# ქირავნობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 2011 წლის 30 დეკემბერი

ერთის მხრივ შპს „დეიდრიმ უნივერსალ საქართველო“, წარმოდგენილი მისი დირექტორის იური იაშვილის სახით, (შემდგომში დამქირავებელი) და მეორეს მხრივ, შპს „ქარვასლა – 2003“ (შემდგომში გამქირავებელი) წარმოდგენილი მისი დირექტორის მერაბ გოცირიძის სახით ვდებთ ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

## ხელშეკრულების საგანი

1.1. გამქირავებელი სარგებლობაში გადასცემს (მიაქირავებს), ხოლო დამქირავებელი შემდგომი საქმიანობის განხორციელების მიზნით სარგებლობაში მიიღებს (იქირავებს) უძრავ ნივთს (შემდგომში „ქირავნობის საგანი“), რომელიც მდებარეობს მისამართზე. ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. მეტრო სადგურ „ვარკეთილის“ მიმდებარედ. (უძრავ ქონებას), რომელიც შეადგენს 604 კვ$^{მ}$ არასაცხოვრებელ ფართს და განთავსებულია სავაჭრო ცენტრ „ქარვასლა 2003“-ის პირველ სართულზე. მიწის (უძრავის ქონების) საკადასტრო კოდი №01.19.36.004.007

1.2. დამქირავებელი გამქირავებელს გადაუხდის ქირას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და ოდენობით.

1.3. გაქირავებულ ფართს დამქირავებელი გამოიყენებს ნებისმიერი სახის სამეწარმეო საქმიანობისათვის (მაღაზია, საკვების ობიექტი, სათამაშო აპარატების სალონი, სამორინე, ტოტალიზატორი და სხვა ნებისმიერი სახის სამეწარმეო საქმიანობა), რომელიც გათვალისწინებულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

## 2. ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადა.

2.1. ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადა განისაზღვრება 5 (ხუთი) წლით.

2.2. ვადის ათვლა იწყება არასაცხოვრებელი ფართის მიღება-ჩაბარების მომენტიდან.

გამქირავებელი ---------- დამქირავებელი ----------

2.3. იმ შემთხვევაში, თუ ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადის გასვლამდე 3 (სამი) თვით ადრე არც ერთი მხარე მეორე მხარის წინაშე წერილობით არ გამოთქვამს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის შეწყვეტის სურვილს,

ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადა ავტომატურად გაგრძელდება ერთი წლით. იგივე წესი იმოქმედებს ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადის ყოველი შემდგომი გაგრძელებისას.

2.4. დამქირავებელს შეუძლია ცალმხრივად შეამციროს ან შეწყვიტოს ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადა 3 (სამი) თვით ადრე გამქირავებლისათვის წერილობითი შეტყობინების შემდეგ, რისთვისაც იხდის პირგასამტეხლოს სამი თვის ქირას ე.ი. 45 ათასი აშშ დოლარის ოდენობით ეროვნულ ვალუტაში.

2.5. გამქირავებელს მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში იგი ვალდებულია ჩაამთავრებინოს დამქირავებელს მიმდინარე წელი არსებული პირობებით და გადაუხადოს დამქირავებელს პირგასამტეხლოს სახით სამი თვის ქირა, რაც შეადგენს 45 (ორმოცდახუთი ათასი) აშშ დოლარს ეროვნულ ვალუტაში.

3. ქირის ოდენობა, მისი შეცვლისა და გადახდის წესი.

3.1. ყოველთვიური ქირა შეადგენს 15 000 (თხუთმეტ ათას) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში გადახდის მომენტისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებული გადასახადების ჩათვლით.

3.2. მხარეთა შორის ანგარიშსწორება წარმოებს ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების გზით.

3.3. დამქირავებელი გადაუხდის გამქირავებელს ყოველთვიურ ქირას საანგარიშო თვის ყოველ 10 რიცხვამდე.

გამქირავებელი

---

დამქირავებელი

---

3.4. ხელშეკრულების 3.3. პუნქტში აღნიშნულ ვადებში ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში გამქირავებელს უფლება აქვს დააკისროს დამქირავებელს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 3%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.
3.5. მხარეები თანხმდებიან, ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან ყოველი 2,5 (ორნახევარი) წლის გასვლის შემდეგ მოხდეს გადასახდელი ქირის ოდენობის ხელახალი გადასინჯვა მისი გაზრდის მიზნით, იმ პერიოდისათვის დამკვიდრებული საბაზრო ფასების გათვალისწინებით.

4. მხარეთა ვალდებულებები და უფლებები

4.1. გამქირავებელი ვალდებულია:

4.1.1. წარუდგინოს დამქირავებელს ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ ქირავნობის საგანი, ნამდვილად წარმოადგენს გამქირავებლის საკუთრებას და რომ მესამე პირებს არ გააჩნიათ უფლებები ქირავნობის საგანზე, კერძოდ ძალაში მყოფი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ცნობა ყადაღის არარსებობის შესახებ.

4.1.2. არაუგვიანეს 2011 წლის 31 დეკემბრისა მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე გადასცეს დამქირავებელს ქირავნობის საგანი და წარმოადგინოს ქვითრები დავალიანების არ არსებობის შესახებ.

4.1.3. გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი;

4.1.4. გადაიხადოს ქირავნობის საგანთან და ქირასთან დაკავშირებული ყველა სახის გადასახადი საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის შესაბამისად.

გამქირავებელი

---

დამქირავებელი

---

4.1.5. არ ჩაერიოს დამქირავებლის საქმიანობაში და ხელი შეუწყოს დამქირავებელს ქირავნობის საგნის შეუფერხებელ გამოყენებაში.

4.1.6. ქირავნობის საგნის გაყიდვის, გასხვისების, გაჩუქების, ან სხვაგვარად გადაცემის შემთხვევაში ფართის გადაცემის აქტში (ხელშეკრულებაში) შეიტანოს საგარანტიო პუნქტი, რომელიც მოიცავს ამ ხელშეკრულების პირობას, რაც ნიშნავს, რომ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში აქ მოცემული შეთანხმებები მთელი სისრულით იმოქმედებს ახალ მესაკუთრესთან მიმართებაშიც.

4.2. დამქირავებელი ვალდებულია:

4.2.1. დროულად გადაიხადოს ქირა;

4.2.2. გადაიხადოს მის მიერ ქირავნობის საგნით სარგებლობის დროს მოხმარებული ელექტროენერგიის, წყლის, ბუნებრივი გაზის და დასუფთავების საფასური სრულიად;

4.2.3. დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო წესები. მისი ბრალით გამოწვეული ხანძრის შემთხვევაში სრულიად აანაზღაუროს მიყენებული ზიანი.

4.2.4. გამქირავებელთან წერილობითი შეთანხმების გარეშე არ გადასცეს ქირავნობის საგანი ქვექირავნობით მესამე პირს.

4.2.5. შეინახოს ქირავნობის საგანი ნორმალურ და გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს ბუნების დაუძლეველი ძალით ზიანის მიყენება.

4.3. დამქირავებელს უფლება აქვს:

გამქირავებელი ---------- დამქირავებელი ----------

4.3.1. საკუთარი შეხედულებისამებრ და საკუთარი ხარჯებით გამქირავებელთან წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე გაარემონტოს და შეაკეთოს ქირავნობის საგანი.

4.3.2. დაკიდოს და გამოაკრას აბრები (მათ შორის სარეკლამო შინაარსის) დაამონტაჟოს აპარატები და სხვა მოწყობილობები ქირავნობის საგნის შიდა და გარე კედლებზე, ასევე შენობის სახურავის კუთხის ფასადზე საქართველოში მოქმედი და ქ. თბილისის მერიის მიერ დადგენილი წესის შესაბამისად.

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა.

5.1. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მხარეები ერთმანეთის წინაშე პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.2. დამქრავებელს უფლება აქვს ვადამდე შეწყვიტოს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ურთიერთობა, რისთვისაც დამქირავებელი გამქირავებელს გადაუხდის პირგასამტეხლოს სახით 3 (სამი) თვის ქირას სრული ოდენობით და მის მიერ გაწეული რემონტის ხარჯები აღარ ანაზღაურდება.

5.3. გამქირავებელს უფლება აქვს ცალმხრივად ვადაზე ადრე მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა დამქირავებელმა არ გადაიხადა ყოველთვიური ქირა ზედიზედ ორი თვის განმავლობაში, აგრეთვე თუ დამქირავებელი განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს ქირავნობის საგნის მდგომარეობას ისე, რომ სერიოზული საფრთხე ექმნება ფართს შემდგომი ექსპლუატაციისათვის (არ იგულისხმება ბუნებრივი ცვეთა).

გამქირავებელი

დამქირავებელი

5.4. იმ შემთხვევაში, თუ გამქირავებელი ცალმხრივად, ვადაზე ადრე მოითხოვს ხელშეკრულების მოშლას და ეს არ იქნება გამოწვეული 5.3. პუნქტით გათვალისწინებული პირობებიდან გამომდინარე, მაშინ გამქირავებელი იღებს ვალდებულებას ჩაამთავრებინოს დამქირავებელს მიმდინარე წელი იგივე პირობებით და გადაიხადოს მის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით 3 (სამი) თვის ქირა, რაც შეადგენს 45 (ორმოცდახუთი ათასი) აშშ დოლარს ეროვნულ ვალუტაში.

## 6. სხვა პირობები

6.1. ეს ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეებს შორის წარმოშობილი უფლებებისა და ვალდებულებები სრულ ამოწურვამდე.

6.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა შესაძლებელია მხარეთა ურთერთშეთანხმებით. ხელშეკულების ყველა დამატება და ცვლილება უნდა შესრულდეს ამ ხელშეკრულების ფორმის დაცვით.

6.3. ეს ხელშეკრულება წესრიგდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.4. მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოებულ დავებს განიხილავს ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლო.

6.5. ამ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების ან სხვა პუნქტების ბათილობას.

6.6. ეს ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ოთხ იდენტურ ეგზემპლარად, საიდანაც ორი გადაეცემა დამქირავებელს, ორი გამქირავებელს.

გამქირავებელი

---

დამქირავებელი

---

## 7. მხარეთა რეკვიზიტები:

| „გამქირავებელი“ | „დამქირავებელი“ |
|---|---|
| შპს„ქარვასლა 2003“ | შპს „დეიდრიმ უნივერსალ საქართველო“ |
| ს/კ 206128670 | ს/კ 404922517 |
| ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქმეტრო სადგურ „ვარკეთილის“ მიმდებარე ტერიტორია | ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ გამსახურდიას გამზ.№41 |
| საქართველოს ბანკი | საქართველოს ბანკი |
| ა/ნ 200467112 | ა/ნ **GE87 BG 0000000522513800** |

/მ. გოცირიძე/ //ი. იაშვილი/

# შ ე თ ა ნ ხ მ ე ბ ა

(ქირავნობის ხელშეკრულებაში ცვლილების განხორციელების თაობაზე)

ქ. თბილისი 15 ივლისი 2014 წელი

ერთის მხრივ - შპს "ქარვასლა 2003" (ს/კ 206128670, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, მეტროსადგურ "ვარკეთილის" მიმდებარე ტერიტორია) წარმოდგენილი დირექტორის გურამ დიდბარიძის (პ.№01024012150) სახით, შემდგომში "პირველი მხარე"

და

მეორეს მხრივ - შპს "დეიდრიმ უნივერსალ საქართველო" (ს/კ 404922517, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზირი №41) წარმოდგენილი დირექტორის იური იაშვილის (პ.№01030008160) მიერ, შემდგომში "მეორე მხარე"; თითოეული ცალ-ცალკე "მხარე" და ერთად "მხარეები" შეეთანხმდით შემდეგზე:

განხორციელდეს ცვლილებები მხარეებს შორის 2011 წლის 30 დეკემბერს გაფორმებულ ქირავნობის ხელშეკრულებაში, ცვლილების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს "ქირავნობის საგნის" 73.87 კვ.მ.-ით გაზრდა და შესაბამისად ყოველთვიური ქირის ოდენობის 700 (შვიდასი) აშშ დოლარით მომატება.

1. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების 1.1. მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

"გამქირავებელი სარგებლობაში გადასცემს (მიაქირავებს), ხოლო დამქირავებელი შემდგომი საქმიანობის განხორციელების მიზნით სარგებლობაში მიიღებს (იქირავებს) უძრავ ნივთს 677.87 კვ.მ.-ს ოდენობით არასაცხოვრებელ ფართს (შემდგომში "ქირავნობის საგანი"), რომელიც განთავსებულია სავაჭრო ცენტრ "ქარვასლა 2003"-ის პირველ სართულზე და მდებარეობს შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა მეტრო სადგურ "ვარკეთილის" მიმდებარე ტერიტორია; მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდია: 01.19.36.004.020.

2. ასევე შეიცვალოს მხარეებს შორის 2011 წლის 30 დეკემბერს გაფორმებულ ქირავნობის ხელშეკრულების 3.1. მუხლის რედაქცია და აღნიშნული მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი ფორმულირებით:

"ყოველთვიური ქირა შეადგენს 15700 (თხუთმეტი ათას შვიდასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში გადახდის მომენტისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებული გადასახადების ჩათვლით.

3. ასევე შეიცვალოს მხარეებს შორის 2011 წლის 30 დეკემბერს გაფორმებულ ქირავნობის ხელშეკრულების 3.3 მუხლის ჩანაწერი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

"დამქირავებელი გადაუხდის გამქირავებელს ყოველთვიურ ქირას ყოველი საანგარიშო თვის 12 რიცხვამდე;

4. წინამდებარე შეთანხმება წარმოადგენს მხარეებს შორის 2011 წლის 30 დეკემბერს გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების დამატებას და მის განუყოფელ ნაწილს და შესაბამისად მოქმედია 2011 წლის 30 დეკემბერს მხარეებს შორის გაფორმებულ ქირავნობის ხელშეკრულებასთან ერთად.

4. შეთანხმება ძალაში შედის 2014 წლის 01 აგვისტოდან და მოქმედებს 2011 წლის 30 დეკემბერს მხარეებს შორის გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვამდე;

5. შეთანხმება შედგენილია სამ იდენტურ და თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლიარად, რომელთაგან თითო-თითო ეგზემპლიარი გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო მესამე ეგზემპლიარი წარედგინება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

"პირველი მხარე"

შპს "ქარვასლა 2003"

გურამ დიდბარიძე

"მეორე მხარე"

შპს "დეიდრიმ უნივერსალ საქართველო"

იური იაშვილი

404922517

15 დეკემბერი 2014 წ.

# შეთანხმება

**ქირავნობის ხელშეკრულებაში ცვლილების განხორციელების თაობაზე**

**ქ.თბილისი** **„ 27 “ თებერვალი 2016 წელი**

ერთის მხრივ -შპს „ქარვასლა 2003“ (ს/კ 206128670, იურიდიული მისამართი : ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, მეტროსადგურ „ვარკეთილის“ მიმდებარე ტერიტორია) წარმოდგენილი დირექტორის გურამ დიდბარიძის (პ.№01024012150) სახით, შემდგომში „პირველი მხარე“და მეორე მხრივ შპს „დეიდრიმ უნივერსალ საქართველო“ (ს/კ 404922517, იურიდიული მისამართი ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზირი №41) წარმოდგენილი დირექტორის იური იაშვილის (პ.№01030008160) მიერ, შემდგომში „მეორე მხარე“, თითოეული ცალ-ცალკე „მხარე“ და ერთად „მხარეები“ შევთანხმდით შემდეგზე:

განხორციელდეს ცვლილებები მხარეებს შორის 2011 წლის 30 დეკემბერს გაფორმებულ ქირავნობის ხელშეკრულებაში და 2014 წლის 15 ივლისს გაფორმებულ შეთანხმებაში. ამ დამატებით ცვლილების განხორციელების საფუძველს წარმოადგენს ყოველთვიური ქირის ოდენობის 3 000 (სამიათასი) აშშ დოლარით მომატება და ქირავნობის ვადის 5 (ხუთი) წლითგაგრძელება.

ს.კვალისა კოდი: 01.19.36.004.020 · №8820143723 13

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე:

1. შეიცვალოს მხარეებს შორის 2011 წლის 30 დეკემბერს გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების 3.1 მუხლის და 2014 წლის 15 ივლისს გაფორმებული შეთანხმების მე-2 მუხლის რედაქცია და აღნიშნული მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ყოველთვიური ქირა შეადგენს 18 700 (თვრამეტიათასშვიდას) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში გადახდის მოენტისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებული გადასახადების ჩათვლით.“

2. 2011 წლის 30 დეკემბრის გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების 3.3. მუხლი და 2014 წლის 15 ივლისს გაფორმებული შეთანხმების მე-3 მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„დამქირავებელი “ გადაუხდის „გამქირავებელს“ ყოველთვიურ ქირას ყოველი საანგარიშო თვის 12 რიცხვის ჩათვლით“.

3. 2011 წლის 30 დეკემბერს გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების 2.1 მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ ქირავნობის საგნის სარგებლობის ვადა განისაზღვროს 2021 წლის 30 დეკემბრამდე“.

**„პირველი მხარე“** **„მეორე მხარე“**

4. წინამდებარე შეთანხმება წარმოადგენს მხარეებს შორის 2011 წლის 30 დეკემბერს გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების და ამ ხელშეკრულების 2014 წლის 15 ივლისს გაფორმებული შეთანხმების დამატებას და მის განუყოფელ ნაწილს და შესაბამისად მოქმედია 2011 წლის 30 დეკემბერს მხარეებს შორის გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულებასთან ერთად.

5. აღნიშნული შეთანხმება ძალაში შედის 2016 წლის 1 მარტიდან და მოქმედებს 2021 წლის 30 დეკემბრამდე.

6. შეთანხმება შედგენილია სამ იდენტურ და თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლიარად, რომელთაგან თითო ეგზემპლარი გადაეცემათ მხარეებს, ხოლო მესამე ეგზემპლარი წარედგინება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

„პირველი მხარე“

შპს „ქარვასლა 2003“

გურამ დიდბარიძე

გურამ დიდბარიძე

01.03.2016 წ.

„მეორე მხარე“

შპს „დეიდრიმ უნივერსალ საქართველო“

იური იაშვილი

იური იაშვილი

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი №486
თარიღი 01- მარტი 2016
ხელმოწერა