქციის სახით სრულად გამოიყენოს ორი თვის საიჯარო ქირის თანხა.

8.3. მეიჯარეს უფლება აქვს ვადამდე, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს საიჯარო ფართის დაცლა/გამოთავისუფლება, თუ მოიჯარე:

8.3.1. განზრახ ან გაუფრთხილებლობით აუარესებს იჯარის საგნის მდგომარეობას, ან ქმნის მისი მდგომარეობის გაუარესების რეალურ საფრთხეს;

8.3.2. იჯარის საგანს იყენებს არამიზნობრივად;

8.3.3. აგვიანებს საიჯარო ქირის გადახდას 30 (ცდაათი) დღეზე მეტი ხნით;

8.3.4. მიუხედავად მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილებისა არღვევს ხელშეკრულების 6.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს ან/და არ ხდება მითითებული დარღვევის აღმოფხვრა/გამოსწორება.

8.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ 8.3. პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში ან/და 8.2 პუნქტის პირობების დარღვევით ხელშეკრულების შეწვეტისას ან/და მოიჯარის მიერ ხსენებული (8.3) პირობების დადგომისას, მეიჯარე უფლებამოსილია სრულად ან/და ნაწილობრივ გამოიყენოს მოიჯარის მიერ წინასწარ გადახდილი ორი თვის საიჯარო ქირა. ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად, მხარეები თანხმდებიან, რომ მეიჯარე უფლებამოსილია ორი თვის საიჯარო ქირა სრულად გამოიყენოს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების შეწვეტა ხორციელდება მოიჯარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის გამო, რა დროსაც საიჯარო ფართის დაცლის ვალდებულება წარმოიშობა ან/და ხორციელდება მსგავსი გარემოების დადგომიდან სამ თვეზე ადრე;

8.5. თითოეული მხარე ვალდებულია ხელშეკრულების მოშლის შესახებ, თავისი გადაწყვეტილება, წერილობით, დაუყოვნებლივ აცნობოს მეორე მხარეს.

8.6. მეიჯარის მიერ 8.3 პუნქტით განსაზღვრული გარემოებების გამო ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დაცალოს იჯარის საგანი და აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა, მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების მოშლის შესახებ შეტყობინების მიღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში (აღნიშნული დღეები ანაზღაურდება მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით დადგენილი ტარიფების შესაბამისად). ამასთან, მეიჯარის მიერ წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების გამოყენება არ ათავისუფლებს მოიჯარეს ხელშკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი სხვა ვალდებულების შესრულებისაგან, მათ შორის, საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან.

8.7. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მხარეები თანხმდებიან რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ მეიჯარის მიერ განხორციელებული შეტყობინება წარმოადგენს მიღება-სავალდებულო აქტს. ამგვარად, ხელშეკრულების შეწყვეტის ინიციატორი მხარე უფლებამოსილია ცალმხრივი განცხადებით მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (ან მის უფლებამონაცვლეს) და მოითხოვოს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტილად რეგისტრაცია.

8.8. მხარეთა ფულადი ვალდებულებები, ასევე ხელშეკრულების დარღვევის გამო მხარეთა პასუხისმგებლობის განმსაზღვრელი ვალდებულებები ძალაშია ხელშეკრულების შეწვეტის შემდეგაც, მათ სრულად შესრულების მომენტამდე.

9. იჯარის საგნის/ფართის დაბრუნება

9.1. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში (მათ შორის, 30 დღის ვადაში ან 3 თვის ვადაში) არ დაცლის/გამოათავისუფლებს იჯარის საგანს/ფართს, მაშინ იგი ვალდებულია მეიჯარეს გადაუხადოს თანხა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შემდეგი პრინციპის შესაბამისად: ყოველდღიურად გადასახდელი თანხა = (ტოლია/არის) ყოველთვიური საიჯარო ქირის სამმაგი ოდენობა გაყოფილი 30 დღეზე.

მეიჯარე

მოიჯარე

იჯარის საგანი, გადაცემული ინვენტარი და მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული ქონება მეიჯარეს უნდა დაუბრუნდეს რმალური ცვეთის გათვალისწინებით ისეთ მდგომარეობაში, როგორ მდგომარეობაშიც იგი მოიჯარემ მიიღო მეიჯარესგან, წინააღმდეგ ქმთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია აანაზღაუროს შესაბამისი ზიანი;

9.3. მოიჯარე უფლებამოსილია ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერი მიზეზით შეწყვიტის შემთხვევაში (ვადის გასვლა, ვადაზე ადრე შეწყვეტა და სხვა) მოახდინოს მის მიერ დამონტაჟებული დანადგარებისა და მოწყობილობების დემონტაჟი და გატანა იჯარის საგნის ტერიტორიიდან. დემონტაჟის პროცესი უნდა განხორციელდეს ისე, რომ არ მიადგეს რეიმე ზიანი იჯარის საგანს ან მის რომელიმე ნაწილს, წინააღმდეგ შემთვევაში მოიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეიჯარეს აღნიშნულის შედეგად მიყენებული ზიანი.

9.4. საიჯარო ურთიერთობების შეწყვეტის შემდეგ იჯარის საგნის, ხელშეკრულების შესაბამისი პუნქტებით გათვალისწინებულ ვადებში დაუბრუნებლობის შემთხვევაში მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს 9.1 პუნქტით განსაზღვრული თანხის გადახდა ვადაგადაცილების მთელი პერიოდისათვის, ამასთან, მოიჯარე ვალდებულია სრულად გადაიხადოს თანხა (9.1 პუნქტის შესაბამისად) მთელი იმ პერიოდის განმავლობაში, სანამ მის მიერ ფაქტობრივად არ მოხდება (იჯარის საგნის დადგენილი წესის შესაბამისად გადაეცემა მეიჯარესათვის) საიჯარო საგნით/ფართით სარგებლობის შეწყვეტა და შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება.

10. მხარეთა პასუხისმგებლობა

10.1. მხარეები პასუხს აგებენ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობაზე ან/და არაჯეროვან შესრულებაზე, ხელშეკრულებით და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით;

10.2. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან ასაცილებლად, მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნებისმიერი პირგასამტეხლოს ან/და ჯარიმის დამრღვევისთვის დაკისრება წარმოადგენს მხარის უფლებას და არა ვალდებულებას. აღნიშნულის გადაწყვეტისას მხარე მოქმედებს საკუთარი ბიზნეს ინტერესების გათვალისწინებით. ამასთან, ჯარიმის/პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება მხარისათვის წარმოშობილად ჩაითვლება მხოლოდ შესაბამისი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

10.3. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებისაგან.

11. დავების გადაწყვეტის წესი

მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო, საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეული იქნება დაუყონებლივ აღსასრულებლად.

12. ფორს-მაჟორი

12.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

12.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ დაუძლეველი ძალაში (ფორ-მაჟორში) იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედების დროს მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ: წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარი მოქმედებები, სამთავრობო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულების სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს.

12.3. თუ ნებისმიერმა ზემოთნახსენებმა გარემოებებმა უშუალოდ იმოქმედეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროს თანაბარზომიერად გაიზრდება.

12.4. მხარემ, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ ყველა შემთხვევაში არაუგვიანეს 5 (ხუთი) კალენდარული დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან და დასრულებიდან, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს.

12.5. შეუტყობინებლობა და/ან დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველს.

12.6. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებულ უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტები ცნობილია საჯაროდ.

12.7. თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გაგრძელდა 2 (ორი) თვეზე მეტ ხანს მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევან კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

13. სხვა პირობები

13.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება მხოლოდ წერილობითი ფორმით, მხარეების ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

13.2. ხელშეკრულების ყველა დანართი და ცვლილება წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

13.3. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების შინაარსი ზუსტად გამოხატავს მხარეთა ნებას და რომ მათ მიერ ნების გამოვლენა მოხდა ხელშეკრულების შინაარსის გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოოდენ სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობიდან.

13.4. თუ ხელშეკრულება არ განსაზღვრავს მხარეებს შორის კონკრეტულ შემთხვევაში წარმოშობილ ვალდებულებებსა და უფლებებს, გამოიყენება კანონის ნორმა (ნორმის ანალოგია), რომელიც ყველაზე უფრო მეტად შეესაბამება რეალურად არსებულ ურთიერთობას.

13.5. ნებისმიერი და ყოველი უფლება, რომელიც მიენიჭება მხარეს მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულების ან/და კანონმდებლობის სრულად ან ნაწილობრივ დარღვევის შედეგად, კრებითია და დაემატება ხელშეკრულებით ან/და კანონმდებლობით მინიჭებულ ყველა სხვა უფლებას.

მეიჯარე

მოიჯარე

ერთ-ერთი მხარის მხრიდან ხელშეკრულების ან/და კანონმდებლობის სრულად ან ნაწილობრივ დარღვევასთან დაკავშირებით არე მხარის მიერ მისთვის მინიჭებული უფლებების გამოუყენებლობა არ გავრცელდება ხელშეკრულების ან/და კანონმდებლობის ბისმიერ შემდგომ დარღვევაზე.

13.7. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ან/და მათი სხვა მუხლ(ებ)ის, პუნქტ(ებ)ის ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ის ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად, გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით (მათ შორის, ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

13.8. ხელშეკრულების მუხლ(ებ)ი, პუნქტ(ებ)ი ან/და ქვეპუნქტ(ებ)ი დანომრილია და დასათაურებულია მხოლოდ მოხერხებულობისათვის და ამ ფაქტს ხელშეკრულების ინტერპრეტაციისათვის მნიშვნელობა არ ენიჭება.

13.9. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომლთაგან ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისრაციისთვის (ასეთი აუცილებლობის შემთხვევაში), ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა მოიჯარეს, ხოლო ერთი _ რჩება მეიჯარესთან.

14. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

მეიჯარე შპს „საგა ბიზნეს ცენტრი“ ს/კ 405028893
რუსუდან კეშელავა პ/ნ 01017012998
გიორგი გეგეშიძის წილის მართველი ნინო ნიჟარაძე პ/ნ01009001438
მის: ქ.თბილისი ალ. ყაზბეგის გამზ # 24
მომსახურე ბანკი: ს.ს „თიბისი ბანკი“-ს ვერის ფილიალი
ბანკის კოდი:TBCBGE22
ა/ა # GE65TB7840536050100001 GEL
შპს „საგა ბიზნეს ცენტრი“
დირექტორი: გიორგი ლეჟავა

მოიჯარე შპს „სმაილი“
მის: ქ.თბილისი, ალ.ყაზბეგის გამზ. #24
ს/კ: 205289105
ტელ:
მომსახურე ბანკი:
სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯია“
ბანკის კოდი: UGEBGE22
ა/ა # GE97VT0900000000503602
დირექტორი: მზევინარ მახარაძე

რუსუდან კეშელავა პ/ნ 01017012998
ს.ს „ლიბერთი ბანკი“
ა/ა # GE98LB0711120855209000

გიორგი გეგეშიძის წილის მართველი ნინო ნიჟარაძე პ/ნ01009001438

ს.ს „საქართველოს ბანკი“
ა/ა # GE54BG0000000351852400

მეიჯარე

მოიჯარე

დანართი #1
საიჯარო ფართის აღწერა

1.1. მეიჯარე მოიჯარეს საიჯარო ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად დროებით სარგებლობაში გდასცემს ფართს, ჯამში 306 კვ.მ-ს, რომელიც განთავსებულია მესამე სართულზე, (შემდგომში იჯარის საგანი/საიჯარო ფართი). აღნიშნული ფართი წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ.

1.2.1. მისამართი: თბილისი, ალ.ყაზბეგის #24

1.2.2. საკადასტრო კოდი: 01.10.16.001.021.01.515, მისამართი: თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. N24 ბ, თანასაკუთრება (1/15 წილი რუსუდან კეშელავა, 1/15 წილი გიორგი გეგეშიძე, 13/15 წილი შ.პ.ს. "საგა ბიზნეს ცენტრი"), სართული 3, ოფისი N5- დან 306 კვ.მ

1.2.3. საიჯარო ფართის ნახაზი თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები

მეიჯარე შპს „საგა ბიზნეს ცენტრი“ ს/კ 405028893
რუსუდან კეშელავა პ/ნ 01017012998
გიორგი გეგეშიძის წილის მართველი ნინო ნიჟარაძე პ/ნ01009001438
მის: ქ.თბილისი ალ. ყაზბეგის გამზ # 24
მომსახურე ბანკი: ს.ს „თიბისი ბანკი“-ს ვერის ფილიალი
ბანკის კოდი:TBCBGE22
ა/ა # GE65TB7840536050100001 GEL
შპს „საგა ბიზნეს ცენტრი“
დირექტორი: გიორგი ლეჟავა

რუსუდან კეშელავა პ/ნ 01017012998
ს.ს „ლიბერთი ბანკი“
ა/ა # GE98LB0711120855209000

გიორგი გეგეშიძის წილის მართველი ნინო ნიჟარაძე პ/ნ01009001438

ს.ს „საქართველოს ბანკი“
ა/ა # GE54BG0000000351852400

მოიჯარე შპს „სმაილი“
მის: ქ.თბილისი, ალ.ყაზბეგის გამზ. #24
ს/კ: 205289105
ტელ:
მომსახურე ბანკი:
სს „ვითიბი ბანკი ჯორჯია“
ბანკის კოდი: UGEBGE22
ა/ა # GE97VT0900000000503602
დირექტორი: მზევინარ მახარაძე

მეიჯარე

მოიჯარე

სანოტარო აქტი

საქართველო

ორიათას თოთხმეტი წლის ოცდაოთხ აპრილს მე, ნოტარიუსს ქეთევან ძლიერიშვილს, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: საქართველო, ქ. თბილისი, მიცკევიჩის ქ. №6, მომმართეს შპს "საბა ბინზეს ცენტრი"-ს დირექტორმა **გიორგი ლეჟავამ** (ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს "საგა ბინზეს ცენტრი"-ს შესახებ მომზადებული 03/04/2014 15:16:22 საიდენტიფიკაციო კოდი №405028893), **რუსუდან კეშელავამ, გიორგი გეგეშიძის** პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ **ნინო ნიშარაძემ** (მოწმობა სამკვიდროს მიღების შესახებ განცხადების წარდგენის შესახებ გაცემული 20.03.2014წ. ნოტარიუსი ქ. ძლიერიშვილის მიერ რეგ. №140264210) და შპს „სმაილი"-ს დირექტორმა **მზევინარ მახარაძემ** (ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს "სმაილი"-ს შესახებ მომზადებული 29/08/2013 12:00:18 საიდენტიფიკაციო კოდი №205289105),

მათ წარმოადგინეს სამ ეგზემპლარად შედგენილი ხელშეკრულება უძრავი ქონების, არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის შესახებ და მოითხოვეს თავისი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. მე შევამოწმე მათი პირადობა წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **გიორგი ლეჟავამ** (დაბ. 02.08.1938წ. ზესტაფონში, პირადობის მოწმობა №а 0586009, პირადი № 01010020151 გაც. 10.11.2004წ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს შსს III განყოფილების მიერ, მისამართი: ქ. თბილისი, ნუცუბიძის 3 მკრ, 4 კვ. 3 კორპ. ბინა 16), **რუსუდან კეშელავამ** (დაბ. 28.05.1940წ. თბილისში, პირადობის მოწმობა №დ 0191067, პირადი № 01017012998 გაც. 23.04.1998წ. მთაწმინდის შს სამმ. მიერ, მისამართი: ქ. თბილისი, ი. ნიკოლაძის ქ. №6), **ნინო ნიშარაძემ** (დაბადებული 21.03.1963წ. თბილისში, მისამართი: თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. №32 ბ. №8, პირადობის მოწმობა №ბ 1057707 პირადი №01009001438 გაცემული 08.06.2007წ სამოქალაქო რეესტრს სააგენტოს ვაკის სამსახურის მიერ) და **მზევინარ მახარაძემ** (დაბადებული 10.09.1944წ თბილისში მისამართი: ქ. თბილისი, საბურთალოს ქ. №40, ბინა 42, პირადი № 01024004307, პასპორტი 09AR33747 გაც. 22.01.2010წ. იუსტიციის სამინისტროს მიერ) მომმართეს. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავრწმუნდი მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობაში. შემდეგ მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი წინამდებარე ხელშეკრულება უძრავი ქონების, არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის შესახებ, რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია ნოტარიუსის საზღაური: ორმოცდათექვსმეტი (56) ლარი თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2011წლის 29 დეკემბრის №507 დადგენილების 31-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ ათი (10) ლარი და რვა (08) თეთრი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა, პლიუს: 2.00 (ორი) ლარი (დღგ-ს ჩათვლით) სანოტარო მოქმედების ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად ზემოთაღნიშნული მთავრობის დადგენილებისა 39-ე მუხლისა.

ნოტარიუსი: ქეთევან ძლიერიშვილი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N140396270
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	24.04.2014 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	**ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება**
ნოტარიუსი	**ქეთევან ძლიერიშვილი**
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქალაქი თბილისი, მიცკევიჩის ქუჩა 6
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	2380435
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	52018527704114

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