ხელშეკრულება

ფართის ქირავნობის შესახებ

ქ. თბილისი **29.06.2021წ.**

ერთის მხრივ, **შპს „გიითი ინვესტი"** ს/ნ 404998277, მისი დირექტორის **აკაკი კუჭაშვილის** (პ/ნ 01019017918) სახით შემდგომში **„გამქირავებელი"** და მეორეს მხრივ **სს „სადაზღვევო კომპანია ალფა"** ს/ნ 204568896, შემდგომში **„დამქირავებელი"**, წარმოდგენილი მინდობილი პირის **ალექსანდრე ბრეგვაძის** (პ/ნ01012020581) სახით, რომლებიც დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, „გამქირავებელი" გადასცემს „დამქირავებელს" დროებით სარგებლობაში მის საკუთრებაში არსებული ფართის შენობა-ნაგებობის I და II სართულს სრულად 331.9მ^2 (საოფისე ფართი 158.0მ^2, კომერციული ფართი 161.5მ^2, კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართი 12.4მ^2), რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, შალვა ნუცუბიძის №64ა (საკ. კოდი: 01.14.03.006.003)

1.2. **„გამქირავებელი"** იძლევა გარანტიას, რომ „ობიექტი" უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლოა.

1.3. წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად ქირის ვადა განისაზღვრება 2023 წლის 01 ივლისამდე, მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ობიექტის გადაცემის მომენტიდან.

2. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

2.1. „გამქირავებელი"-ს უფლება ვალდებულება:

ა) გადასცეს „დამქირავებელს" 1.1-ე პუნქტში მითითებული ობიექტი წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების მომენტიდან 1 (ერთი) დღის განმავლობაში მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, იმ მდგომარეობაში, რომელიც შეესაბამება ხელშეკრულების პირობებს (1.1; 1.2 პუნქტები);

ბ) „გამქირავებლის" კუთვნილი ობიექტი (პუნქტი 1.1), რომელიც მას („დამქირავებელს") ეძლევა დროებით სარგებლობაში წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე 2023 წლის 01 ივლისამდე არ გადასცეს სხვა იურიდიულ ან კერძო პირს.

გ) გამქირავებელი პასუხისმგებელია ყველა კაპიტალური რემონტის ხარჯებზე (ასეთის საჭიროების შემთხვევაში) რომელიც შესაძლებელია წარმოიშვას (მაგალითად და არა მხოლოდ ამ ჩამონათვალის შედეგად) როგორც გამქირავებლის, ასევე ნებისმიერი მესამე პირის (გარდა დამქირავებლის კლიენტების მიზანმიმართული ქმედებისა, რომელიც შესაძლებელია შენობაში/შენობასთან იმყოფებოდნენ, როგორც დამქირავებლის კლიენტ(ებ)ი) ანდა სხვა ნებისმიერი ბუნებრივი მოვლენის (მათ შორის (და არამხოლოდ) შენობაში მილების გახეთქვა წყლის ჩამოსვლა, მეხი, ხანძარი, ნგრევა, მიწისძვრა და ა.შ.) შედეგად, ეკისრება გამქირავებელს, რომელიც პასუხისმგებელია, დამქირავებლის მიერ შეტყობინების მიღებიდან გონივრულ ვადაში უზრუნველყოს ფართის შესაბამისობაში მოყვანა, რომ ფართი იყოს გამოსადეგარ მდგომარეობაში. აღნიშნული პირობა არ ვრცელდება გარემოებაზე თუ დაზიანება გამოწვეულია დამქირავებლის ბრალით, კერძოდ ის არ გამოიჩენს კეთილგონიერებას ფართში არსებული ქსელების/გაყვანილობების/ინვენტარის მიმართ და მისი დაუდევრობით, ბრალით ან სხვა ნებისმიერი ქმედების შედეგად განახორციელებს დაზიანებას. ასეთ შემთხვევაში ფართის შესაბამისობაში მოყვანის ხარჯები ეკისრება დამქირავებელს;

2.2. „დამქირავებელი"-ს უფლება ვალდებულება:

ა) გამოიყენოს ობიექტი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისი საქმიანობის მიხედვით;

ბ) გადაიხადოს ქირა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში;

გ) დაუბრუნოს ობიექტი „გამქირავებელს“ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შეწყვეტის მომენტისათვის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე;

დ) უზრუნველყოს ნაქირავები ქონების ექსპლოატაციის წესების სრული დაცვა;

ე) თავად უზრუნველყოს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვა რაც დაკავშირებულია უსაფრთხო შრომით გარემოსთან;

ვ) გასწიოს ყველა ხარჯი, დაკავშირებული ნაქირავები ქონების ექსპლოატაციასთან, მათ შორის დროულად გადაიხადოს კომუნალური გადასახადები, რომელიც წარმოშობილია ფართის გადაცემის მომენტიდან და შესაბამისი გადახდის ქვითრები წარუდგინოს „გამქირავებელს“ მისი მოთხოვნის შემთხვევაში.

2.3. „გამქირავებლის“ წერილობითი თანხმობის გარეშე „დამქირავებლის” უფლება არა აქვს განახორციელოს ობიექტის ხელახალი დაგეგმვა ან მოწყობა.

2.4. „დამქირავებელს” უფლება არა აქვს განახორციელოს ობიექტის გადაცემა სხვა იურიდიულ და კერძო პირზე. დადოს “ქვეიჯარის” ხელშეკრულება ფართზე მთლიანად ან ნაწილობრივ „გამქირავებლი“-ს წერილობითი თანხმობის გარეშე.

2.5. „დამქირავებელი” ვალდებულია მისი სამუშაო საათების დროს ხელი შეუწყოს თხოვნის შემთხვევაში „გამქირავებელ”-ს 1.1 პუნქტში მითითებული ობიექტის დათვალიერებაში, დამქირავებლისთვის მისაღებ პერიოდში.

2.6. დამქირავებლის სარგებლობაში არსებული ფართის/შენობა–ნაგებობის ფასადზე საკუთარი ფინანსური, მატერიალური და ტექნიკური საშუალებებით ქირავნობის ვადის განმავლობაში განათავსოს რეკლამა (აბრა/ბანერი, პლაკატი), ასევე საჭიროებისას უზრუნველყოს მისი შეთანხმება შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოსთან, რასთან დაკავშირებითაც არ არის საჭირო გამქირავებლის სხვა დამატებითი თანხმობა.

2.7. დამქირავებელს უფლება აქვს თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს დაქირავებულ ფართში ტელე, ვიდეო, აუდიო (მათ შორის თანამგზავრული კავშირის გამოყენება) დაკვირვება/ტრანსლაცია და აღნიშნული მიზნით დაამონტაჟოს/განათავსოს დაქირავებულ ფართში აუცილებელი მოწყობილობები, რაზეც გამქირავებელი აცხადებს თანხმობას.

2.8. არსებული ნორმების დაცვით დაამონტაჟოს ქირავნობით გადაცემულ ქონებაში ყველა აუცილებელი ტექნიკური და სხვაგვარი მოწყობილობა, რაც ქირავნობით გადაცემული ქონების მიზნობრივად გამოყენების მიზნით მის საქმიანობასთან არის დაკავშირებული;

3. გადახდა და ანგარიშსწორება

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1 პუნქტში მითითებული ობიექტით სარგებლობასთან დაკავშირებული ქირის გადახდის ვალდებულება დამქირავებელს წარმოეშობა 2021 წლის 01 ივლისიდან და ოდენობა 2021 წლის 01 ივლისიდან 2021 წლის 01 სექტემბრამდე პერიოდისათვის ყოველთვიურად განისაზღვრება 1 750.00 (ერთი ათას შვიდას ორმოცდაათი) აშშ დოლარით დ.ღ.გ-ს ჩათვლით. გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური სავალუტო კურსის შესაბამისად ლარში.

3.2. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1 პუნქტში მითითებული ობიექტით სარგებლობასთან დაკავშირებული ყოველთვიური ქირის ოდენობა 2021 წლის 01 სექტემბრიდან ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ბოლომდე განისაზღვრება 3500 (სამი ათას ხუთასი) აშშ დოლარით დ.ღ.გ-ს ჩათვლით. გადახდის დღისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური სავალუტო კურსის შესაბამისად ლარში.

3.3. წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1 და 3.2. პუნქტებში მითითებულ ქირას **„დამქირავებელი”** იხდის ყოველთვიურად საანგარიშსწორებო თვის 05 რიცხვამდე.

3.4. გადახდას **„დამქირავებელი”** ასრულებს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.

3.5. გადახდა წარმოებს მხარეთა შეთანხმებით უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, გამქირავებლის წინამდებარე ხელშეკრულების რეკვიზიტებში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვით.

4. მხარეთა პასუხისმგებლობა

41. მხარეთა პასუხისმგებლობასთან დაკავშირებული ღონისძიებები, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, ხორციელდება საქართველოს ტერიტორიაზე მოქმედი კანონმდებლობის ნორმების შესაბამისად.

4.2. ქირის გადახდის დაგვიანებისათვის **„დამქირავებელი"** პირგასამტეხლოს სახით უხდის **„გამქირავებელს"** ვადაგადაცილებული თანხის 0.1%-ს ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის

4.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საჯარიმო სანქციების გადახდა არ ათავისუფლებს **„დამქირავებელს"** მასზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებისაგან და დარღვევების აღმოსაფხვრელად მიმართული ღონისძიებების განხორციელებისგან.

4.4. იმ შემთხვევაში, თუ გამქირავებლის მიზეზით, ან და სხვა ნებისმიერი, დამქირავებლისგან დამოუკიდებელი მიზეზით, ნებისმიერი საფუძვლით შეჩერდება ფართის ფუნქციონირება (ელექტრო ენერგიით, წყლით ან გაზით მომარაგება შეწყდება 1 (ერთი) კვირაზე მეტი ვადით), დამქირავებლის ან/და მესამე პირებს შეეზღუდებათ ფართში/შენობა/ნაგებობაში მისვლის/შესვლის უფლება/შესაძლებლობა, ასეთ შემთხვევაში დამქირავებელი შეატყობინებს აღნიშნულის თაობაზე გამქირავებელს, რათა მან მოახდინოს ხარვეზის აღმოფხვრა, ხოლო თუ ეს იქნება შეუძლებელი დამქირავებელი თავისუფლდება აღნიშნულ პერიოდში ქირის გადახდის ვალდებულებისგან.

4.5. მხარეები ვთანხმდებით, რომ დამქირავებლის მიერ, სარემონტო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელების შემდეგ, წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი საფუძვლით შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში, ყველა მის მიერ განხორციელებული გაუმჯობესება/ნებისმიერი ინვენტარი, წარმოადგენს დამქირავებლის საკუთრებას და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ რჩება დამქირავებლის საკუთრებად.

5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

5.1. ობიექტი გადაეცემა **„დამქირავებელს"** დროებით სარგებლობაში 2023 წლის 01 ივლისამდე.

5.2. ობიექტი ჩაითვლება **„დამქირავებელი"-სათვის** გადაცემულად ან **„გამქირავებელი"-სათვის** დაბრუნებულად შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის შემდეგ.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულებების სრულ შესრულებამდე.

6. ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა

6.1. ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს „გამქირავებლის" ინიციატივით:

6.1.1. **„დამქირავებლის"** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1-ე პუნქტში მითითებული ფართის გამოყენებისას საქართველოს კანონმდებლობით აკრძალული საქმიანობის შემთხვევში (მთლიანად ან ნაწილობრივ). შენობის დამქირავებლის მიერ დაზიანების გონივრულ ვადაში არ აღმოფხვრის შემთხვევაში;

6.1.2. „დამქირავებლის" მიერ 1 (ერთი) თვის განმავლობაში დადგენილი ქირის მთლიანად ან ნაწილობრივ დაგვიანებით გადახდის შემთხვევაში, რაც არ ათავისუფლებს გადასახდელი თანხების გადახდისაგან;

6.1.3. წინამდებარე ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა „გამქირავებლის" ინიციატივით (გარდა 6.1.1. და 6.1.2. პუნქტებისა), კერძოდ 2023 წლის 01 ივლისამდე „გამქირავებლის" ინიციატივით „დამქირავებლის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა პუნქტის შესრულების მიუხედავად, ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე მისი შეწყვეტის სურვილის შემთხვევაში, „გამქირავებელი" ვალდებულია 2 (ორი) თვით ადრე წერილობით მოახდინოს „დამქირავებლის" ინფორმირება.

6.1.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 2023 წლის 01 ივლისამდე შეწყვეტისა და აღნიშნულის შესახებ „დამქირავებლის" 6.1.3. პუნქტით დადგენილ ვადაში შეუტყობინებლობის შემთხვევაში (გარდა 6.1.1. და 6.1.2. პუნქტებისა) „გამქირავებელს" ეკისრება საჯარიმო სანქცია 2 (ორი) თვის ქირის ოდენობით.

6.2. ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს „დამქირავებელის" ინიციატივით:

6.2.1. **„გამქირავებლის"** მხრიდან **"დამქირავებლის"** სამეწარმეო საქმიანობაში ჩარევის შემთხვევაში.

6.2.2. **„გამქირავებლის"** მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა პუნქტის შესრულების მიუხედავად, ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე მისი შეწყვეტის სურვილის შემთხვევაში, **„დამქირავებელი"** ვალდებულია 2 (ორი) თვით ადრე წერილობით მოახდინოს **„გამქირავებლის"** ინფორმირება.

6.2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 2023 წლის 01 ივლისამდე შეწყვეტისა და აღნიშნულის შესახებ **„გამქირავებელი"-სათვის** 6.2.2 პუნქტით დადგენილ ვადაში შეუტყობინებლობის შემთხვევაში **„დამქირავებელს"** ეკისრება საჯარიმო სანქცია 2 (ორი) თვის ქირის ოდენობით.

6.2.4 იმ შემთხვევაში, თუ გამქირავებელი არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე ვალდებულებას, ან ხელს უშლის დამქირავებელს ფართით სარგებლობაში, ან შეუძლებელია ფართით სარგებლობა და გამქირავებლის მიერ არ ხდება აღმოფხვრა დამქირავებლის მიერ შეტყობინების მიღების მიუხედავად გონივრულ ვადაში, დამქირავებელი უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება გამქირავებლისათვის წერილობითი შეტყობინების შემდეგ, დაუყოვნებლივ, ყოველგვარი პირგასამტეხლოს/ჯარიმის სანაცვლო დამქირავებლის შეთავაზების ან და სხვა ნებისმიერი სახის ანაზღაურების გარეშე.

7. დავების გადაწყვეტა.

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულებასა და მის დანართებთან დაკავშირებული ყველა დავა გადაწყდება მოლაპარაკების გზით, ხოლო შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა გადაეცემა თბილისის საქალაქო სასამართლოს.

8. განსაკუთრებული პირობები

8.1. არც ერთი მხარე პასუხს არ აგებს თავისი ვალდებულებების სრულ ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობაზე, თუ ამგვარი შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალის გარემოებებით, როგორიცაა: ხანძარი (უსაფრთხოების ტექნიკის არასწორი გამოყენების შემთხვევების გარდა), წყალდიდობა, ომი, მიწისძვრა ან სხვა სტიქიური უბედურებები.

8.2. თუ დამქირავებელი ჩათვლის რომ მისთვის საჭიროა სპეციალური დაცვა, ობიექტის სპეციალურ დაცვას **„დამქირავებელი"** განახორციელებს საკუთარი ძალით.

9. სხვა პირობები

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია 3 ეგზემპლარად ქართულ ენაზე და თითოეული მათგანი შეიცავს 5 (ხუთი) გვერდს. სამივე ეგზემპლარი იდენტურია და მათ გააჩნია

თანაბარი იურიდიული ძალა. თითოეულ მხარეს გადაეცემა ხელშეკრულების ერთი ეგზემპლარი, ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს.

9.2. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ცვლილება და დამატება ძალაშია, თუ შედგენილია წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილია ორივე მხარეს მიერ.

10. მხარეთა იურიდიული მისამართები

„გამქირავებელი": შპს „გიითი ინვესტი" ს/ნ 404998277
იურიდიული მისამართი: ქ.თბილისი ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ნინო რამიშვილი, №33, ბინა №55
ბანკი: სს „ თიბისი ბანკი" კოდი: **TBCBGE 22**
ა/ა **GE98 TB70 8563 6050 1000 01**

დირექტორი: /აკაკი კუჭაშვილი/ პირ.№01019017918

„დამქირავებელი": სს „სადაზღვევო კომპანია ალფა" ს/ნ 204568896
იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზ. №16.
ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი", კოდი: BAGAGE22
ა/ა GE72BG0000000606253200

მინდობილი პირი: /ალექსანდრე ბრეგვაძე/ პირ.№01012020581

ალექსანდრე ბრეგვაძე