

ცვლილებების განხორციელების შესახებ

ქ. თბილისი  
2019 წელი

21 ოქტომბერი

ერთი მხრივ, პიზი სარი ზარო

(შემდგომში - გამქირავებელი) და

მეორეს მხრივ, შ

საიდენტიფიკაციო კოდი 1

, წარმოდგენილი დირექტორის

სახით, (შემდგომში - დამქირავებელი), და მესამეს მხრივ,

საიდენტიფიკაციო კოდი

წარმოდგენილი დირექტორის

სახით, (შემდგომში -

ახალი დამქირავებელი) დებენ წინამდებარე შეთანხმებას (შემდგომში - ეს ხელშეკრულება) შემდეგზე:

1. მხარეები თანხმდებიან, რომ გამქირავებელსა და დამქირავებელს შორის გაფორმებულ არასაცხოვრებელი ფართის ქირავნობის შესახებ ხელშეკრულებაში განხორციელებდა მხარის ცვლილება წინამდებარე შეთანხმებაზე ხელმოწერით და დამქირავებელს ხელშეკრულების მხარედ ჩაენაცვლება ახალი დამქირავებელი, რომელიც აკისრებს ყველა უფლება-მოვალეობას რაც განსაზღვრულია ხელშეკრულებითა და წინამდებარე შეთანხმებით;
2. მხარეები თანხმდებიან რომ დამქირავებელი 2019 წლის ივლისი, აგვისტო, სექტემბერი, ოქტომბერი და ნოემბრის თვეზე ყოველთვიურ ქირას გადაიხდიან 420 აშშ დოლარს, რომელსაც წინასწარ 700 (შვიდასი) დოლარის ოდენობით დამქირავებელი ჩარიცხავს გამქირავებლის ანგარიშზე პირველი 3 თვის (ივლისი, აგვისტო, სექტემბერი) განმავლობაში;
3. მხარეები ასევე თანხმდებიან, რომ 2019 წლის 1 ნოემბრიდან საიჯარო ფართის რაოდენობაში შევა ცვლილება, და მხარეთა შორის „ახალი დამქირავებელი“ დარჩება მხოლოდ 25,93 კვ.მ ფართში რომელიც არის სანაპიროს მხრიდან უძრავი ქონების მარცხენა მხარეს (ტატუ სალონი, ტერიტორია რკინის ქიშკრამდე), რისთვისაც ყოველთვიურად გამქირავებელს გადაუხდის 200 (ორასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, სამომოსავლო გადასახადის გარეშე, ხოლო 2019 წლის ნოემბერი დეკემბრის თვეებში ახალი დამქირავებელი გადაიხდის თვეში 100 (ასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში. მხარეები თანხმდებიან, რომ 2019 წლის ნოემბერი დეკემბრის ქირა გამქირავებელს გადაეხდება არაუგვიანეს 2019 წლის 5 დეკემბრისა;
4. წინამდებარე შეთანხმება შედგენილია 4 (ოთხი) თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლიარად, საიდანაც ერთი გადაეცემა საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისათვის, ხოლო თითო ეგზემპლიარი გადაეცემათ მხარეებს;
5. წინამდებარე შეთანხმება წარმოადგენს მხარეთა შორის 2018 წლის 29 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების (საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის #892018940093) დამატებას და მის განუყოფელ ნაწილს;

მხარეთა ხელმოწერები:

გამქირავებელი

დამქირავებელი

ახალი დამქირავებელი

ხელშეკრულება

არასაცხოვრებელი ფართის ქირავნობის შესახებ

ქ. თბილისი

„23“ ოქტომბერი, 2018 წელი

ერთის მხრივ, პიზიკური პირი

(შემდგომში - გამქირავებელი),

და

მეორეს მხრივ,

საიდენტიფიკაციო კოდი

წარმოდგენილი დირექტორის

სახით, (შემდგომში - დამქირავებელი),

დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში - ეს ხელშეკრულება) შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, დროებით სარგებლობაში გადასცეს დამქირავებელს ქ. თბილისში, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროზე მარქსის ხიდის ქვეშ მდებარე 162 კვ.მ. ფართი (შემდგომში - „ქირავნობის საგანი“).

1.2 „ქირავნობის საგნის“ ძირითადი დანიშნულებაა მასში საწარმოო ობიექტის განთავსება, თუმცა, დამქირავებელი უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ, გამქირავებელთან შეთანხმებით, გამოიყენოს „ქირავნობის საგანი“ ნებისმიერი სამეწარმეო საქმიანობისათვის, რომელიც კანონით არ არის აკრძალული.

1.3 „ქირავნობის საგანზე“ გამქირავებლის საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (დანართი #1), რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს (საკადასტრო კოდი: # 01.16.05.033.008.01.501).

2. ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

2.1 მხარეთა შეთანხმებით „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის, შესაბამისად შემდეგ გრაფიკზე:

- 2018 წლის 1 ნოემბრიდან, 2019 წლის 1 თებერვლამდე, ყოველთვიური საიჯარო ქირა, შეადგენს 333 (სამასოცდაცამეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა გადასახადის, გარეშე.
- 2019 წლის 1 თებერვლიდან 2024 წლის 1 ოქტომბრამდე თვეების, ყოველთვიური საიჯარო ქირა, შეადგენს 1000 (ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა გადასახადის, გარეშე.

2.2 წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული ქირის გადახდა განხორციელდება უნაადრო ანგარიშსწორების ფორმით ლარში, ყოველი მიმდინარე თვის 20 რიცხვამდე, ქირის დარიცხვა (ათვლა) დაიწყება ამ ხელშეკრულების 5.1 მუხლში მითითებული მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან.



6.1.6 არ შეუშალოს ხელი დამქირავებელს, მისი შეხედულებისამებრ და სპეციფიკიდან გამომდინარე გააკეთოს „ქირავნობის საგნის“ შიდა რემონტი, გამართოს/დაამონტაჟოს ყველაანაირი სახის გაყვანილობა (წყალი, კანალიზაცია, ყველაანაირი ელექტროობა, მაცივრების გაყვანილობა, ინტერნეტი და ნებისმიერი სხვა გაყვანილობა), კედლების და შიდა ტიხრების დაგეგმარება;

6.1.7 დამქირავებლის მოთხოვნისთანავე გონივრულ ვადაში მისცეს ყველა საჭირო თანხმობა (მათ შორის წერილობითი), რათა დამქირავებელმა შეუფერხებლად შეძლოს საწარმოო ინვენტარის მონტაჟთან, გარე სარეკლამო აბრასთან დაკავშირებული, საქმიანობის შესრულება, კერძოდ ჰაერგამწოვების, სამაცივრე აგრეგატების და სარეკლამო აბრის მონტაჟი.

6.1.8 ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში არ მოახდინოს „ქირავნობის საგნის“ უფლებრივად დატვირთვა ან სხვაგვარად დაგირავება დამქირავებლისთვის წერილობითი შეტყობინების გარეშე.

6.1.9 დამქირავებლისთვის „ქირავნობის საგნის“ ჩაბარების მომენტისთვის უზრუნველყოს კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების საფასურის დაფარვა, ხოლო დამქირავებლის მოთხოვნიდან 4 კალენდარული დღის ვადაში წარმოადგინოს ცნობა „ქირავნობის საგნის“ გადაცემამდე კომუნალური დავალიანების არქონის შესახებ;

6.1.10 კუთილსინდისიერად დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

6.1.11 ვალდებულია შეატყობინოს დამქირავებელს ქირავნობის საგნის იპოთეკით დატვირთვის შესახებ საჭიროების შემთხვევაში;

## 6.2. გამქირავებელი უფლებამოსილია:

6.1.1. მოსთხოვოს დამქირავებელს დროულად გადაიხადოს ქირა ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლის შესაბამისად.

6.1.2. პერიოდულად დაათვალიეროს „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა დამქირავებლისთვის წინასწარი შეტყობინების პირობით.

## 6.3 დამქირავებელი ვალდებულია:

6.3.1. ქირის გადახდა განახორციელოს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად;

6.3.2. უზრუნველყოს ქირავნობის საგნის მოვლა-პატრონობა;

6.3.3. „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის პერიოდში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, ტექნიკური უსაფრთხოების წესები ან/და ნორმები;

6.3.4. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა „ქირავნობის საგნის“ დაზიანების თავიდან ასაცილებლად;

6.3.5. გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას „ქირავნობის საგანში“ მისი პრაქტიკული გამოწვეული დაზიანებები და მოიყვანოს ისინი პირვამდელ მდგომარეობაში;

- 6.3.6. „ქირავნობის საგნის“ მიღების შემდეგ გადაუხადოს შესაბამის მომწოდებელს კომუნალური და ვაეშირგაბმულობის სერვისების საფასური;
- 6.3.7. არ განახორციელოს, რაიმე სახის სარეკონსტრუქციო სამუშაო, გამქირავებლის წერილობითი ნებართვის გარეშე.
- 6.3.8. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები,
- 6.3.9. თანხმობა განაცხადოს გამქირავებლის მიერ უმრავი ქონების ქირავნობის საგნის იპოთეკით დატვირთვის თაობაზე;

#### 6.4. დამქირავებელი უფლებამოსილია:

- 6.4.1. მოსთხოვოს გამქირავებელს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა ზუსტი და დროული შესრულება;
- 6.4.2. „ქირავნობის საგანში“ განათავსოს ან/და დაამონტაჟოს მისი საქმიანობისათვის საჭირო მოწყობილობები, დანადგარები და ინვენტარი, სიგნალიზაცია და დაცვის სხვა საშუალებები გამქირავებელთან წინასწარ შეთანხმების საფუძველზე;
- 6.4.3. წაიღოს „ქირავნობის საგანში“ მის მიერ დამონტაჟებული ნებისმიერი მოწყობილობა, დანადგარი, ან ნებისმიერი სხვა ნივთი, რომლის წაღების სურვილი ექნება წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან შეწყვეტის შემთხვევაში ფართის პირვანდელი სახით დაბრუნების პირობით.
- 6.4.4. „ქირავნობის საგნის“ ტერიტორიაზე განათავსოს მის ან მასთან დაკავშირებული პირების საქმიანობის საგანთან დაკავშირებული რეკლამა.

#### 7. ქვექირავნობა

7.1. დამქირავებელს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, თუ იგი ზიანს არ აყენებს გამქირავებლის ინტერესებს, ქვექირავნობით გასცეს „ქირავნობის საგანი“. აღნიშნულთან დაკავშირებით მას დაჭირდება გამქირავებლისგან დამატებითი წერილობითი თანხმობის მოპოვება.

#### 8. ხელშეკრულების შეწყვეტა

8.1. ეს ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

- 8.1.1. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის გამო;
- 8.1.2. მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში;
- 8.1.3. გამქირავებლის მიერ, დამქირავებლისთვის არანაკლებ 60 (სამოცი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების შემთხვევაში, თუ:
  - ა) დამქირავებელი 1 (ერთი) თვის განმავლობაში არ იხდის საიჯარო ქირას;
  - ბ) დამქირავებელი თავისი ქმედებით მნიშვნელოვნად აზიანებს „ქირავნობის საგანს“ და გამქირავებლის წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად დამქირავებელს არ მიუღია ზომები აღნიშნული დაზიანების შესაჩერებლად/აღმოსაფხვრელად.



2.3 ამასთან მხარეები თანხმდებიან რომ დამქირავებელი გადაიხდის 2018 წლის ნოემბერი, დეკემბერი და 2019 წლის იანვარის გადასახდელ ქირას ერთიანად არაუგვიანეს 2019 წლის 1 თებერვლისა.

3. • ხელშეკრულების მოქმედებისა და „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის ვადები

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 6 წლის ვადით.

4. ქირის გადახედვა

4.1 მხარეები თანხმდებიან და ადასტურებენ, რომ მოახდენენ საიჯარო ქირის გადახედვას, ხელშეკრულების გაფორმების თარიღიდან, 3 წლის გასვლის შემდეგ, საიჯარო ქირის შეუთანხმებლობის შემთხვევაში ხელშეკრულება წყდება.

5. მიღება-ჩაბარების წესი

5.1 გამქირავებლის მიერ დამქირავებლისთვის „ქირავნობის საგნის“ გადაცემა დასტურდება მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით.

5.2 მიღება-ჩაბარების აქტში უნდა იქნეს აღწერილი „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის.

5.3 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისთვის „ქირავნობის საგნის“ დაბრუნება ასევე დადასტურდება მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების გზით, რომელშიც აღწერილი იქნება „ქირავნობის საგნის“ მდგომარეობა მიღება-ჩაბარების მომენტისათვის.

6. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

6.1 გამქირავებელი ვალდებულია:

6.1.1. უზრუნველყოს დამქირავებლის მიერ „ქირავნობის საგნის“ შეუფერხებელი და სრული გამოყენება მთელი ქირავნობის ვადის განმავლობაში, ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნით;

6.1.2. ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში არ განახორციელოს რაიმე სახის სამშენებლო სამუშაოების წარმოება „ქირავნობის საგანზე“ დამქირავებელთან შეთანხმების გარეშე;

6.1.3. ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში არ განახორციელოს 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული ქირის გაზრდა, გარდა 4.1 პუნქტში განსაზღვრული პირობისა;

6.1.4. ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში „ქირავნობის საგნის“ მესამე პირზე გასხვისების შემთხვევაში შეატყობინოს წერილობით სახით, დამქირავებელს აღნიშნულის შესახებ.

გამქირავებელი ვალდებულია უზრუნველყოს მომავალი შემქმნის სრულად ინფორმირება იმის შესახებ, რომ ეს უკანასკნელი დაიკავებს გამქირავებლის ადგილს ამ ხელშეკრულებაში (ჩანაცვლება) და ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში, მასზე გადავა წინამდებარე ხელშეკრულების ურთიერთობიდან წარმოშობილი ყველა უფლება და ვალდებულება, იმავე პირობებით.

6.1.5 დამქირავებლის მოთხოვნისთანავე დაარეგისტრირავს ეს უკანასკნელი დამქირავებლის ხარჯით კომუნალური და კავშირგაბმულობის სერვისების მიმღებად შესაბამის მომწოდებლებთან და გასცეს ამისათვის ყველანაირი თანხმობა (მათ შორის წერილობითი) და საჭირო დოკუმენტაცია;



8.1.4. დამქირავებლის მიერ, გამქირავებლისთვის არანაკლებ 60 (სამოცი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით, იმ შემთხვევაში, თუ გამქირავებელი არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება დამქირავებლის წერილობითი შეტყობინებიდან 10 (ათი) დღის ვადაში.

8.1.5. დამქირავებლის მიერ, გამქირავებლისთვის არანაკლებ 2 თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების შემთხვევაში,

8.1.6. გამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 8.1.3. ა) და ბ); ასევე 8.1.6 პუნქტებით განსაზღვრული შემთხვევებისა) შეწყვეტის შემთხვევაში, იგი ვალდებულია, ასეთი შეწყვეტიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში დამქირავებელს გადაუხადოს ჯარიმა საიჯარო ქირის 4 თვის ღირებულება.

8.1.7. დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად, უმიზეზოდ (გარდა წინამდებარე ხელშეკრულების 8.1.4 ან 8.1.5 პუნქტებით განსაზღვრული შემთხვევისა) შეწყვეტის შემთხვევაში, გამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო დამქირავებელი ვალდებულია 1 თვის ვადაში გამქირავებელს გადაუხადოს ქირის 2 (ორი) თვის ღირებულება.

## 9. ფორს-მაჟორი

9.1. ფორს-მაჟორი გულისხმობს შემდეგი გარემოებების არსებობას (რომელიც უშუალო ზეგავლენას უნდა ახდენდეს შესაბამისი მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოვალეობების შესრულებაზე):

9.1.2. ხანძარი და აფეთქება, სტიქიური უბედურება;

9.1.3. საკანონმდებლო აქტის გამოცემა, რომელიც კრძალავს იმ საქმიანობის განხორციელებას, რასაც ახორციელებს ხელშეკრულების რომელიმე მხარე;

9.1.4. სამხედრო მოქმედებები, აჯანყებები, არეულობები და ომი თუ ამ გარემოებების გამო ეს ობიექტი დაიკეტება;

9.1.5. ნებისმიერი სხვა გარემოება რაც არ ექვემდებარება მხარეთა კონტროლს, მხოლოდ მაშინ მიიჩნევა ფორს-მაჟორულ გარემოებად, თუ ისინი პირდაპირ გავლენას ახდენენ მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე.

9.2. ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის შემთხვევაში მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს წინამდებარე 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 ვალდებულების შესრულების ვადა გადაიწევეს ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების ვადით.

9.3. ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობის გამო „ქირავნობის საგნის“ გამოყენების შეუძლებლობის მთელი პერიოდის განმავლობაში ქირა არ გადაიხდება. ქირის გადახდა უნდა აღდგეს „ქირავნობის საგნის“ (ან მისი ნაწილის) მიმართ მოქმედი ფორს-მაჟორული გარემოების შეწყვეტის თარიღიდან.

9.4. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გრძელდება 3 (სამ) თვეზე მეტ ხანს, დამქირავებელი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება.

#### 10. დავების გადაწყვეტა

11.1 მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ ყველა დონეს იხმარენ, რათა მოლაპარაკებების მეშვეობით მოაგვარონ ნებისმიერი უთანხმოება და დავა.

11.2 თუ ასეთი მოლაპარაკების დაწყებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში მეიჯარე და მოიჯარე ვერ შეძლებენ სადავო საკითხებზე უთანხმოების მიღწევას, მხარეების მიერ დავის გადაწყვეტა მოხდება სასამართლოს მეშვეობით.

#### 11. დასკვნითი დებულებები

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

12.2 წინამდებარე ხელშეკრულებაში რომელიმე მუხლის (მუხლების) ან/და პუნქტის (პუნქტების) ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობა არ იწვევს ხელშეკრულების სხვა ნაწილების ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობას თუ ხელშეკრულება დაიდებოდა მისი ბათილი ან ძალადაკარგული ნაწილის გარეშე. მხარეები თანხმდებიან შეცვალონ ბათილი დებულება ისეთი ნამდვილი დებულებით, რომელიც რაც შეიძლება ახლოს დგას ბათილი დებულების მიზანსა და დანიშნულებასთან.

12.3 მხარეები ადასტურებენ, რომ თითოეულ მათგანს აქვს სრული უფლება შევიდეს წინამდებარე ხელშეკრულებაში და საამისოდ მოპოვებული აქვს ყველა საჭირო უფლებამოსილება და/ან თანხმობა.

12.4 ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, 3 ეგზემპლარად რომელთაც აქვთ თანაბარი იურიდიული ძალა. ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი გადაეცემა თითოეულ მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

მხარეთა ხელმოწერები

დამქირავებელი:

გამქირავებელი:

\_\_\_\_\_

გამქირავებელი

\_\_\_\_\_

დამქირავებელი