ხელშეკრულება
არასაცხოვრებელი ფართის ქირავნობის შესახებ

ქ. თბილისი **2019 წლის 16 ივლისი**

ერთი მხრივ, **შპს „ფროფერთი"** (საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო კოდი № 204487420, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი ძველი თბილისის რაიონი, სამღებროს ქუჩა №6) (შემდგომში ,,გამქირავებელი"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ლევან კოტრიკაძის მიერ და მეორე მხრივ **შპს ზაალ სულაკაურის სამხატვრო სტუდია** (ს/კ 205253599, მის: გამსახურდიას 13) (შემდგომში „დამქირავებელი"), წარმოდგენილი მისი დირექტორის ზაალ სულაკაურის მიერ, ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შსაბამისად, ვდებთ ქირავნობის ხელშეკრულებას შემდეგი პირობებით:

შემდგომში ორივე ერთად მოხსენიებულნი მხარეებად, ან ცალ-ცალკე მხარედ;

დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში - ეს ხელშეკრულება) შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცეს დამქირავებელს ქ. თბილისში, 26 მაისის სახელობის მოედანი №1 -ში (საკადასტრო კოდი 01.10.13.033.110), **მეორე სართულზე მდებარე - 487 კვმ კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი** (შემდგომში – „ქირავნობის საგანი").

1.2 „ქირავნობის საგნის" ძირითადი დანიშნულებაა მასში საბავშვო გასართობი ცენტრის განთავსება.

1.3. „ქირავნობის საგანზე" გამქირავებლის საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

2. ქირა და ანგარიშსწორების პირობები

2.1. მხარეთა შეთანხმებით „ქირავნობის საგნით" სარგებლობის ჯამური ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან 3 თვის განმავლობაში განისაზღვრება 5 000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში დღგ-ს ჩათვლით; წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან 3 თვის გასვლის შემდგომ „ქირავნობის საგნით" სარგებლობის ყველთვიური ქირა განისაზღვრება 5 000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში დღგ-ს ჩათვლით (შემდგომში ,,ქირა").

2.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული 3 თვის ჯამური ქირის, 5 000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის გადახდა განხორციელდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით ლარში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, არაუგვიანეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან მე - 3 თვის 15 რიცხვამდე. ასევე, ავანსის სახით დამქირავებელი გამქირავებელს ეტაპობრივად გადაუხდის წინამდებარე ხელშეკრულების ბოლო თვის ქირას, 5 000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარს ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით ლარში, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, 2019 წლის ოქტომბრის თვიდან, არაუგვიანეს 2020 წლის მაისის თვისა, პროპორციული ოდენობით.

2.3. ყოველთვიური ქირის გადახდა იწარმოებს ყოველთვიურად, ყოველი მიმდინარე თვის 15 რიცხვამდე

2.4. ამ მუხლით (პუნქტი 2.2. და 2.3.) გათვალისწინებული გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში გამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს დამქირავებელს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0,2 %-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

2.5. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან სამი წლის განმავლობაში ქირავნობის საგანზე გათვალიწინებული ქირა უცვლელია. სამი წლის გასვლის შემდგომ მხარეები გადახედავენ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ქირის ოდენობას, მხოლოდ ქირის გაზრდის კუთხით, მაგრამ არაუმეტეს გადახედვის მომენტში არსებული ქირის ოდენობის 15%-ისა. დაინტერესებული მხარის მიერ მოთხოვნილ ქირაზე მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, ქირის ოდენობას განსაზღვრავს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, ან მხარეთა მიერ შერჩეული აკრედიტებული აუდიტორული/საექსპერტო კომპანია, რომელთა დასკვნაც ქირის ოდენობის განსაზღვრის შესახებ წარმოადგენს მხარეთა მიერ სავალდებულოდ შესასრულებელ პირობას, ხოლო მხარის მიერ მისი დაუთანხმებლობა განიხილება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მნიშვნელოვანი

ვალდებულების დარღვევად. ექსპერტიზის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება წარმოებს თანაბრად ორივე მხარის მიერ; ქირავნობის ფასი ექსპერტიზის დასკვნის მიღებამდე, განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობით;

3. ხელშეკრულების მოქმედებისა და „ქირავნობის საგნით" სარგებლობის ვადები

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელმოწერის დღიდან და და მოქმედებს 7 (შვიდი) წლის ვადით.

4. მიღება-ჩაბარების წესი

4.1. გამქირავებლის მიერ დამქირავებლისთვის „ქირავნობის საგანი" გადაცემულია და დამატებით მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებას არ საჭიროებს. ქირავნობის საგანის მდგომარეობა ასახულია ფოტოსურათებზე, რომელიც დანართის სახით თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

4.2. 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.

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1 გამქირავებელი უფლებამოსილია:

ა) დამქირავებელთან წინასწარი შეთანხმებით, დაათვალიეროს და შეამოწმოს ქირავნობის საგანი, , მიიღოს მასთან დაკავშირებული ინფორმაცია დამქირავებლისაგან.

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

გ) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ქირავნობის ნივთის გაუარესების ან ასეთი გაუარესების საფრთხის წარმოშობის შემთხვევაში, მის მიერ განსაზღვრულ ვადაში დამქირავებელს მოსთხოვოს ქირავნობის ნივთის აღდგენა ან საფრთხის აღკვეთა, ზიანის ანაზღაურება ფინანსურად, ასევე მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა და მოსთხოვოს დამქირავებელს ფართის დატოვება.

4.2. გამქირავებელი ვალდებულია დამქირავებელს „ქირავნობის საგანი" გადასცეს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დღეს.

4.3 დამქირავებელი უფლებამოსილია:

ა) მოითხოვოს ქირავნობის საგნის გადაცემა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში.

ბ) დაიცვას თავისი მფლობელობა ყოველი დამრღვევისაგან, მათ შორის მესაკუთრისაგან.

გ) მოაწყოს დაქირავებული ფართი გამქირავებლის ნებართვით ისე, როგორც მოითხოვს მისი საქმიანობა.

4.4 დამქირავებელი ვალდებულია:

ა) გამოიყენოს ქირავნობის ნივთი მისი დანიშნულებისა და ამ ხელშეკრულების შესაბამისად, კანონის ფარგლებში.

ბ) კეთილსინდისიერად ისარგებლოს ქირავნობის უფლებით.

გ) ქირავნობის საგნის რაიმე ფორმით დაზიანების შემთხვევაში საკუთარი სახსრებით გამოასწოროს დაზიანება უმოკლეს ვადაში ან ფინანსურად აუნაზღაუროს გამქირავებელს ზარალი.

დ) არ მოახდინოს ქირავნობის საგნის გადაკეთება ან რეკონტრუქცია გამქირავებელთან შეთანხმების გარეშე.

ე) აცნობოს გამქირავებელს ყველა საკითხის ან გარემოების შესახებ, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს ქირავნობის ნივთზე.

ვ) გამქირავებელს მისი მოთხოვნის საფუძველზე წარუდგინოს ქირავნობის საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია

ზ) დროულად გადაიხადოს ქირის საფასური და კომუნალური გადასახადები.

თ) წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, არაუგვიანეს 15 დღის განმავლობაში დაუბრუნოს გამქირავებელს ქირავნობის საგანი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ ქირავნობის საგანი რაიმე ფორმით დაზიანებულია, დამქირავებელი უმოკლეს ვადაში საკუთარი სახსრებით გამოასწორებს, ან ფინანსურად სრულად აუნაზღაურებს გამქირავებელს მიყენებულ ზიანს.

ი) დამქირავებელი ვალდებულია, სრულ ფართსა და ქირავნობის საგანზე განთავსებული მრიცხველების აღრიცხვიანობის შესაბამისად, გამქირავებლის მიერ წარდგენილი ინვოისის, და/ან ანგარიშფაქტურის საფუძველზე, არაუგვიანეს წარდგენიდან 2 დღის განმავლობაში გადაუხადოს გამქირავებელს კომუნალური (ელ. ენერგიის, დასუფთავების, წყლის, კონდიცირება/გათბობა/ვენტილაციის და სხვ.) გადასახადები ქირავნობის საგნის დაკავებიდან მის დატოვებამდე და არ დატოვოს დავალიანება კომუნალური გადასახადების სახით

ქირავნობის საგნის დატოვების შემდეგ. კომუნალური გადასახადების დადგენილი წესით გადაუხდელობის შემთხვევაში გამქირავებელს შეუწყდება გადაუხდელი/გადასახდელი კომუნალური მომსახურება. წყლის და ქირავნობის საგანის შიდა განათების მრიცხველები ქირავნობის საგანზე დამონტაჟებულია დამოუკიდებლად, და დამქირავებლის გადასახდელი წილი აღნიშნულ მომსახურებაზე განისაზღვრება მრიცხველზე აღრიცხვიანობის შესაბამისად, ხოლო დამატებითი კომუნალური მომსახურების (კონდიცირება/გათბობა/ვენტილაციის და სხვ.) მრიცხველი განთავსებულია საერთო შენობის მოხმარებისათვის და დამქირავებლის გადასახდელი წილი აღნიშნულ მომსახურებაზე განისაზღვრება ქირავნობის საგნის კვადრატულობის შესაბამისად, რაც შეადგენს საერთო მოხმარების წილის 40 %-ს. მხარეები თანხმდებიან, რომ დამქირავებლის მიერ ამ პუნქტით გათვალისწინებული გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში გამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს დამქირავებელს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0.05%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

4.5. ხელშეკრულების ნებისმიერი მიზეზით შეწყვეტის შემთხვევაში თუ დამქირავებელი არ ათავისუფლებს ქირავნობის საგანს, გამქირავებელი უფლებამოსილია დაქმირავებელს შეუწყვიტოს კომუნალური და სხვა მომსახურების გაწევა (მათ შორის ელ. ენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლის და მიწოდება და სხვა).

4.6. იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულება მოიშალა ან შეწყდა მისი მოქმედება, მაგრამ დამქირავებელი არათავისუფლებს ქირავნობის საგანს ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში, გამქირავებელი უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ გახსნას ნებისმიერი ფორმითა და საშუალებებით ქირავნობის საგანი, შეადგინოს განხორციელებული ქმედებების შესაბამისი აღწერის ოქმი (რომელსაც სადავოობისას გააჩნია ურიდიული მტკიცებულების ძალა) ქირავნობის საგანში არსებული ქონება გადაიტანოს სხვა ადგილას შენახვაზე (ამ შემთხვევაში დამქირავებელი გამქირავებელს უხდის შენახვის ხარჯებსაც, ხოლო დამქირავებლის მიერ გადაუხდელი თანხების არსებობის შემთხვევაში აღნიშნულ ქონების მიმართ გამქირავებელს გააჩნია გირავნობის უფლება ამ ქონებაზე მისი ფლობით) და ქირავნობის საგანი დატვირთოს ხელახლა. ამ შემთხვევაში, გამქირავებელს არ შეიძლება დაეკისროს პასუხისმგებლობა იმ ზიანისთვის, რაც შესაძლოა მიადგეს დამქირავებელს (მათ შორის ქონებას) გამქირავებლის ქმედების გამო და დამქირავებელს არ აქვს უფლება მოითხოვოს რაიმე ანაზღაურება.

5. ხელშეკრულების შეწყვეტა

5.1. ეს ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

5.1.2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის გამო;

5.1.3. მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში;

5.1.4. გამქირავებლის მიერ შემდეგი პირობების არსებობისას :

ა) თუ დამქირავებელი 15 დღის ვადით გადააცილებს გამქირავებლისათვის ქირის და/ან კომუნალური მომსახურების გადახდას და გამქირავებლის წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად, დამქირავებელს, გაფრთხილების მიღებიდან 5 დღის განმავლობაში არ აღმოუფხვრია აღნიშნული დარღვევა;

ბ) თუ დამქირავებელი თავისი ქმედებით მნიშვნელოვნად აზიანებს „ქირავნობის საგანს“ და გამქირავებლის წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად დამქირავებელს გაფრთხილების მიღებიდან 5 დღის განმავლობაში არ მიუღია ზომები აღნიშნული დაზიანების შესაჩერებლად/აღმოსაფხვრელად.

5.1.5. დამქირავებლის მიერ, გამქირავებლისთვის არანაკლებ 8 (რვა) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების შემთხვევაში ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე;

5.1.6. გამქირავებლის მიერ, დამქირავებლისთვის არანაკლებ 3 (სამი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების შემთხვევაში ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე;

5.1.7. დამქირავებლის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ცალმხრივად, ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, (გარდა ამ მუხლის 5.1.2. 5.1.3. და 5.1.5 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) დამქირავებელი ვალდებულია გამქირავებელს, გამქირავებლის მოთხოვნის შემთხვევაში გადაუხადოს პირგასამტეხლო, 6 (ექვსი) თვის საიჯარო ქირის ოდენობით, არაუგვიანეს მოთხოვნის დღიდან 10 დღის განმავლობაში.

6. ფორს-მაჟორი

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

6.1.2. ხანძარი და აფეთქება, სტიქიური უბედურება;

6.1.3. საკანონმდებლო აქტის გამოცემა, რომელიც კრძალავს იმ საქმანობის განხორციელებას, რასაც ახორციელებს ხელშეკრულების რომელიმე მხარე;

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

6.1.5. 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.
6.2 ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის შემთხვევაში მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას, ფორს-მაჟორული გარემოების ზემოქმედების გამო, ვალებულია ასეთი გარემოების დადგომისთანავე აცნობოს სხვა მხარეებს ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის თაობაზე და ასეთ შემთხვევაში, მის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაიწევს ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების ვადით.

7. დავების გადაწყვეტა
7.1 მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ ყველა ღონეს იხმარენ, რათა მოლაპარაკებების მეშვეობით მოაგვაროონ ნებისმიერი უთანხმოება და დავა.
7.2 თუ ასეთი მოლაპარაკების დაწყებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში მეიჯარე და მოიჯარე ვერ შეძლებენ სადავო საკითხებზე შეთანხმების მიღწევას, მხარეების მიერ დავის გადაწყვეტა მოხდება სასამართლოს მეშვეობით.

8. განსაკუთრებული პირობა

8.1. მხარეები თამხმდებიან, რომ მას შემდგომ, რაც გამქირავებელი მოიყვანს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შენობაზე არსებულ მესამე სართულს (ფართით 300 კვ.მ) გასაქირავებელ მდგომარეობაში, დამქირავებელი ისარგებლებს აღნიშნული ფართის უპირატესი ქირავნობის უფლებით, ერთ კვადრატულ მეტრზე 10 (ათი) აშშ დოლარის ოდენობის ექვივალენტით დღგ-ს ჩათვლით ლარში ქირის განსაზღვრის პირობით.

9. დასკვნითი დებულებები
9.1 ნებისმიერი ცვლილება და დამატება ფორმდება წერილობითი ფორმით და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.
9.2 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 გარეშეც. მხარეები თანხმდებიან შეცვალონ ბათილი დებულება ისეთი ნამდვილი დებულებით, რომელიც რაც შეიძლება ახლოს დგას ბათილი დებულების მიზანსა და დანიშნულებასთან.
9.3 მხარეები ადასტურებენ, რომ თითოეულ მათგანს აქვს სრული უფლება შევიდეს წინამდებარე ხელშეკრულებაში და საამისოდ მოპოვებული აქვს ყველა საჭირო უფლებამოსილება და/ან თანხმობა.

10. **მხარეთა ხელმოწერები:**

დამქირავებლი:

შპს ზაალ სულაკაურის სამხატვრო სტუდია
საიდენტიფიკაციო კოდი: 205253599
იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი გამსახურდიას 13

დირექტორი: ზაალ სულაკაური

გამქირავებლი:

შპს „ფროფერთი"
საიდენტიფიკაციო კოდი: 204487420
იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი ძველი თბილისის რაიონი, სამღებროს ქუჩა №6

დირექტორი: ლევან კოტრიკაძე