# ქირავნობის ხელშეკრულება

ქ. თბილსი "25" "სექტემბერი" 2007 წელი

***ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები:***

ერთის მხრივ, შპს "ჯი პი სი აფთიაქი" შემდგომში "დამქირავებლად" წოდებული, მისი წარმომადგენლის- გიორგი კილაძის სახით და მეორეს მხრივ შპს "სამგორი 94" მისი დირექტორის ზურაბ ბერუაშვილის სახით შემდგომში "გამქირავებლად" წოდებული.

***მოლაპარაკების შედეგად შევთანხმდით შემდეგზე:***

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 გამქირავებელი გადასცემს, ხოლო დამქირავებელი იღებს სარგებლობის უფლებით, გამქირავებლის საკუთრებაში არსებულ ფართს (გამქირავებლის საკუთრების უფლება დასტურდება რეესტრის ამონაწერით), რომელიც შეადგენს 162 კვ.მ-ს და მდებარეობს ქ. თბილისში, ნეკრასოვის ქ.№2 / დავით აღმაშენებლის გამზ. №1-3-ში

1.2. გამქირავებელი დამქირავებელს გადასცემს ფართს ლიცენზირებული აფთიაქის ფუნქციონირებისათვის.

2. გამქირავებლის უფლება-მოვალეობები

*გამქირავებელი ვალდებულია:*

2.1. 2007 წლის 1 ნოემბრიდან გადასცეს ხელშეკრულების საგანში მითითებული ფართი დამქირავებელს მიღება-ჩაბარების აქტით, რომელშიც აღნიშნული უნდა იყოს გადაცემის მომენტში ფართის ტექნიკური მდგომარეობა.

2.2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში ყურადღება მიაქციოს შენობა- ნაგებობის კეთილმოწყობას.

2.3. დამქირავებელს გადასცეს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ფართი და ხელშეკრულების მოქმედების მთელი დროის განმავლობაში შეინარჩუნოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში.

2.5. ავარიის შემთხვევაში, რომელიც არ არის გამოწვეული დამქირავებლის მიზეზით დაუყოვნებლივ მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა მისი აღმოფხვრისათვის.

2.6. ხელი შეუწყოს დამქირავებლის მიერ ფართის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნებისათვის შეუფერხებელ გამოყენებას.

*გამქირავებელს უფლება აქვს:*

2.7. მოითხოვოს დამქირავებლისაგან ხელშეკრულებით გათვილისწინებული ქირის დროული და სრული ოდენობით გადახდა.

2.8. მოსთხოვოს დამქირავებელს გადაცემული ფართის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დაცვით გამოყენება.

3. <u>დამქირავებლის ვალდებულებები:</u>

*<u>დამქირავებელი ვალდებულია:</u>*

3.1. გადაიხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირავნობის თანხა დროულად და სრული ოდენობით.

3.2. დაიცვას სანიტარული და ტექნიკური უსაფრთხოების ნორმები.

3.3. გადაიხადოს ელექტროენერგიის, წყლის, დასუფთავების და ფართის ექსპლუატაციისათვის საჭირო მიმდინარე ხარჯები.

*<u>დამქირავებელს უფლება აქვს:</u>*

3.4. ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ გამქირავებლის თანხმობის გარეშე ფართის შიგნით და გარეთ განახორციელოს სამშენებლო-სარეკონსტრუქციო და სარემონტო სამუშაოები და ხარჯთაღრიცხვა წარუდგინოს გამქირავებელს. მხარეებს მიერ ხელმოწერილი ხარჯთაღრიცხვის აქტი წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. ამ სამუშაოებზე გაწეული ხარჯები თავისი მოცულობის შესაბამისად აუნაზღაურდება დამქირავებელს იმ შემთხვევაში თუ გამქირავებელი ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყვეტს ხელშეკრულებას.

3.5. მოსთხოვოს გამქირავებელს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დროული შესრულება.

<u>4. ქირა და ანგარიშსწორება.</u>

4.1. ყოველთვიური ქირის გადახდა წარმოებს 2007 წლის 1 ნოემბრიდან

4.2 ქირის ოდენობა ყოველთვიურად შეადგენს 5250 (ხუთი ათას ორს ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტის ოდენობით ეროვნულ ვალუტაში.

4.2. ქირა შეიძლება გადახდილ იქნას როგორც ნაღდ, ისე უნაღდო ანგარიშსწორებით.

4.3. ქირის გადახდა წარმოებს არაუგვიანეს ყოველი თვის 5 რიცხვამდე.

4.4. ქირის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში დამქირავებელი ვალდებული იქნება გადაუხადოს გამქირავებელს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.5% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

4.5. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, ანუ ძალაში შესვლიდან 5 (ხუთი) წლის განმავლობაში ქირავნობის თანხის ოდენობა არ შეიცვლება.

<u>5. ქირავნობის ვადა</u>

5.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის 2007 წლის 1 ოქტომბრიდან და მოქმედებს 5 (ხუთი) წლის განმავლობაში.

5.2. ხელშეკრულება ვადამდე შეიძლება შეწყდეს მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი წერილობით შეთანხმების საფუძველზე.

5.3. ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა დასაშვებია:

5.3.1. თუ დამქირავებელი განზრახ აუარესებს ფართის მდგომარეობას.

5.3.2. თუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი გამოუსადეგარი გახდება იმ გარემოებათა გამო, რომლითაც დამქირავებელს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება.

5.4. ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესახებ მხარეები ერთმანეთს უგზავნიან წერილობით შეტყობინებას შეწყვეტის დადგომის მომენტამდე 3 (სამი) თვით ადრე.

5.5. გამქირავებლის ინიციატივით ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში ან მის მიერ კანონმდებლობით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შედეგად, რითაც დამქირავებელს მოესპო ან შეეზღუდა დაქირავებული ფართით სარგებლობის უფლება, გამქირავებელი ვალდებულია დამქირავებელს საურავის სახით გადაუხადოს თანხა 100000 (ასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტის ოდენობით ამ ფაქტის დადგომიდან ერთი თვის ვადაში.

5.6 დამქირავებლის ინიციატივით ხელშეკრულების ცალმხრივად ბრალეულად შეწყვეტის შემთხვევაში დამქირავებელი ვალდებულია გამქირავებელს გადაუხადოს პირგასამტეხლო 100000 (ასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტის ოდენობით ამ ფაქტის დადგომიდან ერთი თვის ვადაში.

## 6. დამატებითი პირობები

6.1. ხელშეკრულების საგანში აღნიშნული ფართის მესაკუთრის შეცვლა არ იწვევს ხელშეკრულების მოშლას.

6.2 ახალ მესაკუთრეს გადაეცემა გამქირავებლის მიერ აღნიშნულ ფართთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

6.3. დამქირავებელს უფლება აქვს გამქირავებელთან შეთანხმებით ქვექირავნობით გადასცეს მესამე პირს ფართი გარკვეული ვადით რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ძირითად ვადას.

6.4. გამქირავებელს არ შეუძლია უარი თქვას უძრავი ქონების ან მისი ნაწილის ქვექირავნობაზე, თუ დამქირავებელს სურს მიაქირაოს მესამე პირს დაქირავებული უძრავი ქონება ან მისი ნაწილი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ქვემოქირავნე წარმოადგენს მისთვის არასასურველ პიროვნებას ან უძრავი ქონება ზედმეტად გადაიტვირთა. ქვექირავნობის შემთხვევაში, გამქირავებელმა დამქირავებლის მოთხოვნისთანავე უნდა გასცეს თანხმობა ქვექირავნობის თაობაზე.

6.5 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვის შემდგომ გამქირავებლის მიერ ფართის გაქირავების შემთხვევაში, გამქირავებელს უპირატესი უფლება აქვს პირველ რიგში იქირაოს აღნიშნული ფართი.

## მუხლი 7. პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლება

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან ყოველგვარი პასუხისმგებლობისაგან, თუ მათი ვალდებულებების შეუსრულებლობა გამოწვეულია მათთვის დაუძლეველი ძალის (ფორს-მაჟორის) მოქმედების პირობებში. ასეთ გარემოებებად მიიჩნევა: ომი, საბრძოლო მოქმედებები, სტიქიური უბედურება, დივერსია, ხანძარი, კანონმდებლობით გათვალისწინებული აკრძალვები და შეზღუდვები.

7.2. დაუძლეველი ძალის მოქმედების დაწყების შემდეგ მხარე აგზავნის შესაბამის შეტყობინებას, სადაც მიუთითებს ასეთი გარემოებების მოქმედების სავარაუდო ვადას.

7.3. იმ შემთხვევაში, თუ ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედების ხანგრძლივობა 30 დღეზე მეტხანს გრძელდება ან მათი დადგომისთანავე ცხადი გახდა, რომ მოქმედება 30 დღეზე მეტხანს გაგრძელდება, მხარეები გადაწყვეტენ ხელშეკრულების მოშლის მიზანშეწონილობის საკითხს. ხელშეკრულების ამგვარი მიზეზებით მოშლის მიუხედავად მხარეებმა უნდა გაასწორონ ყველა ადრე აღებული ვალდებულება დაუძლეველი ძალის მოქმედების დამთავრებისთანავე.

## მუხლი 8. დავათა გადაწყვეტა

8.1. მხარეები იღებენ ყველა ზომას, რათა ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყველა დავა ან წინააღმდეგობა გადაწყდეს მოლაპარაკების გზით.

8.2. საკითხის მოლაპარაკების საფუძველზე გადაწყვეტის შეუძლებლობის შემთხვევაში, ყველა სახის დავა, რომლებიც წარმოიშობა მხარეებს ან მათ წარმომადგენლებს შორის, განიხილება და გადაწყდება სასამართლოს მიერ.

## 9. დასკვნითი დებულებები

9.1 ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა დასაშვებია მხარეთა შეთანხმებით, რაც უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით.

9.2 ხელშეკრულება შედგენილია ორი თანაბარ ძალის მქონე ეგზემპლიარად ქართულ ენაზე. მხარეებს გადაეცემათ თითო ეგზემპლარი.

9.3 ხელშეკრულებას თან ერთვის 1.1., 2.1 პუნქტში მითითებული დოკუმენტები და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

*მხარეთა რეკვიზიტები*

| **გამქირავებელი:** | **დამქირავებელი:** |
|---|---|
| შპს "სამგორი 94" | შ.პ.ს. "ჯი-პი-სი- აფთიაქი" |
| მისამართი: ქ.თბილისი, | მისამართი: ქ. თბილისი, |
| მატროსოვის ქ. №13 | სანაპიროს ქ. № 6 |
| ს/კ: 206026842 | ს/კ: 202060704 |
| საბანკო რეკვიზიტები: | საბანკო რეკვიზიტები: |
| ბანკი: | სს "საქართველოს ბანკი" |
| | ა/ა 203105300 |
| ბანკის კოდი: | ბანკის კოდი: 220101502 |
| ა/ა | |
| დირექტორი: ზურაბ ბერუაშვილი | დირექტორი: გიორგი კილაძე |

შეთანხმება - ცვლილება/დანართი №2
2007 წლის 25 სექტემბრის ხელშეკრულებაზე ქირავნობის შესახებ
(მის: ქ. თბილისი, აღმაშენებლის #1-3 ; სკ. 01.16.05.030.027.01.510)

ქ.თბილისი
2017წ.

20 სექტემბერი,

**მოცემული შეთანხმება - ცვლილება/დანართი №2** შედგენილია ერთის მხრივ **სს „გეფა“, ს/კ 201991229** (რეორგანიზაციამდე სს “ჯიპისი”), შემდგომში დამქირავებელი, წარმოდგენილი მისი დირექტორის, მიხეილ აბრამიძის მინდობილობით აღჭურვილი პირის, გიორგი შათირიშვილის (პ/ნ 01013022406) სახით და მეორეს მხრივ **შპს “სამგორი რენთი” (ს/კ 406112683), (შპს „სამგორი-94„ უფლება მოვალეობების მიმღები)** წარმოდგენილი მისი დირექტორის, მზია რობაქიძის (პ/ნ 01003007749) სახით, შემდგომში გამქირავებელი, მხარეთა შორის 2007 წლის 25 სექტემბერს გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების (შემდგომში ხელშეკრულება) საფუძველზე.

**ვინაიდან:** მხარეებმა გადაწყვიტეს გააგრძელონ ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ამასთანავე, დააკორექტირონ ქირის ოდენობა და გადახდის წესი (მომდევნო გადახდის წესის ნაცვლად ყოველ საანგარიშო თვეს გადახდა) **შესაბამისად,** მხარეები შეთანხმდნენ, რომ :

1) შეიცვალოს ხელშეკრულების 4.2 და 4.3. პუნქტები და ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

**4.2. 2017 წლის სექტემბრის თვის ქირას დამქირავებელი გამქირავებელს გადაუხდის ორ ნაწილად, რაც გულისხმობს შემდეგს: ქირის ნახევარი (2625 /ორიათას ექვსას ოცდახუთი/ აშშ დოლარი) გადაიხდება 2017 წლის 25 სექტემბრამდე, ხოლო მეორე ნახევარი (2625 /ორიათას ექვსას ოცდახუთი/ აშშ დოლარი) 2017 წლის 25 ოქტომბრამდე. ამასთანავე, 2017 წლის 01 ოქტომბრიდან ყოველთვიური ქირა გახდება 5000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარი.** ქირა გადაიხდება ეროვნულ ვალუტაში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღისთვის დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

4.3. 2017 წლის 1 ოქტომბრიდან ყოველთვიური ქირის გადახდა წარმოებს არაუგვიანეს ყოველი საანგარიშო თვის 10 რიცხვამდე. ამ პირობიდან გამონაკლისს წარმოადგენს სექტემბრის თვის ქირის გადახდა 4.2 პუნქტის შესაბამისად.

2) ხელშეკრულების მოქმედების ვადა **2017 წლის 01 ოქტომბრიდან** გაგრძელდეს დამატებით **5 (ხუთი)** წლით, შესაბამისად შეიცვალოს ხელშეკრულების 5.1 პუნქტი დაფორმულირდეს შემდეგნაირად:

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულება მოქმედებს **2022 წლის 1 ოქტომბრამდე.**

3) შეიცვალოს ხელშეკრულების 5.4 პუნქტი და ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად :

5.4. ორივე მხარე უფლებამოსილია ცალმხრივად, ვადაზე ადრე, ყოველგვარი პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულების გარეშე შეწყვიტოს ხელშეკრულების მოქმედება, თუ აღნიშნულის შესახებ არანაკლებ **6 (ექვსი) თვით ადრე** წერილობით გააფრთხილებს მეორე მხარეს.

4) ხელშეკრულებისა და მისი დანართების ყველა სხვა მუხლი და პირობა, რომელსაც არ შეხებია წინამდებარე ცვლილება/დანართით გათვალისწინებული კორექტივები, ძალაში რჩება უცვლელად.

5) წინამდებარე შეთანხმება - ცვლილება/დანართი №2 წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და ძალაშია მხარეთა მიერ ხელმოწერის დღიდან.

მხარეთა ხელმოწერები და რეკვიზიტები

გამძირავებელი
შპს "სამგორი რენთი"
ს/კ 406112683
მის: ქ. თბილისი, აბუსერიძე-ტბელის ქ. №13

დირექტორი:
მზია როგავიძე
პ/ნ 01003007749

(ხელმოწერა)

დამქირავებელი
სს "გეფა"
ს/კ 201991229
მის: ქ. თბილისი, სანაპიროს №6
ტელ: 911900; 911600

მინდობილი პირი:
გიორგი შათირიშვილი
პ/ნ 01013022406

(ხელმოწერა)