იჯარის/აღნაგობის ხელშეკრულება N
<u>ძირითადი პირობები</u>

ქ. თბილისი ___ _____ 2021 წელი

1. <u>ხელშეკრულების მხარეები</u>

1.1 **მესაკუთრე**:	სს „ბორჯომი ლიკანი ინტერნეიშენალი“
საიდენტიფიკაციო კოდი:	404408547
ფაქტობრივი მისამართი:	ქ. ბორჯომი, მესხეთის ქუჩა #16
მისამართი კომუნიკაციისთვის:	ქ. თბილისი, ვუკოლ ბერიძის ქუჩა #6
წარმომადგენელი, თანამდებობა:	კობა აბულაძე, დირექტორი
საბანკო რეკვიზიტები:	
1.2 **მოვალე**:	_____
საიდენტიფიკაციო კოდი/პირადი ნომერი	_____
მისამართი:	_____
წარმომადგენელი, თანამდებობა:	_____ დირექტორი
ელექტრონული ფოსტის მისამართი:	

2. <u>იჯარის/აღნაგობის საგანი; სარგებლობის პირობები</u>

2.1 **იჯარის/აღნაგობის საგანი**:	**მესაკუთრის** საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, რომელიც წარმოადგენს N64.23.05.031 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს და N2 დანართში მოცემული სხვა ქონება.
2.2 **იჯარის/აღნაგობის ვადა**:	10 (ათი) კალენდარული წელი (ვადა მთავრდება 2031 წლის ___ _____) ამ **ხელშეკრულების** ხელმოწერის თარიღიდან, მაგრამ არაუმეტეს ამ **ხელშეკრულების** მოქმედების ვადისა (ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში).
2.3 **მოვალეს საგანი** გადაეცემა შემდეგი მიზნით:	სასტუმროს ფუნქციონირება
2.4 განსაკუთრებული პირობები:	2.4.1. მატერიალური მარაგები, რომლებიც ექვემდებარება ხარჯვას და მათი სარგებლობაში გადაცემა ვერ ხორციელდება, მთლიანად უნდა მიიღოს **მოვალემ** და გადაუხადოს **მესაკუთრეს** ამ მარაგების საბალანსო ღირებულება N3 დანართში მითითებული ოდენობით. ამ მარაგების ჩამონათვალი და ღირებულებები მითითებულია თანდართულ ცხრილში. 2.4.2. **მოვალეს** უფლება აქვს გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე ან მიწის ნაკვეთის ქვეშ აღმართოს ნაგებობა, თუ: ა) **მოვალეს** მოპოვებული აქვს აღნიშნული ნაგებობის აღმართვის დაფინანსება, აგრეთვე - საჭირო ნებართვები შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოებისგან; ბ) ამ ნაგებობის აღმართვა არ შეამცირებს სარგებლობაში გადაცემული ქონების ღირებულებას. აღნიშნული კრიტერიუმების შემოწმებისთვის, **მოვალემ მესაკუთრეს** უნდა წარუდგინოს დაფინანსების დამადასტურებელი დოკუმენტები და ნებართვები, აგრეთვე **მესაკუთრესთან** შეთანხმებული შემფასებლისა და მეთოდოლოგიით შედგენილი აუდიტის დასკვნა.

	2.4.3. **მოვალე** ასევე უფლებამოსილია გაასხვისოს, მემკვიდრეობით გადაცეს, ათხოვოს ან გააქირავოს „2.4.2“ ქვეპუნქტში მითითებული უფლება. 2.4.4. „2.4.2“ ქვეპუნქტის საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება **მოვალის** საკუთრებად. 2.4.5. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ხდება მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი და შესაბამისად რეგისტრირდება **მესაკუთრის** საკუთრებად. 2.4.6. აღნაგობის უფლების გასასხვისებლად, თხოვებით გადასაცემად ან გასაქირავებლად საჭიროა **მესაკუთრის** თანხმობა. 2.4.7. მე-3 პუნქტში მითითებული საზღაურის/ქირის გადაუხდელობის გამო იჯარა და აღნაგობის უფლება **მესაკუთრის** მხრიდან შეიძლება ცალმხრივად შეწყდეს ამ ვალდებულების პირველივე შეუსრულებლობის შემთხვევაში, თუ **მოვალე** არ აღმოფხვრის ამ შეუსრულებლობას 10 **დღის** ვადაში. ვალდებულების შეუსრულებლობაში იგულისხმება აგრეთვე **მოვალის** მხრიდან **ხელშეკრულების** შესრულების უზრუნველსაყოფად საბანკო გარანტიის წარმოუდგენლობა, რომელიც უნდა იყოს უპირობო და გამოუთხოვადი საბანკო გარანტია 2,500,000.00 (ორი მილიონ ხუთასი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით და გაცემული საქართველოში მოქმედი ნებისმიერი კომერციული ბანკის მიერ. საბანკო გარანტიის ტექსტი მისაღები უნდა იყოს **მესაკუთრისთვის**. საბანკო გარანტია უნდა იყოს გამოუთხოვადი და უპირობო და აღემატებოდეს აღნაგობა/იჯარის პერიოდს (გადახდის ვალდებულებას) მინიმუმ 45 **დღით**. დასაშვებია ერთწლიანი გარანტიის წარმოდგენა, რომლის პროლონგირება უნდა მოხდეს გარანტიის ვადის ამოწურვამდე 45 **დღით** ადრე, წინააღმდეგ შემთხვევაში აღნიშნული ჩაითვლება მნიშვნელოვან დარღვევად, რაც გარანტიით გათვალისწინებული თანხის ანაზღაურების მოთხოვნის და **ხელშეკრულების** შეწყვეტის საფუძველია 2.4.8. **მოვალის** შესყიდვის ოფციის უფლების გამოყენების ვადა ემთხვევა **იჯარა/აღნაგობის ვადას** (პუნქტი 2.2.). ამ პერიოდში **მოვალის** მიერ **იჯარა/აღნაგობის საგნის** შესყიდვის შემთხვევაში, უნდა გაფორმდეს N4 დანართში მითითებული ხელშეკრულება და **მესაკუთრისთვის** გადახდილი თანხიდან **მოვალეს** ჩაეთვლება მხოლოდ შესყიდვამდე (სრული თანხის ფაქტიურად გადახდის თარიღი) ბოლო ორი წლის ფაქტობრივად გადახდილი **საზღაურის/ქირის** ოდენობა; *მაგალითად: თუ შესყიდვის ოფცია გამოყენებულ იქნა **იჯარა/აღნაგობის ვადის** მე-5 წელს, **მოვალეს** გადახდილად ჩაეთვლება მხოლოდ მე-5 და მე-4 წლის იჯარა/აღნაგობის **საზღაურის/ქირის** ფაქტიურად გადახდილი ოდენობა და ისიც იმ*

	*შემთხვევაში, თუ **მოვალეს** სრულად აქვს გადახდილი წინა წლების დავალიანება/გადასახდელები.* 2.4.9. შესყიდვის ღირებულება ან/და საზღაურის/ქირის ოდენობა არ მოიცავს დღგ-ს და არ ექვემდებარება შემცირებას არცერთ შემთხვევაში. 2.4.10. ამ **ხელშეკრულების** ვადის გასვლის შემდეგ **მესაკუთრე** იღებს საკუთრებაში **მოვალის** მიერ აღმართულ ნაგებობას/ნაგებობებს ან/და გაუმჯობესებებს და ამისთვის არც **ხელშეკრულების** ვადის გაგრძელების ან/და არც **მოვალისთვის** რაიმე თანხის გადახდის ვალდებულება არ გააჩნია. 2.4.11. **მოვალეს** არა აქვს უფლება წაიღოს ნაგებობა ან მისი შემადგენელი ნაწილები ან/და მის მიერ ჩატარებული გაუმჯობესებები. 2.4.12. **მესაკუთრის** თანხმობის გარეშე, დაუშვებელია **იჯარა/აღნაგობის საგანთან**, მათ შორის **მოვალის** მიერ აგებულ საგანთან, დაკავშირებით **მოვალის** მიერ ქირავნობის ან იჯარის ხელშეკრულების დადება ან **მესამე პირისათვის** ნებისმიერი სხვა ფორმით სარგებლობაში გადაცემა. ნებისმიერ შემთხვევაში, **მესაკუთრის** თანხმობაც რომ არსებობდეს, ქირავნობის, იჯარის ან სარგებლობაში გადაცემის სხვა ხელშეკრულება აუცილებლად უნდა ითვალისწინებდეს პირობას, რომლის თანახმად, ამ **ხელშეკრულების** შეწყვეტა ავტომატურად იწვევს **მოვალის** მიერ გაფორმებული იჯარის/ქირავნობის/სარგებლობაში გადაცემის ხელშეკრულების შეწყვეტას. იგივე მოთხოვნები ვრცელდება ქვეიჯარებისა და ქვექირავნობის მონაწილეების მიმართ. 2.4.13. **მოვალე** ვალდებულია **მესაკუთრეს** ჩაენაცვლოს როგორც დამსაქმებელი ყველა თანამშრომელთან (გარდა მეწარმეთა რეესტრში რეგისტრირებული დირექტორისა) მიმართებით, **იჯარა/აღნაგობის საგნის** ამ **ხელშეკრულების** შესაბამისად მიღებისთანავე. ეს ვალდებულება არ მოქმედებს, თუ თანამშრომელი უარს განაცხადებს დამსაქმებლის შეცვლაზე. ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით, **მხარეები** თანხმდებიაან, რომ ჩანაცვლება გულისხმობს **მოვალის** ვალდებულას ჩანაცვლების მომენტში არ შეცვალოს შრომითი ხელშეკრულების პირობები (შემდგომი ცვლილებების განხორციელება შრომითი ხელშეკრულების მხარეთა მხრიდან შრომითი კანონმდებლობის შესაბამისად გამოხატულ ნებაზეა დამოკიდებული); ამასთან, **მოვალე** უფლებამოსილია, თანამშრომელს შეთავაზოს გაუმჯობესებული პირობები, რომელთა მიღება დამოკიდებულია თანამშრომლის ნებაზე.

3. <u>საზღაური/ქირა</u>

3.1 **საზღაურის/ქირის ყოველწლიური ოდენობა**:	შესყიდვის ფასის (იგულისხმება აუქციონში დაფიქსირებული გამარჯვებული ფასი) 8% (ღირებულება დაფიქსირდება აშშ დოლარში) დღგ-ის გარეშე. ანგარიშსწორება უნდა განხორციელდეს აშშ დოლარით, თუ **კანონმდებლობით ეროვნული ვალუტით** ანგარიშსწორება არ

	იქნება სავალდებულო. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში **მოვალე** ვალდებულია უზრუნველყოს **მესაკუთრის** ანგარიშზე ჩარიცხული **ეროვნული ვალუტის** ისეთი კურსით კონვერტაცია, რომ **მესაკუთრის** ანგარიშზე ლარში ჩარიცხული თანხა დაკონვერტირდეს აშშ დოლარებში ზემოთ მითითებული ოდენობით.
3.2 **საზღაურის/ქირის** გადახდის წესი:	პირველი წლის **საზღაური/ქირა** გადახდილ უნდა იქნეს არაუგვიანეს ამ **ხელშეკრულების** ხელმოწერიდან 5 (ხუთი) **სამუშაო დღის** ვადაში, ხოლო დანარჩენ წლებში თითოეული წლის გადახდა განხორციელდება არაუგვიანეს ყოველი წლის 1 სექტემბრისა. შესაბამისად გადახდები განხორცილდება შემდეგ თარიღებში და ოდენობით: 2022-2031 წლის 1 სექტემბრამდე - ყოველწლიურად შესყიდვის ფასის (იგულისხმება აუქციონში დაფიქსირებული გამარჯვებული ფასი) 8% დღგ-ის გარეშე.

4. <u>დასკვნითი დებულებები</u>

4.1 **ხელშეკრულების** სხვა პირობები მოცემულია **ხელშეკრულების** სტანდარტულ პირობებში, რომელიც წარმოდგენილია **ხელშეკრულების** N1 დანართში.

4.2 **ხელშეკრულებას** აქვს:

4.2.1 დანართი N1 - იჯარის/აღნაგობის ხელშეკრულების სტანდარტული პირობები;

4.2.2 დანართი N2 - ქონების (გარდა უძრავი ნივთებისა) ჩამონათვალი;

4.2.3 დანართი N3 - ხარჯვადი მარაგები და მათი ღირებულება;

4.2.4 დანართი N4 - ნასყიდობის ხელშეკრულება;

4.2.5 დანართი N5 - საჯარო აუქციონის პირობები.

4.3 **ხელშეკრულების დანართები** წარმოადგენს **ხელშეკრულების** განუყოფელ ნაწილს.

მხარეთა ხელმოწერები:

მესაკუთრე:

წარმომადგენლის სახელი, გვარი:
თანამდებობა:
ხელმოწერის თარიღი:

მოვალე:

წარმომადგენლის სახელი, გვარი:
თანამდებობა:
ხელმოწერის თარიღი:

დანართი N1

იჯარის/აღნაგობის ხელშეკრულების სტანდარტული პირობები

1. <u>ზოგადი ნაწილი</u>

1.1. წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს **მესაკუთრესა** და **მოვალეს** შორის დადებული **ხელშეკრულების** ნაწილს, მის სტანდარტულ პირობებს (შემდგომ – **პირობები**).

1.2. თუ **ხელშეკრულებაში** სხვა რამ პირდაპირ არ არის განსაზღვრული ან მისი კონტექსტიდან ერთმნიშვნელოვნად სხვა რამ არ გამომდინარეობს, **ხელშეკრულებაში** გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

დანართი	**ხელშეკრულების** ნებისმიერი დანართი, რომელიც თან ერთვის **ხელშეკრულებას**. **ხელშეკრულების** თითოეული დანართი, მათ შორის წინამდებარე **პირობები**, წარმოადგენს **ხელშეკრულების** განუყოფელ ნაწილს და მოქმედებს მასთან ერთად
დღე	კალენდარული დღე
ეროვნული ვალუტა	საქართველოს ეროვნული ვალუტა
იჯარის/აღნაგობის საგანი	უძრავი და მოძრავი ქონება, რომელსაც **მესაკუთრე** გადასცემს **მოვალეს** დროებით სარგებლობაში და რომელიც აღწერილია **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 2.1 პუნქტში. ამასთან, აღნაგობის საგანია, მხოლოდ **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 2.1 პუნქტში მითითებული საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
იჯარის/აღნაგობის ვადა	**ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 2.2 პუნქტით განსაზღვრული დროის მონაკვეთი, რომლის განმავლობაში **მესაკუთრე** **მოვალეს** გადასცემს **იჯარის/აღნაგობის საგანს** დროებით სარგებლობაში
კანონმდებლობა	საქართველოს მოქმედი საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები, აგრეთვე, საქართველოს ნორმატიულ აქტთა სისტემაში მოქცეული საერთაშორისო ხელშეკრულებები და შეთანხმებები
მესაკუთრე	სს „ბორჯომი ლიკანი ინტერნეიშენალი“, საიდენტიფიკაციო კოდი 404408547
მესამე პირი	ნებისმიერი პირი, გარდა **მხარეებისა**
მოვალე	ნებისმიერი ფიზიკური და/ან იურიდიული პირი და/ან საქართველოს ან სხვა ქვეყნის კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელიც **მესაკუთრესთან** დებს **ხელშეკრულებას** და რომლის დასახელება და რეკვიზიტები მითითებულია **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 1.2 პუნქტში
მხარე	**მესაკუთრე** ან **მოვალე** კონტექსტის შესაბამისად
მხარეები	**მესაკუთრე** და **მოვალე** ერთდროულად
ნივთობრივად უნაკლო იჯარის/აღნაგობის საგანი	უძრავი და მოძრავი ქონება, რომელსაც აქვს **მხარეთა** შორის შეთანხმებული ყველა თვისება და ვარგისია **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული საქმიანობისათვის და/ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის
სამუშაო დღე	**დღე**, გარდა შაბათისა და კვირისა, აგეთვე **კანონმდებლობით** დადგენილი უქმე დღეებისა
უცხოური ვალუტა	ნებისმიერი ვალუტა, გარდა **ეროვნული ვალუტისა**
უფლებრივად უნაკლო იჯარის/აღნაგობის საგანი	ქონება, რომელთან მიმართებაშიც **მესამე პირს** არ შეუძლია წაუყენოს **მოვალეს** მოთხოვნები

საზღაური/ქირა	თანხა, რომელსაც **მოვალე** უხდის **მესაკუთრეს იჯარის/აღნაგობის საგნით** ერთი წლით სარგებლობის სანაცვლოდ. ამასთან, **საზღაური/ქირა** მოიცავს საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებულ ყველა გადასახადს, გარდა დღგ-სა
შემადგენელი დოკუმენტები	**ხელშეკრულების** შესაბამისად და მის საფუძველზე დადებული და/ან შექმნილი ხელშეკრულებები, შეთანხმებები და/ან სხვა სახის დოკუმენტები
ხელშეკრულება	**მესაკუთრესა** და **მოვალეს** შორის დადებული **იჯარის/აღნაგობის ხელშეკრულება**, რომელიც შედგება **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობებისგან, წინამდებარე **პირობებისგან** და სხვა **შემადგენელი დოკუმენტებისგან** (ამგვარის არსებობის შემთხვევაში) და რომლის თანახმადაც **მესაკუთრე მოვალეს** გადასცემს **იჯარის/აღნაგობის საგანს** დროებით სარგებლობაში, ხოლო **მოვალე** ვალდებულია გადაუხადოს **მესაკუთრეს საზღაური/ქირა**

2. <u>ხელშეკრულების საგანი</u>

2.1. **მესაკუთრე იჯარის/აღნაგობის ვადით** სარგებლობაში გადასცემს **მოვალეს იჯარის/აღნაგობის საგანს**.

2.2. **იჯარის/აღნაგობის საგანი მოვალეს** გადაეცემა **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 2.3 პუნქტით განსაზღვრული მიზნით გამოყენებისათვის.

2.3. ამ **ხელშეკრულებაზე** ხელმოწერით **მოვალე** ადასტურებს, რომ **მესაკუთრემ** გადასცა, ხოლო **მოვალემ** მიიღო **იჯარის/აღნაგობის საგანი**.

2.4. **მოვალის** განცხადებით **ხელშეკრულების** ხელმოწერამდე მან შეამოწმა **იჯარის/აღნაგობის საგნის** ნივთოვრივი და უფლებრივი მდგომარეობა. **მოვალე** აცხადებს, რომ **იჯარის/აღნაგობის საგანი** არის **უფლებრივად** და **ნივთობრივად უნაკლო**.

2.5. **იჯარის/აღნაგობის ვადის** დაწყების თარიღია **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების ხელმოწერის თარიღი.

3. <u>იჯარის/აღნაგობის საგნით სარგებლობისა და მხარეთა თანამშრომლობის პირობები</u>

3.1. **მოვალის** მიერ ამ **ხელშეკრულების** შესაბამისად **იჯარა/აღნაგობის საგნით** სარგებლობის უფლება გულისხმობს **იჯარის/აღნაგობის საგნით** თავისუფალი და უწყვეტი სარგებლობის უფლებას ხელშეკრულების ძირითადი პირობების 2.3 პუნქტში მითითებული საქმიანობის განსახორციელებლად. ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ **მესაკუთრისგან** დამოუკიდებელი მიზეზით, მათ შორის **კანონმდებლობით** დაწესებული შეზღუდვების გამო, **მოვალე** არ/ვერ განახორციელებს **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 2.3 პუნქტში მითითებულ საქმიანობას, ეს არ შეიძლება გახდეს **საზღაურის/ქირის** გადაუხდელობის ან **ხელშეკრულებით მოვალის** მიერ ნაკისრი სხვა ვალდებულებების შეუსრულებლობის საფუძველი.

3.2. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **მოვალეს** არ აქვს უფლება, **მესაკუთრის** წერილობითი ნებართვის გარეშე, **იჯარის/აღნაგობის საგნის** ფასადის კედლებზე განათავსოს ნებისმიერი საინფორმაციო, მათ შორის სარეკლამო, მასალა. **მესაკუთრის** თანხმობის შემთხვევაში ფასადზე საინფორმაციო მასალის განთავსებისათვის საჭირო (ადგილობრივი ადმინისტრაციიდან) ნებართვების მისაღებად საჭირო ყველანაირი დანახარჯი გაღებული უნდა იყოს **მოვალის** მიერ.

3.3. **მესაკუთრეს** უფლება აქვს მოსთხოვოს **მოვალეს იჯარის/აღნაგობის საგნის** დაზღვევა. ასეთი მოთხოვნის შემთხვევაში **მოვალე** ვალდებულია, მოთხოვნაში მითითებულ ვადაში, რომელიც არ უნდა იყოს 7 **დღეზე** ნაკლები (ხოლო ვადის მიუთითებლობის შემთხვევაში მოთხოვნის მიღებიდან არაუგვიანეს 10 **დღეში**), დააზღვიოს **იჯარის/აღნაგობის საგანი** სულ მცირე შემდეგი რისკებისაგან: ხანძარი, მიწისძვრა, წყალდიდობა. ამასთან, სადაზღვევო კომპანია და სადაზღვევო ხელშეკრულების პირობები წინასწარ უნდა შეთანხმდეს წერილობით **მესაკუთრესთან**. დაზღვევის ბენეფიციარი უნდა იყოს **მესაკუთრე**. სადაზღვევო შემთხვევის დადგომის შემთხვევაში სადაზღვევო კომპანიის მიერ ასანაზღაურებელი თანხა საკმარისი უნდა იყოს **იჯარის/აღნაგობის საგნის** სრულად აღსადგენად.

3.4. **მოვალეს** უფლება არ აქვს, **მესაკუთრის** წერილობითი ნებართვის გარეშე, ქვეიჯარით ან ნებისმიერი სხვა ფორმით დროებით სარგებლობაში გასცეს **იჯარის/აღნაგობის საგანი** ან მისი რომელიმე ნაწილი.

3.5. **მოვალეს** უფლება არ აქვს, **მესაკუთრის** წერილობითი ნებართვის გარეშე, შეცვალოს იჯარის/აღნაგობის საგნის გამოყენების მიზნობრიობა და გამოიყენოს სხვა მიზნით, ვიდრე ეს მითითებულია **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 2.3 პუნქტში.

3.6. **მოვალე** ვალდებულია, შეინარჩუნოს **იჯარის/აღნაგობის საგნის** მდგომარეობა **ხელშეკრულების** მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში იზრუნოს **იჯარის/აღნაგობის საგნის** სათანადო მოვლაზე, არ დაუშვას **იჯარის/აღნაგობის საგნის** მდგომარეობის გაუარესება (გარდა ნორმალური ცვეთისა).

3.7. **მესაკუთრე** უფლებამოსილია, ნებისმიერ დროს შეამოწმოს **იჯარის/აღნაგობის საგნის** მდგომარეობა. **მესაკუთრე** აგრეთვე უფლებამოსილია, **იჯარის/აღნაგობის საგანი** დაათვალიერებინოს **მესამე პირებს**, მათ შორის ბანკ(ებ)ის წარმომადგენლებს, აუდიტორებს, პოტენციურ შემძენს/მოიჯარეს. ამასთან, ასეთი დათვალიერებისას მნიშვნელოვნად არ უნდა შეფერხდეს **მოვალის** მიერ **იჯარის/აღნაგობის საგანში** წარმოებული საქმიანობა, გათვალისწინებული **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 2.3 პუნქტში. ამ პუნქტის მიზნებისათვის **მოვალე** ვალდებულია, ითანამშრომლოს **მესაკუთრესთან** - **მესაკუთრისთვის** მისაღებ, გონივრულ დროს, შესაძლებლობა მისცეს **მესაკუთრეს** და/ან მის წარმომადგენელს შევიდნენ, დაათვალიერონ და/ან სხვაგვარად შეისწავლონ **იჯარის/აღნაგობის საგნის** მდგომარეობა.

3.8. **მოვალე** ვალდებულია, აანაზღაუროს ზიანი, რომელსაც **მესაკუთრე** განიცდის **მოვალის** (ან მასთან დაკავშირებული პირების) ქმედებების შედეგად და რომელიც დაკავშირებულია **ხელშეკრულების** ან **კანონმდებლობის** მოთხოვნების დარღვევასთან.

3.9. **მოვალე** ვალდებულია:

3.9.1. უზრუნველყოს **საზღაურის/ქირის** გადახდა **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობებით დადგენილი ოდენობითა და წესით;

3.9.2. **იჯარის/აღნაგობის ვადის** გასვლისას ან **ხელშეკრულების** სხვა მიზეზით შეწყვეტის შემთხვევაში შეწყვეტიდან 45 **სამუშაო დღეში** (არ ეხება ვადის ამოწურვის გამო **ხელშეკრულების** შეწყვეტის შემთხვევას) გავიდეს **იჯარის/აღნაგობის საგნიდან** და დაუბრუნოს იგი **მესაკუთრეს**. ამასთან, ყოველგვარი გაუგებრობის გამორიცხვის მიზნით **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **იჯარის/აღნაგობის საგნიდან** გასვლაში **მხარეები** გულისხმობენ **მოვალის** ვალდებულებას, **იჯარის/აღნაგობის** საგნიდან გაიტანოს ყველა ის ნივთი, რომელიც არ არის **იჯარის/აღნაგობის საგანი** ან/და არ ექვემდებარება დატოვებას **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობებიდან (როგორც **მესაკუთრის** საკუთრება) ან **კანონმდებლობიდან** (როგორც გირავნობის საგანი) გამომდინარე. ამ ვადის გასვლის შემდეგ **მესაკუთრეს** უფლება აქვს ისარგებლოს ამ მუხლის 3.11 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებით;

3.9.3. **იჯარის/აღნაგობის საგანი** გამოიყენოს მხოლოდ **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული მიზნებისათვის და ამ მიზნიდან გამომდინარე საქმიანობისათვის;

3.9.4. **ხელშეკრულების** ხელმოწერის დღიდან გადაიხადოს **იჯარის/აღნაგობის საგანით** სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები, მათ შორის გამოყენებული/მოხმარებული კომუნიკაციის, წყლის, გაზის, დასუფთავების და ელექტროენერგიის გადასახადები;

3.9.5. **ხელშეკრულების** ძალაში შესვლიდან არაუგვიანეს 30 **დღის** განმავლობაში საკუთარი ხარჯითა და ძალისხმევით უზრუნველყოს **იჯარის/აღნაგობის საგნის** აბონენტად (კომუნიკაცია, წყალი, გაზი, ელექტროენერგია და ა.შ.) **მოვალის** რეგისტრაცია. ამასთან, ამ ვადის გასვლამდე **მესაკუთრის** სახელზე წარმოდგენილ ნებისმიერ მოთხოვნას/ქვითარს, რომელიც ეხება კომუნალურ მომსახურებას, კომუნიკაციებით სარგებლობას და ა.შ., ანაზღაურებს **მოვალე**.

3.9.6. ამ პუნქტის 3.9.5 ქვეპუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, **საზღაურის/ქირის** გარდა, **მესაკუთრეს** აუნაზღაუროს კომუნიკაციის, წყლის, გაზის, დასუფთავების და/ან ელექტროენერგიის მოხმარების შედეგად წარმოშობილი ხარჯები, **მესაკუთრის** მიერ წარდგენილი კალკულაციის მიხედვით. ამასთან, **მოვალე** აცხადებს თანხმობას, რომ ამ პუნქტის მიზნებისათვის **მესაკუთრის** მიერ **მოვალისთვის** წარდგენილი კალუკლაცია არის **მოვალისთვის** მისაღები და **მესაკუთრისთვის** ხარჯების ანაზღაურებას განახორციელებს ყოველგვარი დაყოვნებისა თუ გადამოწმების გარეშე, **მესაკუთრის** მიერ განსაზღვრულ ვადაში, მაგრამ ნებისმიერ შემთხვევაში - არაუგვიანეს **საზღაურის/ქირის** მომდევნო გადახდის თარიღისა;

3.9.7. **იჯარის/აღნაგობის ვადის** გასვლისას ან **ხელშეკრულების** ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში **მესაკუთრეს** დაუბრუნოს **იჯარის/აღნაგობის საგანი** იმავე მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც ჩაიბარა **მესაკუთრისგან** (ბუნებრივი ცვეთის, ამორტიზაციისა და **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) სარემონტო სამუშაოების გათვალისწინებით). ამასთან, თუ **იჯარის/აღნაგობის საგანში** შემავალი რომელიმე ნივთის დაბრუნება ვერ ხერხდება (მისი დაზიანების, დაკარგვის ან რაიმე სხვა მიზეზით), **მოვალე** ვალდებულია **მესაკუთრეს** გადაუხადოს დაუბრუნებელი ქონების

ჩანაცვლებისთვის **მესაკუთრის მიერ** ფაქტიურად გადახდილი ღირებულება, ხოლო ჩანაცვლების არამიზანშეწონილობის შემთხვევაში დაუბრუნებელი ქონების საბაზრო ღირებულება, რომელიც დაიანგარიშება დაბრუნების მომენტში არსებული ფასებით.

3.10. **მესაკუთრე** არ არის ვალდებული, უზრუნველყოს **იჯარის/აღნაგობის საგნის** მომარაგება კომუნიკაციით (ინტერნეტი, ტელეფონი და სხვა), წყლით, გაზით, ელექტროენერგიით და სხვა). ასეთი კომუნალური მომსახურების პროვაიდერთან/მიმწოდებლებთან ურთიერთობებზე (მათ შორის მიღებული მომსახურების/პროდუქციის ხარისხზე) პასუხისმგებელია თავად **მოვალე**.

3.11. **მესაკუთრე** უფლებამოსილია გადააგდოს, გაანადგუროს ან სხვაგვარად განკარგოს იჯარის/აღნაგობის შეწყვეტის შემდეგ **იჯარის/აღნაგობის საგანში** დარჩენილი ნივთები, მიუხედავად იმისა, თუ ვის საკუთრებას წარმოადგენს ეს ნივთები.

3.12. **მესაკუთრის** წერილობითი ნებართვით, **მესაკუთრესთან** წინასწარ შეთანხმებული პროექტის (იგულისხმება **იჯარის/აღნაგობის საგნის** რემონტის შემდგომი მაკეტი, ილუსტრაცია და/ან სხვაგვარი ვიზუალური მასალა) შესაბამისად **მოვალეს** უფლება აქვს, განახორციელოს **იჯარის/აღნაგობის საგნის** რემონტი/რეკონსტრუქცია. ამასთან, **მოვალეს** უფლება აქვს განახორციელოს **იჯარის/აღნაგობის საგნის** რემონტი/რეკონსტრუქცია, თუ: ა) **მოვალეს** მოპოვებული აქვს ასეთი რემონტის/რეკონსტრუქციის დაფინანსება, აგრეთვე - საჭირო ნებართვები ადმინისტრაციული ორგანოებისგან; ბ) ასეთი რემონტი/რეკონსტრუქცია არ შეამცირებს სარგებლობაში გადაცემული ქონების ღირებულებას.

3.13. ამ მუხლის 3.12 პუნქტში მითითებული კრიტერიუმების შემოწმებისთვის, **მოვალემ მესაკუთრეს** უნდა წარუდგინოს დაფინანსების დამადასტურებელი დოკუმენტები და ნებართვები, აგრეთვე **მესაკუთრესთან** შეთანხმებული შემფასებლისა და მეთოდოლოგიით შედგენილი აუდიტის დასკვნა.

3.14. ყოველგვარი გაუგებრობის გამორიცხვის მიზნით **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **იჯარის/აღნაგობის საგნის** კაპიტალური დანახარჯების გაწევა **მესაკუთრის** ვალდებულებას არცერთ შემთხვევაში არ წარმოადგენს.

3.15. **მოვალის** მიერ განხორციელებული მიმდინარე რემონტის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ხარჯები, მათ შორის ამ მუხლის 3.12 პუნქტის შესაბამისად განხორციელებული რემონტის/რეკონსტრუქციის დასრულების შემდგომ განხორციელებული მიმდინარე რემონტის ხარჯები, არ ექვემდებარება ანაზღაურებას. მიმდინარე რემონტში იგულისხმება **იჯარის/აღნაგობის საგანში** შემავალი მოძრავი ნივთების, მათ შორის ნებისმიერი ინვენტარის, შეკეთება და შეცვლაც.

განსაკუთრებული პირობა:

1. ***მესაკუთრე*** არცერთ შემთხვევაში არ არის ვალდებული: ა) ***მოვალეს*** აუნაზღაუროს ***იჯარის/აღნაგობის საგნის*** გაუმჯობესებისათვის გაწეული კაპიტალური ხარჯები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); ან/და ბ) გაწიოს რაიმე სახის ხარჯი ***იჯარის/აღნაგობის საგანთან*** დაკავშირებით;
2. იჯარის/აღნაგობის პერიოდში მასზე განხორციელებული ნებისმიერი სამუშაოები (მათ შორის განთავსებული შენობა და ა.შ.) არის ***მესაკუთრის*** საკუთრება ყოველგვარი დამატებითი ანაზღაურების თუ ამგვარი ვალდებულების წარმოშობის გარეშე.

4. <u>ანგარიშსწორების წესი</u>

4.1. **საზღაურის/ქირის** ოდენობა განისაზღვრება **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 3.1 პუნქტით.

4.2. **საზღაურის/ქირის** გადახდის წესი განისაზღვრება **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 3.2 პუნქტით.

4.3. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **საზღაური/ქირა** უცვლელი იქნება **იჯარის/აღნაგობის ვადის** განმავლობაში, თუ **მხარეები** დამატებით სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. ამასთან, თუ **იჯარის/აღნაგობის ვადის** განმავლობაში დაწესდება ახალი გადასახადები და/ან გაიზრდება **კანონმდებლობით** არსებული გადასახადების განაკვეთი, **საიჯარო საზღაური/ქირა ავტომატურად გაიზრდება** დაწესებული/გაზრდილი გადასახადის პროპორციულად, ხოლო **მოვალე** ვალდებული იქნება გადაიხადოს შესაბამისად გაზრდილი **საზღაური/ქირა**.

4.4. **საზღაურის/ქირის** გადახდა ხდება უნაღდო ანგარიშსწორებით. თუ **მესაკუთრის** მიერ **მოვალეს** სხვა საბანკო რეკვიზიტი არ ეცნობება, **საზღაური/ქირა** გადარიცხული იქნება **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 1.1 პუნქტში მითითებულ ანგარიშზე.

5. <u>ხელშეკრულების შეწყვეტა</u>

5.1. **ხელშეკრულება** შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

5.1.1. **იჯარის/აღნაგობის ვადის** გასვლის გამო;

5.1.2. **მხარეთა** წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში;

5.1.3. **მოვალის** მიერ **იჯარის/აღნაგობის საგნის** შესყიდვის ფასის სრულად გადახდის შემთხვევაში;

5.1.4. **ხელშეკრულებითა** და **კანონმდებლობით** გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში;

5.1.5. **მესაკუთრის** მიერ, თუ **მოვალე**, მიუხედავად გაფრთხილებისა, არღვევს **ხელშეკრულებით** ან **კანონმდებლობით** დადგენილ ვალდებულებას, მათ შორის თუ აზიანებს **იჯარის/აღნაგობის საგანს** ან ქმნის **იჯარის/აღნაგობის საგნის** დაზიანების რეალურ საშიშროებას;

5.2. **მოვალეს** არ აქვს უფლება **იჯარის/აღნაგობის ვადის** გასვლამდე შეწყვიტოს **ხელშეკრულება**. მიუხედავად ამ დათქმისა, თუ **მოვალის** ინიციატივით ან მისგან გამომდინარე ნებისმიერი მიზეზით იჯარა/აღნაგობა შეწყდება **იჯარის/აღნაგობის ვადის** ამოწურვამდე, **მოვალე** ვალდებულია **მესაკუთრეს** გადაუხადოს **საზღაური/ქირა იჯარის/აღნაგობის ვადის** დასრულებამდე მთელი პერიოდისათვის.

5.3. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ხელშეკრულებით** გათვალისწინებული ნებისმიერი საფუძვლით იჯარის/აღნაგობის შეწყვეტის შემთხვევაში **მესაკუთრე** უფლებამოსილია ცალმხრივად, **მოვალის** თანხმობის გარეშე, მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს იჯარის/აღნაგობის შესახებ ჩანაწერის გაუქმება/ამოშლა შესაბამისი ამონაწერიდან.

6. <u>კომუნიკაცია მხარეებს შორის</u>

6.1. **მხარეებს** შორის ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას. **მხარისათვის** გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინება მას შეიძლება მიეწოდოს პირადად ან გაეგზავნოს კურიერის (მათ შორის, საერთაშორისო კურიერის) ან საფოსტო გზავნილის (მათ შორის, დაზღვეული წერილის) საშუალებით. ოპერატიულობის მიზნით და ქვემოთ მოცემული დებულებების გათვალისწინებით, დასაშვებია **მოვალისთვის** შეტყობინების მიწოდება ელექტრონული ფოსტის, მოკლე ტექსტური შეტყობინების ან **მესაკუთრის** მიერ დადგენილი ნებისმიერი სხვა ოპერატიული საშუალებით გაგზავნის გზით.

6.2. **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ხელშეკრულების** ფარგლებში, მათ შორის **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე დავის წარმოების ფარგლებში (იგულისხმება სასამართლო უწყებისა და დოკუმენტაციის ჩაბარებაც), **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების 1.2 პუნქტში მითითებული ელექტრონული ფოსტის მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება ითვლება **მოვალისთვის** ოფიციალურად ჩაბარებულად.

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

6.3.1. კურიერის ან დაზღვეული საფოსტო გზავნილის მეშვეობით წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის შემთხვევაში – ჩაბარების დადასტურების თარიღის დღეს;

6.3.2. ელექტრონული ფოსტის, მოკლე ტექსტური შეტყობინების ან/და სხვა ელექტრონული საშუალებით გაგზავნის შემთხვევაში – შესაბამისი შეტყობინების ადრესატის მიერ მიღების დადასტურების თარიღიდან ან შესაბამისი ქმედების განხორციელებით შეტყობინების მიღების დადასტურების თარიღიდან;

6.3.3. **მესაკუთრის** მიერ შეთავაზებული ნებისმიერი ოპერატიული საშუალებით გაგზავნის შემთხვევაში, მათ შორის ამ მუხლის 6.3.2 პუნქტში მითითებული საშუალებებით, შეტყობინების **მესაკუთრისთვის** გაგზავნის შემთხვევაში – გაგზავნის თარიღიდან მეორე **სამუშაო დღეს** (იმ შემთხვევაშიც კი, თუ შეტყობინების მიღების დადასტურება არ მოხდება ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული წესით), თუკი სხვაგვარად არ იქნა გათვალისწინებული კომუნიკაციის ამგვარი საშუალებების გამოყენებაზე **მესაკუთრის** მიერ დადგენილი წესებითა და პროცედურებით.

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

6.5. **მხარეები** ურთიერთობას განახორციელებენ **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობების პირველ მუხლში მითითებულ მისამართზე. **მხარე** ვალდებულია აღნიშნული მისამართ(ებ)ის ან მათი რომელიმე მონაცემის ცვლილების შესახებ დროულად აცნობოს მეორე **მხარეს**, წინააღმდეგ შემთხვევაში, **მხარის** მიერ აღნიშნულ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ჯეროვნად ჩაბარებულად.

6.6. **მხარეთა** განცხადებით, ამ პუნქტში მითითებული წესით კომუნიკაცია წარმოადგენს კომუნიკაციის გონივრულ და მოსახერხებელ ფორმას.

7. <u>უფლებების და ვალდებულებების გადაცემა</u>

7.1. **მოვალეს** უფლება არ აქვს, **მესაკუთრის** წერილობითი ნებართვის გარეშე, **მესამე პირს** დაუთმოს **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე უფლებები და/ან **მესამე პირს** გადააკისროს **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებები.

7.2. **მესაკუთრე** უფლებამოსილია, **მოვალის** წერილობითი ნებართვის გარეშე, **მესამე პირს** დაუთმოს **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე უფლებები და/ან **მესამე პირს** გადააკისროს **ხელშეკრულებით** ნაკისრი ვალდებულებები.

8. <u>მხარეთა პასუხისმგებლობა</u>

8.1. **მხარეები** პასუხს აგებენ **ხელშეკრულებიდან** და **კანონმდებლობიდან** გამომდინარე ვალდებულებების დარღვევისათვის. **მოვალემ მესაკუთრეს** უნდა აუნაზღაუროს **ხელშეკრულების**, აგრეთვე **კანონმდებლობის** დარღვევით გამოწვეული ნებისმიერი პირდაპირი და არაპირდაპირი ზიანი. **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე **მესაკუთრის** პასუხისმგებლობა შეზღუდულია მხოლოდ **მოვალისთვის** მიყენებული პირდაპირი ზიანით. ამასთან, **მესაკუთრის** პასუხისმგებლობის მაქსიმალური ოდენობა, რომელიც მოიცავს **მოვალის** ნებისმიერ მოთხოვნას, მათ შორის სასამართლო ხარჯებს, ხარჯებს წარმომადგენლებისა (მათ შორის ადვოკატები) და ექსპერტებისათვის, არ შეიძლება აღემატებოდეს **ხელშეკრულების** შესაბამისად **მესაკუთრისთვის** ფაქტიურად გადახდილი **საზღაურის/ქირის** ოდენობას დღგ-ის გარეშე.

8.2. თუ **მოვალე** დაარღვევს **საზღაურის/ქირის** გადახდის ვადას, **მესაკუთრე** უფლებამოსილია **მოვალეს** მოსთხოვოს, ხოლო ასეთი მოთხოვნის შემთხვევაში **მოვალე** ვალდებულია **მესაკუთრეს** გადაუხადოს პირგასამტეხლო - **საზღაურის/ქირის** 0.1%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული **დღისათვის**.

8.3. თუ **მოვალე** დააღვევს **ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე რომელიმე თანხის (მათ შორის ამ **პირობების** მე-3 მუხლის 3.9.6 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული თანხის) გადახდის ვადას, **მესაკუთრე** უფლებამოსილია **მოვალეს** მოსთხოვოს, ხოლო ასეთი მოთხოვნის შემთხვევაში **მოვალე** ვალდებულია **მესაკუთრეს** გადაუხადოს პირგასამტეხლო - გადასახდელი თანხის 0.25%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული **დღისათვის**.

8.4. თუ **მოვალე** დაარღვევს ამ **პირობების** მე-3 მუხლის 3.9.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებას, **მესაკუთრე** უფლებამოსილია მოსთხოვოს, ხოლო ასეთი მოთხოვნის შემთხვევაში **მოვალე** ვალდებულია **მესაკუთრეს** გადაუხადოს შესაბამისი პერიოდის (იჯარის/აღნაგობის შეწყვეტიდან **იჯარის/აღნაგობის საგნის** დაბრუნებამდე პერიოდის) **საზღაური/ქირა** და პირგასამტეხლო - **საზღაურის/ქირის** 0.15%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული **დღისათვის**.

9. <u>პრეტენზიები და დავები</u>

9.1. **ხელშეკრულების** ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა (მათ შორის, **ხელშეკრულების** არსებობასთან, ინტერპრეტაციასთან, შესრულებასთან და აღსრულებასთან დაკავშირებით) წყდება მოლაპარაკებით. დავის მოუგვარებლობის შემთხვევაში, **მხარეები** მიმართავენ თბილისის საქალაქო სასამართლოს. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1[1] ნაწილის თანახმად, **მხარეები** თანხმდებიან, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ **მესაკუთრის** სასარგებლოდ მიღებული გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ მიექცეს აღსასრულებლად.

10. <u>დასკვნითი დებულებები</u>

10.1. **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 გამომდინარე.

10.2. **მხარეთა** წერილობითი შეთანხმებით შესაძლებელია **ხელშეკრულებაში** ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა. **ხელშეკრულებაში** შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება და/ან დამატება წარმოადგენს **ხელშეკრულების** განუყოფელ ნაწილს.

10.3. თუ **ხელშეკრულების** რომელიმე დებულება ბათილია ან მომავალში გახდება ბათილი, აღნიშნული არ გამოიწვევს მთლიანი **ხელშეკრულების** ბათილობას. **ხელშეკრულების** დანარჩენი მუხლები/პუნქტები განაგრძობენ მოქმედებას ბათილი დებულების გარეშე.

10.4. თუ **ხელშეკრულების** ძირითადი პირობებით სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული, **ხელშეკრულება** ძალაში შედის **მხარეთა** მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს **მხარეთა** მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე. **ხელშეკრულების** ხელმოწერის თარიღად მიიჩნევა **ხელშეკრულების** ძირითად პირობებში მითითებული თარიღი.

10.5. **ხელშეკრულების** გაფორმებასთან/დასრულებასთან ან რეგისტრაციასთან (ასეთის აუცილებლობის შემთხვევაში) დაკავშირებული ყველა ხარჯი (ამგვარის არსებობის შემთხვევაში), რაც მოიცავს და არ შემოიფარგლება, სანოტარო, სარეგისტრაციო, თარგმანის, დამოწმების მოსაკრებლით და სხვა ფინანსური გადასახადებით, გაიწევა **მოვალის** მიერ.

10.6. **ხელშეკრულებით მხარეთათვის** მინიჭებული არანაირი უფლება ან კომპენსაციის საშუალება არ გამორიცხავს ან არ აუქმებს ნებისმიერ სხვა უფლებას, რომელიც შესაძლოა **მესაკუთრეს** წარმოეშვას **კანონმდებლობის** თანახმად. ამასთან, **მხარეები** თანხმდებიან, რომ **ხელშეკრულების** დადებით **მესაკუთრე** უარს არ ამბობს **ხელშეკრულების** დადებამდე წარმოშობილ რომელიმე უფლებაზე და შესაბამისად, **მოვალე** არ თავისუფლდება **ხელშეკრულების** დადებამდე სხვა სამართლებრივი საფუძვლით **მესაკუთრის** მიმართ წარმოშობილი ვალდებულებების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შესრულებისაგან.

10.7. იმ შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული **ხელშეკრულებით**, **მხარეები** იხელმძღვანელებენ **კანონმდებლობით** დადგენილი შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებით და/ან დამატებით შეთანხმებული პირობებით.

10.8. **ხელშეკრულება** შედგენილია ქართულ ენაზე. იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს **ხელშეკრულების** არა-ქართულენოვანი ვერსია და ქართულ და არაქართულ ვერსიებს შორის აღმოჩნდება წინააღმდეგობა, უპირატესობა მიენიჭება **ხელშეკრულების** ქართულენოვან ვერსიას.

10.9. **იჯარის/აღნაგობის ხელშეკრულება** იდება თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად. **მხარეებს** გადაეცემა თითო ეგზემპლარი, ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს.

დანართი N2

ქონების (გარდა უძრავი ნივთებისა) ჩამონათვალი

მოვალეს ოჯარით გადაეცემა **მესაკუთრის** საკუთრებაში არსებული ყველა ქონება, რომლის ზუსტი ჩამონათვალი და აღწერა მითითებული იქნება **მხარეთა** შორის შედგენილ მიღება-ჩაბარების აქტში.

დანართი N3

ხარჯვადი მარაგები და მათი ღირებულება

ხარჯვადი მარაგების აღწერა და მათი ღირებულება განისაზღვრება **ხელშეკრულების** ხელმოწერის მომენტში.

ნასყიდობის ხელშეკრულება

1. მხარეები:
1.1. ***მესაკუთრე*** - სს "ბორჯომი ლიკანი ინტერნეიშენალი" (შემდგომ - „***გამყიდველი***")
1.2. ***მოვალე*** - აუქციონში გამარჯვებული (ს/ნ _____) (შემდგომ - „***მყიდველი***")

2. ხელშეკრულების საგანი
ამ ***ხელშეკრულებით გამყიდველი*** მოვალეა გადასცეს ***მყიდველს*** საკუთრების უფლება ***ქონებაზე***, ხოლო ***მყიდველი*** მოვალეა გადაიხადოს ***შეთანხმებული ფასი***.

3. გადასაცემი ქონება
ქონებას წარმოადგენს ***გამყიდველის*** საკუთრებაში არსებული იჯარა/აღნაგობით გადაცემული ქონება (იხ. თანდართული მონაცემები).

4. შეთანხმებული ფასი
4.1. ***მყიდველი*** კისრულობს ვალდებულებას ***შეთანხმებული ფასი*** _____ აშშ დოლარის ოდენობით (არ მოიცავს დღგ-ს) გადაიხადოს სრულად არაუგვიანეს ამ ***ხელშეკრულების*** ხელმოწერიდან 20 კალენდარული დღის ვადისა.

4.2. ანგარიშსწორება უნდა განხორციელდეს აშშ დოლარში, თუ კანონმდებლობით ლარით ანგარიშსწორება არ იქნება სავალდებულო, რა შემთხვევაშიც ***მყიდველი*** ვალდებულია უზრუნველყოს ***გამყიდველის*** ანგარიშზე ჩარიცხული ლარის ისეთი კურსით კონვერტაცია, რომ ***გამყიდველის*** ანგარიშზე ლარში ჩარიცხული თანხა დაკონვერტირდეს აშშ დოლარებში 4.1. პუნქტში მითითებული ოდენობით.

5. ქონების გადაცემა
5.1. ***ქონების*** რეგისტრაცია ***მყიდველის*** საკუთრებად განხორციელდება ამ ***ხელშეკრულების*** 4.1 პუნქტის შესაბამისად ***შეთანხმებული ფასის*** სრულად გადახდიდან (იგულისხმება ***გამყიდველის*** ანგარიშზე თანხის ასახვის დღე) 10 კალენდარული დღის ვადაში.

5.2. ***ქონებაზე მყიდველის*** საკუთრების უფლება წარმოიშობა წინამდებარე ***ხელშეკრულების*** 4.1. პუნქტში მითითებული ***შეთანხმებული ფასის*** გადახდისთანავე, რომელიც დადასტურდება 5.1. პუნქტის შესაბამისად შესაბამისი რეესტრიდან ამონაწერით.

5.3. ***ქონებაზე*** საკუთრების უფლების ***მყიდველზე*** გადასვლის დარეგისტრირების მიზნით სარეგისტრაციო განაცხადს შესაბამის უფლებამოსილ პირთან წარადგენს ***მყიდველი***.

5.4. ***გამყიდველი*** ვალდებულია გადასცეს ***მყიდველს ქონებასთან*** დაკავშირებული და მათი ***მყიდველის*** მიერ საკუთრებაში რეგისტრაციისათვის საჭირო ***გამყიდველის*** თანხმობა.

6. ხარჯები
მყიდველს ეკისრება ამ ***ხელშეკრულების*** გაფორმების, შესაბამის რეესტრში რეგისტრაციისა (მათ შორის სანოტარო) და ამისათვის აუცილებელი საბუთების წარდგენის ხარჯები.

7. ქონების მდგომარეობა
7.1. ამ ***ხელშეკრულების*** დადებამდე ***გამყიდველის*** მიერ არ არის გაფორმებული რაიმე სახის ისეთი გარიგება მესამე პირთან, რომელიც კრძალავს ამ ***ხელშეკრულების*** გაფორმებას ან/და საფრთხეს უქმნის ***მყიდველის*** კეთილსინდისიერ შემძენად აღიარებას.

7.2. ამ მუხლის და აუქციონის დოკუმენტაციის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, „7.1." პუნქტით დადგენილი გარანტია წარმოადგენს ***გამყიდველის*** ერთადერთ და ამომწურავ გარანტიას ***მყიდველთან*** მიმართებაში, რომლის დარღვევა დასტურდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ:

7.2.1. ***მყიდველმა*** მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო მე-5 მუხლით დადგენილი წესით ვერ შეძლო ***ქონების*** რეგისტრაცია ***მყიდველის*** საკუთრებად;

7.2.2. ამ ***ხელშეკრულებასთან*** დაკავშირებით:

ა) მესამე პირმა წარადგინა პრეტენზია ***მყიდველის*** მიმართ ამ ***ხელშეკრულების*** ხელმოწერიდან 1 წლის განმავლობაში; და

ბ) მესამე პირის პრეტენზია დაკმაყოფილდა სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით. ამასთან ეს გადაწყვეტილება ვერ იქნება გამოყენებული ***მყიდველის*** მიერ, თუ ის მესამე პირის პრეტენზიის მიღებისთანავე არ შეთავაზებს ***გამყიდველს*** სასამართლოში მონაწილეობას და აგრეთვე ***გამყიდველთან*** შეუთანხმებლად მოახდენს საარბიტრაჟო სასამართლოს არჩევას, სასამართლოზე პოზიციის წარდგენას, ცნობს სარჩელს ან სხვაგვარად შეუწყობს ხელს მესამე პირის სასარგებლო გადაწყვეტილების გამოტანას.

7.3. ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით, ***მხარეები*** თანხმდებიან, რომ „7.1.“ და „7.2.“ პუნქტით შეთანხმებული გარემოებების დადგომას მოყვება შემდეგი ერთადერთი და ექსკლუზიური სამართლებრივი შედეგი: ***მყიდველი*** ვალდებული იქნება დაუბრუნოს ***გამყიდველს ქონება***, ხოლო ***გამყიდველი*** ვალდებული იქნება დაუბრუნოს ***მყიდველს*** მხოლოდ მისთვის გადახდილი ***შეთანხმებული ფასი***. ამასთან, დასაბრუნებელ ***შეთანხმებულ ფასს*** დააკლდება ის თანხა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), რომელიც ***მყიდველის*** სასარგებლოდ დაეკისრება მესამე პირს.

7.4. ყოველგვარი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, ***მხარეები*** თანხმდებიან, რომ ***მყიდველის*** მხრიდან „7.3.“ პუნქტისგან განსხვავებული მოთხოვნების წაყენება განიხილება ***მყიდველის*** მხრიდან ამ ***ხელშეკრულების*** არსებითი პირობების დარღვევად. ***მყიდველის*** „7.3“ პუნქტით გათვალისწინებული სამართლებრივი საშუალებები ექსკლუზიური და ამომწურავია და ***მყიდველს*** უფლება არა აქვს მოითხოვოს დამატებით რაიმე ანაზღაურება (მათ შორის ზიანის ანაზღაურება) ან სხვა სამართლებრივი საშუალებების გამოყენება ***გამყიდველისგან***. შესაბამისად ***მყიდველი*** ამ ***ხელშეკრულების*** ხელმოწერით უარს აცხადებს ***გამყიდველის*** მიმართ რაიმე სახის პრეტენზიის ან/და მოთხოვნის წარდგენაზე.

8. მხარეთა განცხადებები და გარანტიები

8.1. თითოეული ***მხარე*** აცხადებს და გარანტიას იძლევა რომ:

ა) ის არის რეგისტრაციის ადგილას მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად დაფუძნებული სამეწარმეო საზოგადოება, რომელიც ეწევა კანონმდებლობით ნებადართულ საქმიანობას;

ბ) მის მიმართ არ მიმდინარეობს და არ იგეგმება ლიკვიდაციის პროცესი, არ ხორციელდება და არ იგეგმება მისი ქონების ჩამორთმევის, იძულებითი მართვის ან დაუფლების მიზნით ნებისმიერი ღონისძიება ან სასამართლო აღსრულება;

გ) მას შესაბამისი წესების დაცვით მოპოვებული აქვს ყველა აუცილებელი ნებართვა და კორპორატიული თანხმობა ამ ***ხელშეკრულების*** დასადებად და ამ ***ხელშეკრულებით*** ნაკისრი ვალდებულებების შესასრულებლად;

დ) ამ ***ხელშეკრულების*** საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებები ნამდვილია, სავალდებულოა და აღსრულებადია ამ ***ხელშეკრულების*** პირობების და მოქმედი სამართლის შესაბამისად; და

ე) ***ქონება*** არ არის დატვირთული გირავნობის უფლებით, აგრეთვე არ არსებობს რაიმე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ამ ***ქონების*** მიმართ.

8.2. ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით ***მხარეები*** თანხმდებიან, რომ ***მყიდველმა*** შეამოწმა ***ქონებასთან*** დაკავშირებული მონაცემები, მისი უფლებრივი და ნივთობრივი მდგომარეობა და ***მყიდველს გამყიდველის*** მიმართ ამ კუთხით არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია.

9. დასკვნითი დებულებები

9.1. ეს ***ხელშეკრულება*** რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით და მასთან დაკავშირებულ ან ***ხელშეკრულებიდან*** გამომდინარე დავებს ექსკლუზიურად განიხილავს მხოლოდ საქართველოს საერთო სასამართლო.

9.2. ***გამყიდველი*** უფლებამოსილია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ამ მისგან გამომდინარე ***გამყიდველის*** მოთხოვნები გაასხვისოს ან/და დატვირთოს საკუთარი შეხედულებისამებრ და შეუზღუდავად, ***მყიდველის*** თანხმობის გარეშე.

9.3. ***ხელშეკრულების*** რომელიმე ნაწილის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ***ხელშეკრულების*** ბათილობას. ასეთ შემთხვევაში, ბათილი, არაკანონიერი ან აღუსრულებადი ნაწილი უნდა ჩაითვალოს იმ მოცულობით შეცვლილად, რა ცვლილებაც საჭირო იქნება ამ ნაწილის ძალის, კანონიერებისა და აღსრულებადობის აღსადგენად. თუ მსგავსი ცვლილება შეუძლებელია, შესაბამისი ნაწილი უნდა ჩაითვალოს წაშლილად.

9.4. ***ხელშეკრულება*** ავტომატურად შეწყვეტილად ითვლება თუ ***მყიდველი*** არ გადაიხდის ***შეთანხმებულ ფასს*** დათქმულ ვადაში („4.1.“ პუნქტი). ავტომატური შეწყვეტის შედეგებს წარმოადგენს შემდეგი: ***გამყიდველი*** გამოითხოვს მისთვის წარდგენილ საბანკო გარანტიებს (ხელშეკრულების შესრულების გარანტია) და ***გამყიდველი*** უფლებამოსილი იქნება რაიმე შეზღუდვის გარეშე სხვა პირთან გააფორმოს ***ქონების*** ნასყიდობის ხელშეკრულება.

შესაბამისად ***ხელშეკრულების*** შეწყვეტას არცერთ შემთხვევაში არ მოყვება ***მყიდველის*** მიერ წარმოდგენილი გარანტიების მოქმედების შეწყვეტა.

9.5. ***ხელშეკრულების*** შეწყვეტის სხვა შედეგები და აგრეთვე მისი შეწყვეტის სხვა საფუძვლები, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული მე-7 მუხლითა და „9.4.“ პუნქტით, რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით მე-7 მუხლითა და „9.4.“ პუნქტით შეთანხმებული პირობების გათვალისწინებით.

9.6. თუ წინამდებარე ***ხელშეკრულებით*** სხვაგვარად არ არის განსაზღვრული, ***ხელშეკრულებით*** გათვალისწინებული უფლებები და სამართლებრივი დაცვის საშუალებები (გარდა მე-7 მუხლით ***მყიდველის*** სასარგებლოდ განსაზღვრული უფლებებისა და საშუალებებისა, რომლებიც ამომწურავი და ექსკლუზიურია) წარმოადგენს მხოლოდ დამატებას და არა ამომწურავ ჩამონათვალს იმ უფლებებისა და სამართლებრივი დაცვის საშუალებებისა, რომლებიც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონმდებლობით.

9.7. ***ხელშეკრულება*** გაფორმებულია 3 ეგზემპლარად, აქედან 2 ეგზემპლარი გადაეცემა ***გამყიდველს*** ხოლო ერთი ეგზემპლარი - ***მყიდველს***. ***ხელშეკრულება*** ძალაში შედის მასზე ბოლო ხელმოწერის განხორციელების დღიდან.

10. მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები:

10.1. გამყიდველი:	**10.2. მყიდველი:**
_____	_____
ს/ნ _____	ს/ნ _____
---	---
წარმომადგენლის სახელი, გვარი:	წარმომადგენლის სახელი, გვარი:
თანამდებობა:	თანამდებობა:
ხელმოწერის თარიღი:	ხელმოწერის თარიღი:

დანართი N5

საჯარო აუქციონის პირობები

მოკლე აღწერილობა

საჯარო აუქციონის გზით ხორციელდება სს "ბორჯომი ლიკანი ინტერნეიშენალის" ქონების იჯარით და აღნაგობით გაცემა. გამარჯვებული ასევე ავტომატურად შეიძენს შესყიდვის ოფციას, რომლის გამოყენების პირობები მოცემულია ქვემოთ.

აუქციონის საწყისი ფასი შეადგენს _____ ლარს (24,041,861.2 (ოცდაოთხი მილიონ ორმოცდაერთი ათას რვაას სამოცდაერთი აშშ დოლარი და 20 ცენტი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში). აღნიშნული თანხა წარმოადგენს მხოლოდ შესყიდვის შემთხვევაში შესყიდვისას გადასახდელ თანხას გამოქვითვების გარეშე და ეს არ არის იჯარის/აღნაგობის საფასური.

წლიური საიჯარო ქირის და აღნაგობის საფასურის ღირებულება - შესყიდვის ფასის 8%.

პირობა

საჯარო აუქციონი ჩატარდება 2021 წლის 2 აგვისტოს, შემდეგ მისამართზე: საქართველო, ქ. თბილისი, ვუკოლ ბერიძის ქუჩა N6, სს „საპარტნიორო ფონდი“.

აუქციონში მონაწილეობის მსურველმა უნდა წარმოადგინოს:

ა) მონაწილეობის მსურველი პირის საიდენტიფიკაციო მონაცემები;

შენიშვნა: მონაწილეობა შეუძლია ნებისმიერ რეზიდენტ თუ არარეზიდენტ იურიდიულ ან ფიზიკური პირს

ბ) წარმომადგენლობის დამადასტურებელი მინდობილობა ან სხვა დოკუმენტი (მაგ: ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან);

გ) საქართველოში მოქმედი ნებისმიერი კომერციული ბანკის მიერ გაცემული უპირობო და გამოუთხოვადი საბანკო გარანტია 100 000 (ასი ათასი) ლარის ოდენობით, აუქციონში მონაწილოების *(იგულისხმება გამარჯვების შემთხვევაში ხელშეკრულების ხელმოწერა და პირველი გადასახდელის (წლიური საიჯარო ქირის და აღნაგობის საფასურის ღირებულება) გადახდა) გადახდის* უზრუნველსაყოფად. საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა აუქციონის ჩატარების თარიღს უნდა აღემატებოდეს 70 დღით;

რეგისტრაციისა და საბუთების მიღების პერიოდი: 02.08.2021 11:30-დან - 13:30-მდე (აღნიშნული პერიოდის შემდეგ გამოცხადებული მონაწილე აუქციონში არ დაიშვება. თუ პირი მითითებულ დრომდე გამოცხადდება ადგილზე და რიგის არსებობის შემთხვევაში მისგან დამოუკიდებელი მიზეზებით ვერ დაიწყებს რეგისტრაციის პროცესს 13:30-მდე, იგი ჩაითვლება ვადაში გამოცხადებულად). აუქციონი ჩატარდება იმ შემთხვევაშიც, თუ მასში მონაწილეობის სურვილს მხოლოდ ერთი პირი განაცხადებს;

აუქციონის შედეგები უქმდება, გამარჯვებულ პირს ერთმევა გამარჯვებულის სტატუსი და მოთხოვნილი იქნება გამარჯვებულის მიერ წარდგენილი უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიით გათვალისწინებული თანხის ანაზღაურება, თუ აუქციონში გამარჯვებულმა:

ა) უარი განაცხადა ხელშეკრულების ხელმოწერაზე. უარად ჩაითვლება აგრეთვე ხელშეკრულების შესრულების საბანკო გარანტიის წარმოუდგენლობა;

ბ) უარი განაცხადა აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელ ოქმზე ხელის მოწერაზე;

გ) დაარღვია აუქციონში მონაწილეობის საქართველოს კანონმდებლობითა და წინამდებარე წესებით დადგენილი პირობები.

თუ აუქციონი არ შედგა იმ მიზეზით, რომ მონაწილეები, რომლებიც ესწრებიან აუქციონს, არ მიიღებენ მონაწილეობას სააუქციონო ვაჭრობაში, შედგება ოქმი არშემდგარი საჯარო აუქციონის შესახებ და მოთხოვილი იქნება აუქციონის მონაწილეების მიერ წარდგენილი უპირობო და გამოუთხოვადი საბანკო გარანტიით გათვალისწინებული თანხის ანაზღაურება, ხოლო თუ აუქციონი შედგება, მაშინ იმ მონაწილეს, რომელმაც სააუქციონო ვაჭრობაში არ მიიღო მონაწილეობა ან/და ვერ გაიმარჯვა, უბრუნდება საბანკო გარანტია, აუქციონის დასრულებიდან 5 (ხუთი) კალენდარულ დღის ვადაში;

იმ მონაწილეს, რომელმაც ვერ გაიმარჯვა აუქციონში, უფლება აქვს თანხმობა განაცხადოს გარანტიის გონივრულო ვადით დატოვებაზე, თუ სურს მის მიერ დაფიქსირებული ფასით ხელშეკრულების გაფორმების შესაძლებლობის გამოყენება, გამარჯვებული მონაწილის მიმართ აუქციონის შედეგების გაუქმების შემთხვევაში. ასეთ შემთხვევაში აუქციონის შედეგები არ გაუქმდება, ხოლო ასეთ მონაწილეზე ასევე გავრცელდება გამარჯვებული მონაწილის მიმართ მოქმედი წესები (მათ შორის გარანტიით გათვალისწინებული თანხის მოთხოვნის და შედეგების გაუქმების ნაწილში). რამდენიმე ასეთი მონაწილის არსებობის შემთხვევაში, რიგითობა განისაზღვრება ფასის სიდიდის მიხედვით;

ხელშეკრულების ხელმოწერა და პირველი წლის საიჯარო/აღნაგობის საფასურის გადახდა უნდა განხორციელდეს აუქციონის დასრულებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. ამასთან, ამავე ვადაში ხელშეკრულების ხელმოწერამდე გამარჯვებულის მიერ წარმოდგენილი უნდა იქნეს საქართველოში მოქმედი ნებისმიერი კომერციული ბანკის მიერ გაცემული უპირობო და გამოუთხოვადი საბანკო გარანტია 2,500,000.00 (ორი მილიონ ხუთასი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, ხელშეკრულების შესრულების უზრუნველსაყოფად. საბანკო გარანტიის ტექსტი მისაღები უნდა იყოს სს „ბორჯომი ლიკანი ინტერნეიშენალისთვის“. საბანკო გარანტია უნდა იყოს გამოუთხოვადი და უპირობო და მისი მოქმედების ვადა უნდა აღემატებოდეს აღნაგობა/იჯარის პერიოდს (გადახდის ვალდებულებას) მინიმუმ 45 დღით;

ანგარიშსწორება უნდა განხორციელდეს აშშ დოლარში, თუ კანონმდებლობით ლარით ანგარიშსწორება არ იქნება სავალდებულო, რა შემთხვევაშიც მყიდველი ვალდებულია უზრუნველყოს გამყიდველის ანგარიშზე ლარის იმ ოდენობის ჩარიცხვა, რაც საკმარისი იქნება გამყიდველის მიერ აუქციონზე დაფიქსირებული ოდენობის აშშ დოლარის შესაძენად გამყიდველის მომსახურე ბანკში არსებული კურსით.

აუქციონის პროცესი განხორციელდება საჯაროდ, რაც გულისხმობს იმას, რომ დასაშვებია პროცესის ჩაწერა და გავრცელება;

აუქციონის პროცედურები საპარტნირო ფონდის ან/და მესაკუთრის (სს „ბორჯომი ლიკანი ინტერნეიშენალი“) ცალმხრივი გადაწყვეტილებით და აბსოლუტური დისკრეციის ფარგლებში შესაძლებელია შეწყდეს ნებისმიერ დროს ხელშეკრულების ხელმოწერამდე (მათ შორის ხელშეკრულების ხელმოწერის ეტაპზე). შესაბამისად, მონაწილე არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს აქედან გამომდინარე ზიანის ან/და ხარჯების ანაზღაურება (გარდა საბანკო გარანტიის დაბრუნებისა);

აუქციონი არ წარმოადგენს ოფერტს, მოწვევას ოფერტზე ან/და რაიმე ვალდებულებას მესაკუთრის ან/და საპარტნიორო ფონდის მხრიდან;

აუქციონს ატარებს სს "საპარტიორო ფონდი" როგორც სს "ბორჯომი ლიკანი ინტერნეიშენალის" (ს/ნ: 404408547) აქციონერი და შესაბამისად აუქციონის შედეგები დგება მხოლოდ სს "ბორჯომი ლიკანი ინტერნეიშენალისთვის" (მათ შორის ხელშეკრულება გაფორმდება აუქციონის გამარჯვებულსა და სს ბორჯომი ლიკანი ინტერნეიშენალს შორის). აუქციონის პროცედურები ხორციელდება მესაკუთრე იურიდიული პირის დირექტორის მონაწილეობით.

აღწერილობა

საჯარო აუქციონის გზით ხორციელდება სს "ბორჯომი ლიკანი ინტერნეიშენალის" კუთვნილი უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: 64.23.05.031) და მოძრავი ქონებისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის (ამ ქონების

ზუსტი ჩამონათვალი განისაზღვრება მიღება-ჩაბარების აქტში) იჯარით და აღნაგობით გაცემა. გამარჯვებული ასევე ავტომატურად შეიძენს შესყიდვის ოფციას მითითებულ ქონებასთან დაკავშირებით, რომლის გამოყენების პირობები მოცემულია ქვემოთ;

აუქციონის საწყისი ფასი - _____ ლარი (24,041,861.2 (ოცდაოთხი მილიონ ორმოცდაერთი ათას რვაას სამოცდაერთი აშშ დოლარი და 20 ცენტი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში), რომლის გადახდის ვალდებულებაც აუქციონში გამარჯვებულს ექნება მხოლოდ შესყიდვის ოფციის გამოყენების შემთხვევაში. აუქციონის დროს დაფიქსირებული ფასი დაკონვერტირდება აუქციონის დღისთვის დადგენილი გაცვლითი კურსით (ლარი/აშშ დოლარი). ამასთან არცერთ შემთხვევაში საბოლოო ფასი ვერ იქნება 24,041,861.2 (ოცდაოთხი მილიონ ორმოცდაერთი ათას რვაას სამოცდაერთი აშშ დოლარი და 20 ცენტი) აშშ დოლარზე ნაკლები;

ბიჯის ოდენობა შეადგენს 50,000 ლარს, რომლის წარდგენა სავალდებულოა მაშინაც, თუ აუქციონში მხოლოდ ერთი პირი მონაწილეობს;

იჯარის და აღნაგობის ვადა და აუქციონში გამარჯვებულის მიერ შესყიდვის უფლების გამოყენების ვადა - 10 წელი. ამ პერიოდში შესყიდვის შემთხვევაში საიჯარო ქირის/აღნაგობის საფასურის ანგარიშში გადახდილი თანხიდან ჩაითვლება მხოლოდ შესყიდვამდე ბოლო ორი წლის საიჯარო ქირის და აღნაგობის საფასურის ოდენობა;

წლიური საიჯარო ქირის და აღნაგობის საფასურის ღირებულება - შესყიდვის ფასის 8% (ღირებულება დაფიქსირდება აშშ დოლარში);

აუქციონში გამარჯვებულმა ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად უნდა წარმოადგინოს საქართველოში მოქმედი კომერციული ბანკის მიერ გაცემული საბანკო გარანტია 2,500,000.00 (ორი მილიონ ხუთასი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით (ტექსტი მისაღები უნდა იყოს სს „ბორჯომი ლიკანი ინტერნეიშენალისთვის“). საბანკო გარანტია უნდა იყოს გამოუთხოვადი და უპირობო და მისი მოქმედების ვადა უნდა აღემატებოდეს აღნაგობა/იჯარის პერიოდს (გადახდის ვალდებულებას) მინიმუმ 45 დღით.

აუქციონით განკარგვას დაქვემდებარებული ობიექტის მონაცემები შესაძლებელია იხილოთ საკადასტრო კოდის მიხედვით. გარდა ამისა, დასაშვებია ვიზიტი ობიექტზე და მისი დათვალიერება წინასწარ შეთანხმებული ფორმით. აუქციონით ხორციელდება აქტივების და არა ბიზნესის განკარგვა, ამიტომ ფინანსური მონაცემების შესახებ ისეთი ინფორმაცია, რომლებიც არ არის გამოქვეყნებული/საჯარო, არ იქნება ხელმისაწვდომი.

თქვენთვის საინტერესო სხვადასახვა საკითხების დასაზუსტებლად გთხოვთ მიმართოთ საპარტნიორო ფონდს შემდეგ ელექტრონულ მისამართზე: email: auctionbli@fund.ge).

<u>გთხოვთ გაითვალისწინოთ, რომ: ა) თანდართული ხელშეკრულების ტექსტი არ ექვემდებარება ცვლილებას, თუ საპარტნიორო ფონდი საკუთარი შეხედულებისამებრ სხვაგვარად არ გადაწყვეტს და შესაბამისად, თუ აუქციონში გამარჯვებული ხელშეკრულების ხელმოწერაზე განაცხადებს უარს ნებისმიერი მიზეზით ან თუნდაც უმიზეზოდ, მათ შორის ხელშეკრულების პირობების მიუღებლობის გამო, საპარტნიორო ფონდი მოითხოვს გადახდას აუქციონში მონაწილეობის საბანკო გარანტიის შესაბამისად; ბ) მესაკუთრე არ იკისრებს რაიმე ვალდებულებას მიმდინარე/კაპიტალურ რემონტთან ან აუქციონში გამარჯვებულის მიერ ამ კუთხით გაწეული ხარჯების ანაზღაურებასთან დაკავშირებით და აგრეთვე ნებისმიერი შეთავაზება ხელშეკრულებაში, რომელიც ითვალისწინებს ჩვენი მხრიდან (მესაკუთრე) რაიმე ვალდებულებების აღებას ქონების ნივთობრივ ნაკლთან დაკავშირებით (აუქციონი ეფუძნება ე.წ. AS IS სტანდარტს) ან/და სასტუმროს შემოსავლების რაიმე ნაწილში გარანტირებასთან დაკავშირებით, ან სხვა რაიმე ვალდებულების დაკისრებასთან, გარდა ერთადერთი ვალდებულებისა, რომ ქონება გაიცეს აღნაგობა/იჯარით, ხოლო შესყიდვის ოფციის ფასის გადახდის შემთხვევაში ქონება გადაეცეს საკუთრებაში, განხილული იქნება ხელშეკრულების ხელმოწერაზე უარად და შესაბამისად მოთხოვნილი იქნება აუქციონში მონაწილეობის საბანკო გარანტიით გათვალისწინებული თანხის ანაზღაურება.</u>