ქირავნობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

11 სექტემბერი 2025 წ.

ერთის მხრივ, შპს „გრანუმი“ ს/კ 405125608 წარმოდგენილი მისი დირექტორის ნოე მეგრელიშვილის პ/ნ 01014003261 სახით ტელ: 593-33-73-42, საბანკო ანგარიშის ნომერი: GE38BG0000000220291200, ელ.ფოსტა: granumgold@gmail.com (შემდგომში - გამქირავებელი) და მეორეს მხრივ, **შპს „მაგთიკომი“**, საიდენტიფიკაციო კოდი: 204876606, მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ანა პოლიტკოვსკაიას ქ. N7, ელ. ფოსტა: office@magticom.ge (შემდგომში - დამქირავებელი), წარმოდგენილი გენერალური დირექტორის მოადგილის ზურაბ ზარიძის (პ/ნ 01027016818) მინდობილი პირის დავით ალაფიშვილის (პ/ნ 35001045327) სახით, მოქმედებენ რა თავიანთი უფლებამოსილების ფარგლებში დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ზოგადი პირობები

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესებისა და პირობების შესაბამისად, მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე გამქირავებელი ქირავნობით გადასცემს დამქირავებელს ფართს (უძრავ ქონებას, რომლის რეკვიზიტები მოცემული ქვემოთ) საბაზო სადგურის, ანტენებისა და ტელესაკომუნიკაციო აპარატურის განსათავსებლად (შემდგომში - ობიექტი). ობიექტის რეკვიზიტები:

საკადასტრო კოდი:	01.17.11.026.100.01.01.044
მისამართი:	ქალაქი თბილისი, ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა #68, სართული 9, ბინა #44
კვ.მ.:	5 კვ.მ. (შენობა #1-ის სახურავზე)

1.2 ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად განთავსებული აპარატურის მუშაობის უზრუნველსაყოფად დამქირავებელი უფლებამოსილია გაიყვანოს საჭირო კაბელები, მათ შორის, - ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელი მხარეთა შორის შეთანხმებული მარშრუტის მიხედვით.

1.3 გამქირავებლის მიერ ელ-ენერგიის მიწოდების შემთხვევაში, დამქირავებელი გამოყენებული ელ-ენერგიის ღირებულებას იხდის დამონტაჟებული ელ-მრიცხველის ჩვენების საფუძველზე საქართველოში არსებული ტარიფის მიხედვით. სხვა შემთხვევაში გამქირავებელი ნებას რთავს დამქირავებელს, გახდეს ელექტროენერგიის განაწილების ლიცენზიატი კომპანიის აბონენტი/ქვეაბონენტი და არ ექნება პრეტენზია ელექტროენერგიის განაწილების ლიცენზიატ კომპანიასთან გატარების მომსახურებაზე.

2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

2.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს 3 (სამი) წლის (შემდგომში - „საწყისი პერიოდი“) ვადით. მხარეები თანხმდებიან, რომ „საწყისი პერიოდის“ გასვლის შემდეგ ხელშეკრულება გაგრძელდება ავტომატურად ყოველი დამატებითი 3 წლიანი პერიოდებით (“დამატებითი პერიოდი”). ხელშეკრულება არ გაგრძელდება ავტომატურად იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე მხარე წერილობითი ფორმით შეატყობინებს მეორე მხარეს ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილის შესახებ, „საწყისი პერიოდის“ ან ყოველი დამატებითი პერიოდის გასვლის თარიღამდე არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე. ამასთან, იმ შემთხვევაში თუ გამქირავებელი მოითხოვს ხელშეკრულების შეწყვეტას, წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად დამქირავებელი ვალდებულია ობიექტი დაცალოს 90 (ოთხმოცდაათი) დღის განმავლობაში.

3. გარანტიები და განცხადებები

3.1. გამქირავებელი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ იგი აღჭურვილია სათანადო უფლებამოსილებით დადოს წინამდებარე ხელშეკრულება და იკისროს მისი პირობების შესრულება.

3.2. გამქირავებელი აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ ობიექტის მესაკუთრე არის გამქირავებელი, ობიექტი არის ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო და გამქირავებელს ან ნებისმიერ სხვა პოტენციურ დამქირავებელს არ ექნება ობიექტით (გაქირავებული ფართით) სარგებლობის შესაძლებლობა ამ ხელშეკრულებით (და მოქმედების ვადის გაგრძელებისას) დადგენილ პერიოდში.

3.3. იმ შემთხვევაში, თუ აღმოჩნდა, რომ გამქირავებელს არ აქვს უფლებამოსილება, ქირავნობით გასცეს ობიექტი ან არ აქვს ამ ხელშეკრულების დადებისა და შესრულების უფლება, აგრეთვე თუ აღმოჩნდება, რომ ობიექტს ადევს ან ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში დაედება ყადაღა ან არსებობს სასამართლო ან სახელმწიფო ორგანოების გადაწყვეტილება ან რაიმე სხვა დაბრკოლება (მათ შორის, თუ ყოველივე აღნიშნული გარემოება წარმოიშვა ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში) ობიექტით სარგებლობის უფლებაზე, დამქირავებელი უფლებამოსილია დაუყოვნებლიც შეწყვიტოს ხელშეკრულება ან/და მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

4. დამქირავებლის უფლება-მოვალეობანი

4.1. დამქირავებელს უფლება აქვს დაამონტაჟოს ობიექტზე აპარატურა, მოწყობილობები, მაჩვენებლები, კონსტრუქციები.

დამქირავებელი ---

გამქირავებელი ---

4.2. დამონტაჟებული აპარატურა და კონსტრუქციები წარმოადგენს და მომავალშიც დარჩება დამქირავებლის საკუთრებაში.
4.3. დამქირავებელს უფლება აქვს ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში შეცვალოს ობიექტზე დამონტაჟებული აპარატურის/მოწყობილობის/კონსტრუქციის სახეობები და რაოდენობა. ასევე მოახდინოს აპარატურის სახეცვლილება/გადაკეთება.
4.4. დამქირავებელს უფლება აქვს განახორციელოს ობიექტზე უძრავი ქონების რეკონსტრუქცია და ჩაატაროს სამშენებლო სამუშაოები.
4.5. დამქირავებელს უფლება აქვს ისარგებლოს ობიექტთან მისასვლელი გზებით, მთავარი შესასვლელით.
4.6. ტერიტორიის სპეციფიკიდან გამომდინარე დამქირავებელი ვალდებულია დაიცვას ობიექტზე საყოფაცხოვრებო და ხანძარსაწინააღმდეგო წესები და ნორმები.
4.7. დამქირავებელი ვალდებულია უძრავი ქონების დათვალიერების მიზნით, უზრუნველყოს გამქირავებლის წარმომადგენელთა შესვლა ობიექტზე მხოლოდ წინასწარ შეთანხმებით და დამქირავებლის წარმომადგენლების თანხლებით.
4.8. დამქირავებელი უფლებამოსილია ქვექირავნობით გადასცეს ობიექტი ან მისი ნაწილი სხვა პირს, გამქირავებლის თანხმობის გარეშე.
4.9. დამქირავებელი ვალდებულია გადაიხადოს ქირა ამ ხელშეკრულების მე-6 მუხლის დებულებათა შესაბამისად.
4.10. დამქირავებელი არ არის პასუხისმგებელი ობიექტის ცვლილებაზე ან გაუარესებაზე, რაც გამოწვეულია ობიექტის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობით. მხარეები თანხმებიან, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტისას დამქირავებელი არ იქნება ვალდებული აღადგინოს ობიექტის პირვანდელი მდგომარეობა.

5. გამქირავებლის უფლება-მოვალეობანი

5.1. ობიექტის სათანადო მდგომარეობის უზრუნველყოფის მიზნით, გამქირავებელს უფლება აქვს შევიდეს ობიექტზე დამქირავებელთან წინასწარი შეთანხმებით.
5.2. გამქირავებელი პასუხისმგებელია ყველა ზიანზე, რომელიც მიადგება დამქირავებელს გამქირავებლის ან მისი წარმომადგენლების უმოქმედობის ან წინასწარ განზრახული ქმედებების შედეგად.
5.3. გამქირავებელი ვალდებულია წინასწარ გააცნოს დამქირავებელს ობიექტის მდგომარეობა, მათ შორის ყველა საკომუნიკაციო, სავინტილაციო და სხვა სისტემების მდგომარება, ასევე შენობის, ფასადის (შიდა და გარე ფასადი) სახურავისა და სხვა ნაწილების მდგომარეობა.
5.4. გამქირავებელი ვალდებულია საჭიროების შემთხვევაში დაეხმაროს დამქირავებელს ყველა საჭირო საბუთის მიღებაში (ცნობა, ნებართვა და სხვა), რომელიც შეიძლება მოითხოვონ სახელმწიფო ორგანოებმა.
5.5. იმ შემთხვევაში, თუ ობიექტის დამქირავებელზე გადაცემის შემდგომ, ობიექტს აღმოაჩნდება ისეთი ნაკლი, რომელიც დამქირავებლისთვის უცნობი იყო ობიექტის გადაცემისას და ეს ნაკლი არ იქნება გამოწვეული ბუნებრივი მოვლენების ზემოქმედების ან/და დამქირავებლის ბრალით, მაშინ დამქირავებელი უფლებამოსილია: ა) საკუთარი ხარჯებით გამოასწოროს აღმოჩენილი ნაკლი და მოითხოვოს ყოველთვიური ქირის შემცირება იმ ოდენობით და იმდენი ხნის განმავლობაში, სანამ არ ამოიღებს ნაკლის გამოსწორებისათვის გაწეულ დანახარჯებს, ან ბ) მოსთხოვოს გამქირავებელს, ხოლო გამქირავებელი ვალდებულია გამოასწოროს ნაკლი, ისე რომ ხელი არ შეუშალოს დამქირავებლის საქმიანობას.იმ შემთხვევაში, თუ ნაკლი აღმოჩნდება იმდენად მნიშვნელოვანი, რომ დამქირავებელი ვერ აგრძელებს საქმიანობას ობიექტზე, მაშინ დამქირავებელი უფლებამოსილია ცალმხრივად მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს ზიანის ანაზღურება გამქირავებლისაგან.
5.6. გამქირავებელი ვალდებულია აუნაზღაუროს დამქირავებელს ობიექტზე გაწეული ის აუცილებელი ხარჯები, რომელიც აუცილებელი გახდა ობიექტის სათანადო მდგომარეობის შესანარჩუნებლად.

6. ქირა და გადახდის პირობები

6.1. დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისთვის გადასახდელი ქირა თვეში შეადგენს **3 540 (სამი ათას ხუთას ორმოცი) ლარს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა გადასახადის ჩათვლით.** იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტში გამქირავებელი არ წარმოადგენს დღგ-ს გადამხდელს, ქირა არ მოიცავს დღგ-ს. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ გამქირავებელი მომავალში გახდება დღგ-ს გადამხდელი (რის თაობაზეც დაუყონებლივ უნდა ეცნობოს წერილობით დამქირავებელს), დამქირავებლის მიერ გადასახდელი ქირის ოდენობა არ გაიზრდება, შესაბამისად ქირის ოდენობაში გათვალისწინებული იქნება დღგ. ქირის გადახდა ძალაში შედის ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან.
6.2. 6.1 პუნქტით გათვალისწინებული ქირის გადახდა განხორციელდება თვეში ერთხელ, საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 25 რიცხვამდე.
6.3. ანგარიშსწორება იწარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორებით გამქირავებლის საბანკო ანგარიშზე.

7. ხელშეკრულების შეწყვეტა

7.1. გამქირავებელს უფლება აქვს ცალმხრივად, შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება მხოლოდ შემდეგ შემთხვევებში:
7.1.1 თუ დამქირავებელი გახდება გადახდისუუნარო;
7.1.2 თუ დამქირავებელი ვერ შეძლებს ქირის გადახდას ზედიზედ სამ თვეზე მეტი ხნის განმავლობაში.
7.2. როდესაც ხელშეკრულება წყდება 7.1 მუხლის პირობების შესაბამისად, გამქირავებელი ამის შესახებ აცნობებს დამქირავებელს შეწყვეტამდე 30 დღით ადრე.

დამქირავებელი ----------

გამქირავებელი ----------

7.3. დამქირავებელს შეუძლია შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება ნებისმიერ დროს, თუ ეს შეესაბამება მის ინტერესებს და მან ამის შესახებ აცნობა გამქირავებელს გაუქმებამდე სულ მცირე 30 დღით ადრე.

7.4. მხარეთა რეორგანიზაცია ან მათი მფლობელობის შეცვლა, ობიექტის მესაკუთრის შეცვლა არ ქმნის წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველს. რაიმე ფორმით მესაკუთრის/მდლობელობის შეცვლის შემთხვევაში, გამქირავებელი ვალდებულია ახალი მესაკუთრეს/მფლობელს აცნობოს წინამდებარე ხელშეკრულების შესახებ და უზრუნველყოს, რომ დამქირავებელს არ გაუუარესდეს ქირავნობის პირობები.

7.5. ნებისმიერ შემთხვევაში და ფორმით (მათ შორის ვადის გასვლით) ხელშეკრულების შეწყვეტისას, დამქირავებელი ვალდებულია გაათავისუფლოს ობიექტი არაუგვიანეს, ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღიდან 90 დღის განმავლობაში.

8. დასკვნითი დებულებები

8.1. მხარეები თანხმდებიან, დაიცვან ინფორმაციული უსაფრთხოების შესახებ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სავალდებულო მოთხოვნები და რეკომენდაციები. მოთხოვნის შემთხვევაში, გამქირავებელი უზრუნველყოფს დამქირავებლის მიერ ინფორმაციული უსაფრთხოების კუთხით მდგომარეობის შეფასებისათვის შესაბამის ტექნიკურ და ორგანიზაციულ მხარდაჭერას. გამქირავებელი ვალდებულია ასევე დაიცვას დამქირავებლის ინფორმაციულ აქტივებზე წვდომისათვის წინასწარ შეთანხმებული წესები; ნებისმიერი საფრთხის არსებობის ან/და ინფორმაციული უსაფრთხოების ინციდენტის დაფიქსირების შეთხვევაში, გამქირავებელია ვალდებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს დამქირავებელს.

8.2. მხარეები აუნაზღაურებენ ერთმანეთს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დარღვევის გამო მიყენებულ ზიანს საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.3. მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის ფორს-მაჟორის მოქმედების განმავლობაში. ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის ფორს-მაჟორად მიიჩნევა – სტიქიური მოვლენები, პანდემია, ეპიდემია, საომარი მოქმედება, ბლოკადა, აჯანყება, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან/და სხვა მსგავსი მოვლენები, რომლებიც: ა) არ ექვემდებარება მხარეთა კონტროლს და რომელთა თავიდან აცილებაც მათ მიერ შეუძლებელია; ბ) პირდაპირ და უშუალო ზეგავლენას ახდენს მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად ან/და ჯეროვნად შესრულებაზე; გ) არ არის გამოწვეული ან/და დაკავშირებული მხარეთა შეცდომებსა და დაუდევრობასთან; დ) დაიწყო ან განვითარდა მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ და რომელთა წარმოშობის შესახებ ხელშეკრულების დადების მომენტში მხარეებს არ შეეძლოთ სცოდნოდათ. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომისას მხარეები ვალდებულნი არიან დაუყოვნებლივ შეატყობინონ მეორე მხარეს ამის შესახებ.

8.4. ეს ხელმოწერილი ხელშეკრულება სრულად ადასტურებს ორივე მხარის კონსენსუსს. არანაირი ზეპირი ცვლილება და დამატება არ განიხილება, როგორც ამ ხელშეკრულების შემადგენელი ნაწილი.

8.5. იმ შემთხვევაში, თუ ამ ხელშეკრულების რომელიმე მუხლი გაუქმდება, ეს არ გამოიწვევს სხვა მუხლების მოქმედების შეწყვეტას.

8.6. მხარეთა შორის ხელშეკრულების საფუძველზე ან/და მასთან დაკავშირებით ნებისმიერი ოფიციალური ურთიერთობა უნდა ატარებდეს წერილობით ფორმას. მხარეები აღიარებენ, რომ ამ ხელშეკრულებაში მითითებულ ელექტრონულ ფოსტაზე, ასევე დამქირავებლის ტელეფონის ნომერზე გაგზავნილი შეტყობინება, უთანაბრდება წერილობით შეტყობინებას.

8.7. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავა გადაწყდება მხარეთა შეთანხმებით, ხოლო შეთანხმების ვერ მიღწევის შემთხვევაში დავა განიხილება თბილისის საქალაქო სასამართლოში, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8.8. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია 3 ეგზემპლარად და სამივე ეგზემპლარს აქვს თანაბარი იურიდიული ძალა.

9. მხარეთა ხელმოწერები

დამქირავებელი	გამქირავებელი

თანხმობა

შპს „გრანუმი“ (ს/ნ 405125608), თანახმაა ქალაქი თბილისი, ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა #68 მისამართზე (ს/კ 01.17.11.026.100) მდებარე შენობა #1-ის სახურავზე შპს „მაგთიკომმა“ თანდართული ფოტომონტაჟის მიხედვით განათავსოს საკომუნიკაციო ანტენები და აპარატურა.

დირექტორი

ნოე მეგრელიშვილი

ნოე მეგრელიშვილი
(პ/ნ 01014003261)

შპს • გრანუმი • GRANUM • 405125608 • LTD



MAGTICOM შპს "მაგთიკომი" -ს საკორპორატო სამსახური	შპს "გაგთიკომი" -ს სამაგრო სადგური		ფოტომონტაჟი
	"Isani Bkhmelnitski2"	თარიღი	ქალაქი თბილისი, ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა, №6ბ ს.კ. 01.17.11.026.100
საპრ. პრგ. ხელმძ.			
არქიტექტორი	გ.ბაშაძე	2025	
			მასშტაბი:
			ფურცელი: №1

შპს "GRANUMI LTD" 405125608



MAGTICOM შპს "მაგთიკომი" -ს საპროექტო სამსახური	შპს "მაგთიკომი" -ს საბაზო სადგური		ფოტომონტაჟი
	"Isani, BKhmelnitski2"	თარიღი	ქალაქი თბილისი, ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა, №6ბ სკ. 01.17.11.026.100
საპრ. ჯგ. ხელმძ.			
არქიტექტორი	ბზუაძე	2025	
			მასშტაბი:
			ფურცელი: №2

შპს GRANUMI LTD 405125608



MAGTICOM შპს "მაგთიკომი" -ს საპროექტო სამსახური	შპს "რანუმი" -ს საბაზო სადგური		ფოტომონტაჟი
	"Isani_BKhmelnitski2"	თარიღი	ქალაქი თბილისი, ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა, №6ბ ს.კ. 01.17.11.026.100
საპრ. პრგ. ხელმძ.			
არქიტექტორი ბ.ბუაძე		2025	
			მასშტაბი:
			ფურცელი: №3

GRANUM LTD 405125608



მაგთიკომი MAGTICOM შპს "მაგთიკომი" -ს საპროექტო სამსახური	შპს "მაგთიკომი" -ს საბაზო სადგური			საპროექტო არეალი
	"Isani_BKhmelnitski2"		თარიღი	ქალაქი თბილისი, ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა, №6ბ ს.კ. 01.17.11.026.100
საპრ. ჯგ. ხელმძ.				
არქიტექტორი	ბ. ბუაძე		2025	
				მასშტაბი: 1:50
				ფურცელი: №4