# ქირავნობის ხელშეკრულება N020216

ქ.თბილისი 2 თებერვალი 2016წ.

ერთის მხრივ შპს „ამო-7“ ს.კ. 202222273 (შემდგომში გამქირავებელი), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ანტონ ბებურიშვილის (პ/ნ 01030004137) მიერ და მეორეს მხრივ შპს „ეკონომმიქსი“ (შემდგომში დამქირავებელი) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ია ბახტურიძის (პ/ნ 01027041555) მიერ ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

## 1. ტერმინთა განმარტება

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1.1. **ქირავნობის საგანი** - გამქირავებლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ.თბილისი, ჩიტაიას და ჩუბინაშვილის ქუჩების დასაწყისში (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.007.004.01.502; 01.16.05.007.004.01.507; 01.16.05.007.004.01.500), რომელიც დროებით სარგებლობაში გადაეცემა დამქირავებელს წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესითა და პირობებით ;

1.1.2 **მხარე** - გამქირავებელი ან დამქირავებელი კონტექსტის შესაბამისად.

1.1.3 **მხარეები** - გამქირავებელი და დამქირავებელი ერთდროულად ;

1.1.4 **მესამე პირი** - ნებისმიერი ფიზიკური ან / და იურიდიული პირი გარდა მხარეებისა.

1.1.5 **ქირავნობის პერიოდი** - ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქირავნობის ვადა შეადგენს პერიოდს 2016 წლის 2 თებერვლიდან 2021 წლის 2 თებერვლამდე, ან იმ პერიოდს, რომელსაც მხარეები განსაზღვრავენ დამატებითი შეთანხმების საფუძველზე ;

1.1.6 **ქირავნობის საფასური** - დამქირავებლის მიერ, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში და განსაზღვრული ოდენობით გამქირავებლის სასარგებლოდ ყოველთვიურად გადასახდელი თანხა, ქირავნობის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ.

გამქირავებელი

დამქირავებელი

1.2 წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

## 2. ქირავნობის საგანი და მისი დანიშნულება

2.1 წინამდებარე ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს გამქირავებლის მიერ, ქირავნობის საფასურის სანაცვლოდ, ქირავნობის საგნის დროებით სარგებლობაში გადაცემა დამქირავებლისათვის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესითა და პირობებით ;

2.2. ქირავნობის საგნის დანიშნულებას წარმოადგენს დამქირავებლის მიერ მისი გამოყენება სუპერმარკეტის ფუნქციონირებისა ან/და საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული სხვა სახის ეკონომიკური საქმიანობისთვის. გარდა აზარტული თამაშებისა.

## 3 ქირავნობის საფასური, ანგარიშსწორების წესი და გამოქვითვები

3.1. ქირავნობის საგნის დროებითი სარგებლობის საფასური შეადგენს ყოველთვიურად აშშ დოლარს დღგ-ს ჩათვლით, რომლის გადახდა წარმოებს ეროვნულ ვალუტაში (ლარში), საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ანგარიშსწორების დღისათვის დადგენილი შესაბამისი კურსის მიხედვით.

3.2. დამქირავებლის მიერ ამ მუხლით განსაზღვრული ქირავნობის საფასურის გადახდა უნდა მოხდეს წინასწარ, ყოველი საანგარიშო თვის არაუგვიანეს 5 ხუთი)რიცხვისა, მხოლოდ უნაღდო ანგარიშსწორების წესით გამქირავებლის შემდეგ საბანკო რეკვიზიტებზე თანხის ჩარიცხვის გზით:

ბანკის დასახელება სს „პროკრედიტ ბანკი“

ბანკის კოდი MIBGGE22

ანგარიშის ნომერი GE25PC0133600100063411

3.3. ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის მომენტიდან ქირავნობის საგნით სარგებლობის დაწყებამდე დამქირავებელი გამქირავებელს საგარანტიო თანხის სახით წინასწარ უხდის პირველი და ბოლო თვის ქირას აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში დღეს

გამქირავებელი

დამქირავებელი

ჩათვლით, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ანგარიშსწორების დღისათვის დადგენილი შესაბამისი კურსის მიხედვით. აღნიშნული თანხა გაიქვითება შესაბამისად პირველ და ბოლო თვეს. ამ თანხის დათქმულ ვადაში გადაუხდელობა განიხილება როგორც დამქირავებლის უარი ქირავნობის ხელშეკრულების დადებაზე.

## 4 მხარეთა ვალდებულებანი

4.1 დამქირავებელი ვალდებულია :

4.1.1 დაიცვას სისუფთავე და ობიექტში არსებული ქონება დაზიანებისა და განადგურებისაგან;

4.1.2 გამოიყენოს ქირავნობის საგანი მხოლოდ მისი დანიშნულებისამებრ და წინამდებარე ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებული მიზნისათვის;

4.1.3 წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის ან ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლისთანავე დაუბრუნოს გამქირავებელს ქირავნობის საგანი გამართულ მდგომარეობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, რა დროსაც დგება მიღება- ჩაბარების აქტი.

4.1.4. ქირავნობის საგნის მესამე პირებისათვის ქვექირავნობის უფლებით გადაცემის შემთხვევაში წინასწარ აცნობოს გამქირავებელს და არ გააფორმოს ქვექირავნობის ხელშეკრულება 11 თვეზე მეტი ვადით და საჯარო რეესტრში იჯარის/ქირავნობის უფლების რეგისტრაციით. (აღნიშნული შეზღუდვა არ ეხება საბანკო დაწესებულებებთან გაფორმებულ ხელშეკრულებებს, რომლის შემთხვევაშიც ქირავნობის/იჯარის ხელშეკრულების გაფორმება წარმოადგენს დამქირავებლის სრულ დისკრეციას).

4.1.5დაუყონებლივ აღმოფხვრას ქირავნობის საგნის ნებისმიერი სახის დაზიანება, ან/და ნივთის განადგურების შემთხვევაში შეცვალოს იგი იგივე ხარისხის ნივთით, თუ აღნიშნული დაზიანება ან/და განადგურება გამოწვეულია მისი (დამქირავებლის) განზრახი ან გაუფრთხილებელი ქმედებით;

4.1.6 გადაიხადოს ყველა სახის მიმდინარე გადასახადი მათ შორის, კომუნალური, მოხმარებული ელექტროენერგიის, გაზისა და წყლის, დასუფთავების, ტელეფონის, ინტერნეტისა და ასევე სხვა გადასახადები, რაც პირდაპირ კავშირშია ქირავნობის საგნით სარგებლობასთან ;

4.1.7 უზრუნველყოს ქირავნობის საგნის ექსპლუატაციისას გამოვლენილი ხარვეზების აღმოფხვრა, მათ შორის საყოფაცხოვრებო მოწყობილობების შეკეთება ან გამოცვლა;

4.1.8 წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობით და ვადებში განახორციელოს ანგარიშსწორება გამქირავებელთან;

გამქირავებელი

დამქირავებელი

4.1.9 გაუფრთხილდეს ქირავნობის საგანს. ჩაატაროს მიმდინარე რემონტი საკუთარი ხარჯით, ხოლო კაპიტალური სამშენებლო/სარემონტო სამუშაოები ჩაატაროს მხოლოდ გამქირავებლის თანხმობის შემთხვევაში;

4.2 დამქირავებლის მიერ ობიექტის განადგურების, არამიზნობრივად გამოყენების, კომუნალური და 4.1.6 პუნქტში აღნიშნული სხვა გადასახდელების გადაუხდელობისა ან/და ქირავნობის საფასურის გადახდის ვადის 30 დღით გადაცილების შემთხვევაში გამქირავებელი უფლებამოსილია, დამქირავებლისათვის წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, რა დროსაც დამქირავებელი ვალდებულია დაუყოვნებლივ დაცალოს ქირავნობის საგანი და გადასცეს იგი გამქირავებელს, რის შესახებაც მხარეები გააფორმებენ მიღება – ჩაბარების აქტს.

4.3 ქირავნობის საფასურის ან/და კომუნალური გადასახადის გადახდის ვადის 30 დღით გადაცილების შემთხვევაში დამქირავებლისათვის გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინება, ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, ჩაითვლება ხელშეკრულების მოშლის დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად,რომელიც იქნება ყველა სახელმწიფო და თვითმმართველობის ორგანოებისა და საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის სათანადო სამართლებრივი მოქმედების განხორციელების საფუძველი, მათ შორის დამქირავებლის ქირავნობის საგნიდან იძულების წესით გამოსახლებისას.

4.4 გამქირავებელი ვალდებულია :

4.4.1 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირავნობის პერიოდში არ გადასცეს ობიექტი სარგებლობის უფლებით მესამე პირების სასარგებლოდ;

4.4.2 არ განახორციელოს ისეთი ქმედებები, რაც ხელს შეუშლის დამქირავებლის მხრიდან ქირავნობის საგნის სარგებლობას და ამ ხელშეკრულების 2.2 პუნქტით გათვალისწინებულ მიზნებს ;

4.5 გამქირავებელი ვალდებულია საკუთარი სახსრებით, ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდში, აღმოფხვრას ქირავნობის საგნის (შენობის) ტექნიკური ხარვეზები,რომლებიც დაკავშირებულია ტექნიკურ კომუნიკაციებთან: წყალსადენის, კანალიზაციის, ელექტრო, გათბობის გაყვანილობებთან; სახურავის, საძირკვლის ვარგისიანობასთან თუ სხვა, თუ იგი გამოწვეული არ არის დამქირავებლის ბრალით და რომელიც გამოვლინდა ქირავნობის საგნის ექსპლუატაციისას. ამასთან დამქირავებელი უფლებამოსილია საკუთარი სახსრებით აღმოფხვრას ამ პუნქტში ხსენებული ხარვეზები და ხარვეზების აღმოსაფხვრელად გაწეული ხარჯი მოსთხოვოს გამქირავებელს ან/და ხსენებული ხარჯის თანხა გამოქვითოს გადასახდელი ქირის თანხებიდან.

4.6 დამქირავებელი აცხადებს, რომ მისთვის ცნობილია ქირავნობის საგნების ფაქტობრივი მდგომარეობა და ის სრულად შეეფერება მხარეთა შორის შეთანხმებულს.

გამქირავებელი

დამქირავებელი

4.7გამქირავებელი უფლებამოსილია ,დამქირავებელთან წინასწარი შეთანხმების გარეშე, ნებისმიერ დროს განახორციელოს ქირავნობის საგნის დათვალიერება, იმგვარად რომ ხელი არ შეუშალოს დამქირავებლის კომერციულ მიზნებს. ამასთან, გამქირავებლის მხრიდან, ასეთი სახის ინსპექტირებისას გამოვლენილი ნაკლოვანებებისა და ხარვეზების აღმოჩენის შემთხვევაში, დამქირავებელი ვალდებულია დაუყონებლი აღმოფხვრას ისინი.
4.8 დამქირავებელი უფლებამოსილია დაქირავებულ ქონებაზე გააკეთოს რეკლამა, ასევე გამოიყენოს ბანერები და სხვა საშუალებები იმ პირობით, რომ რეკლამის ტექსტი ან გამოსახულება წინასწარ გაეგზავნება გამქირავებელს შესათანხმებლად, რაზეც მან უმიზეზოდ არ უნდა განაცხადოს უარი. სარეკლამო საქმიანობასთან დაკავშირებული ყველა დოკუმენტაციის მომზადება მათ შორის ნებისმიერი სახის ნებართვის აღება წარმოადგენს დამქირავებლის პრეროგატივას.
4.9 მხარეები თანხმდებიან, რომ ქირავნობის პერიოდის განმავლობაში დამქირავებლის მიერ ქირავნობის საგანზე გაწეული კეთილმოწყობის ხარჯის შედეგად მიღებული სიკეთე, მათ შორის დამონტაჟებული და უძრავი ქონების არსებით ნაწილად ქცეული მოწყობილობები (ლიფტი, ესკალატორი და სხვა) და ჩატარებული რემონტი ქირავნობის ურთიერთობის შეწყვეტის შემდეგ რჩება გამქირავებელთან ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, გარდა ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტისა 5.1.3 პუნქტის საფუძველზე, რა დროსაც გამოიყენება ამ ხელშეკრულების 6.7 პუნქტი.

## 5 ხელშეკრულების შეწყვეტა

5.1 გამქირავებელი უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება:

5.1.1 დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების პირობების არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში,

5.1.2 ამ ხელშეკრულების „4.2“ პუნქტით გათვალისწინებული გარემოებების დადგომისას,

5.1.3 ნებისმიერ სხვა შემთხვევაში - ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ გამქირავებლისათვის არანაკლებ 2 (ორი) თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის გზით.

5.2 ხელშეკრულების 4.3 პუნქტის შესაბამისად შეწყვეტის შემთხვევაში მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულების ხელმოწერით, დამქირავებელი წინასწარ აძლევს გამქირავებელს გამოუხმობად თანხმობას მიმართოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ქირავნობის უფლების შეწყვეტის მოთხოვნით.

გამქირავებელი

დამქირავებელი

5.3 დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილის შემთხვევაში იგი ვალდებულია 2 (ორი) თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების საშუალებით გააფრთხილოს გამქირავებელი. ასეთ შემთხვევაში დამქირავებელი ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის დაცვით გადაუხდის გამქირავებელს დარჩენილი ორი თვიდან ერთი თვის ქირას, ხოლო ბოლო თვის ქირა ჩაითვლება (გამოიქვითება) ამ ხელშეკრულების 3.3. პუნქტის შესაბამისად დამქირავებლის მიერ წინასწარგადახდილი ბოლო თვის ქირის თანხიდან (ამასთან საკურსო სხვაობა არ გაითვალისწინება).
5.4 ამ ხელშეკრულების 5.1.1 და 5.1.2 პუნქტების საფუძველზე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში დამქირავებლის მიერ წინასწარ გადახდილი ბოლო თვის ქირავნობის საფასური არ ექვემდებარება დაბრუნებას და ფინანსური ჯარიმის სახით რჩება გამქირავებელთან.

## 6 პასუხისმგებლობა

6.1 მხარეები პასუხს აგებენ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა არაჯეროვან შესრულებაზე.
6.2 ის მხარე, რომელიც არ შეასრულებს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს (დამრღვევი მხარე), ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ამით გამოწვეული ზიანი.
6.3 იმ შემთხვევაში, თუ დამქირავებელმა ვერ უზრუნველყო ქირავნობის საფასურის გადახდა წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში ან ოდენობით, გამქირავებელი უფლებამოსილია მოსთხოვოს დამქირავებელს პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0.1%- ის ოდენობით, იმ პერიოდისათვის გადასახდელი ქირავნობის საფასურიდან.
6.4 დამქირავებლის მიერ გადახდილი თანხიდან, პირველ რიგში იფარება პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), ხოლო შემდგომ ქირავნობის საფასური.
6.7 მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ გამქირავებელი ვადამდე შეწყვეტს წინამდებარე ხელშეკრულებას, გარდა ამ ხელშეკრულების 4.2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, იგი დამქირავებელს ერთჯერადი კომპენსაციის სახით გადაუხდის ჯარიმას 100 000 ლარის ოდენობით, ამასთან მასვე ეკისრება დამქირავებლის მიერ ქირავნობის საგნის კეთილმოწყობის ხარჯის (რომელიც შეადგენს ; ანაზღაურება შესაბამისი პერიოდების ფინანსური ცვეთის გათვალისწინებით (გამოკლებით).

## 7 ფორს- მაჟორი

გამქირავებელი

დამქირავებელი

7.1 მხარეები არ აგებენ პასუხს ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში, თუ ეს გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით.
7.2 ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის „ფორს-მაჟორი“ ნიშნავს მხარეებისათვის გადაულახავ და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომლებიც არ არიან დაკავშირებული მხარეების შეცდომებსა და დაუდევრობასთან და რომლებსაც გააჩნია წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი. ასეთებია: ომი, მიწისძვრა, წყალდიდობა და სხვა სტიქიური უბედურება, სახელმწიფოს მიერ მიღებული აქტები და სხვა, რაც გამორიცხავს ვალდებულების შესრულებას. ფორს-მაჟორული გარემოების წარმოშობისას მხარე ვალდებულია არაუგვიანეს 3 დღისა წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს ასეთი გარემოების შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი კარგავს უფლებას მიუთითოს ასეთ გარემოებაზე, როგორც ვალდებულების შეუსრულებლობის საპატიო მიზეზზე.

## 8 სადაო საკითხების გადაჭრა

8.1 ეს ხელშეკრულება რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.
8.2 საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის $1^1$ ნაწილის შესაბამისად მხარეები თანხმდებიან, რომ მხარეთა შორის დავის შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეულ იქნეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

## 9 საერთო პირობები

9.1 დაუშვებელია ამ ხელშეკრულების რაიმე დებულების შესწორება, შეცვლა, უარყოფა ან გაუქმება მხარეთა ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების გარეშე.
9.2 თუ ამ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტი ან დებულება როდესმე ჩაითვლება ბათილად, ეს არ მოახდენს ზეგავლენას როგორც მთლიანი ხელშეკრულების, ასევე მისი ნებისმიერი სხვა პუნქტის იურიდიულ ძალასა თუ ნამდვილობაზე.
9.3 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისთანავე.
9.4 ამ ხელშეკრულების ყველა დანართი და ცვლილება წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს. ხელშეკრულება შედგენილია იდენტური შინაარსის 3 ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი რჩება გამქირავებელს, მეორე გადაეცემა დამქირავებელს, ხოლო მესამე წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისათვის.

გამქირავებელი

დამქირავებელი