ქ ი რ ა ვ ნ ო ბ ი ს ხ ე ლ შ ე კ რ უ ლ ე ბ ა №48

ქ. თბილისი

2007 წლის 17 აგვისტო

ერთი მხრივ, აკაკი ახვლედიანი (შემდგომში "გამქირავებელი") და მეორე მხრივ, სს "თიბისი ბანკი" (შემდგომში "დამქირავებელი"), წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის პირველი მოადგილის რწმუნებულის ვლადიმერ მურუსიძის (პ/ნ №61002011271, პასპორტი GEO № 05AB94817), მიერ, ვდებთ ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 გამქირავებელმა სარგებლობაში გადასცა (მიაქირავა), ხოლო დამქირავებელმა სარგებლობაში მიიღო (იქირავა) უძრავი ნივთი, 77.29 (სამოცდაჩვიდმეტი და ოცდაცხრა) კვმ არა საკუთრებული ფართობი შენობისა პირველ სართულზე და 48.52 (ორმოცდათორმეტი) კვმ ანტრესოლი რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში ქ წამებულის გამზ. კორპ.№2 (მოქდანი №2) მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი 01.17.01.10.001.01.504 (შემდგომში „ქირავნობის საგანი").

1.2 დამქირავებელი გამქირავებელს გადაუხდის ქირას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და ოდენობით.

1.3 გამქირავებელი დამქირავებელს ანიჭებს ქირავნობის საგნის დაქირავების (იჯარით აღების) უპირატეს უფლებას, რაც ნიშნავს იმას, რომ ამ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან მისი მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ 6 (ექვსი) თვის გასვლამდე, ქირავნობის საგნის შესამე პირისთვის მიქირავების (იჯარით გადაცემის) სურვილის არსებობის შემთხვევაში, გამქირავებელი ვალდებული იქნება ქირავნობის საგნის დაქირავება (იჯარით აღება) შესაბამისი პირობების მითითებით წერილობით შესთავაზოს დამქირავებელს და ამ უკანასკნელის თანხმობის შემთხვევაში შეთავაზებაში აღნიშნული პირობებით დადოს მასთან შესაბამისი ხელშეკრულება. იმ შემთხვევაში, თუ წერილობითი შეთავაზების მიღებიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში დამქირავებელი არ გამოთქვამს თანხმობას, გამქირავებელს უფლება ექნება მიაქიროს (იჯარით გადასცეს) ქირავნობის საგანი სხვა პირს.

1.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ქირავნობის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით ამ ხელშეკრულებაზე მათ მიერ განხორციელებულ ხელმოწერებს დაამოწმებენ სანოტარო წესით და სარეგისტრაციოდ წარუდგენენ ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს.

2. ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადა

2.1 ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადა განისაზღვრება 10 (ათი) წლით.

2.2 ვადის ათვლა იწყება 2007 წლის 15 სექტემბრიდან და გრძელდება 2017 წლის 15 სექტემბრამდე.

2.3 იმ შემთხვევაში, თუ ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადის გასვლამდე 30 (ოცდაათი) დღით ადრე არც ერთი მხარე მეორე მხარის წინაშე წერილობით არ გამოთქვამს ამ ხელშეკრულებით ვათვალისწინებული ურთიერთობის შეწყვეტის სურვილს, ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადა ავტომატურად გაგრძელდება ერთი წლით. იგივე წესი იმოქმედებს ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადის ყოველი შემდგომი გაგრძელებისას.

2.4 დამქირავებელს ნებისმიერ დროს შეუძლია ცალმხრივად შეამციროს ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადა, ან შეწყვიტოს ქირავნობის საგნით სარგებლობა და ქირის გადახდა 6 (ექვსი) თვით ადრე გამქირავებლისთვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის მეშვეობით. ამ შემთხვევაში სრული მოცულობით გამოიყენება ამ ხელშეკრულების 5.4 პუნქტი.

2.5 გამქირავებელს შეუძლია 5 (ხუთი) თვით ადრე დამქირავებლისთვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის მეშვეობით ცალმხრივად შეამციროს ქირავნობის საგნით სარგებლობის ვადა, ან მოსთხოვოს დამქირავებელს ქირავნობის საგნით სარგებლობის შეწყვეტა. ამ შემთხვევაში სრული მოცულობით გამოიყენება ამ ხელშეკრულების 5.5 პუნქტი.

2.6 გამქირავებელს უფლება აქვს შეწყვიტოს ეს ხელშეკრულება 3.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ თუ დამქირავებელი უარს ამბობს გამქირავებლის მიერ შემოთავაზებული გაზრდილი ქირის გადახდაზე, რომელიც შეესაბამება ბაზარზე არსებულს, ამ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტით გათვალისწინებული არასაცხოვრებელი ფართობისათვის, ქირის ოდენობას. ამ შემთხვევაში არ გამოიყენება ამ ხელშეკრულების 5.5 პუნქტი.

3. ქირის ოდენობა, მისი შეცვლისა და გადახდის წესი

3.1 ყოველთვიური ქირა შეადგენს 4 125 (ოთხიათას ასოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, კანონით გათვალისწინებული გადასახადების ჩათვლით, გადახდის დღისათვის არსებული ოფიციალური კურსით.

გამქირავებელი

დამქირავებელი

ყოველთვიური ქირის გადახდა დაიწყება 2007 წლის 15 ოქტომბერს და გადახდილი იქნება ყოველთვიურად, არაუგვიანეს ყოველი შემდგომი თვის 15 (თხუთმეტი) რიცხვისა გამქირავებლის საბანკო ანგარიშზე თანხების ჩარიცხვის გზით.

დამქირავებელი პასუხს არ აგებს ქირავნობის საგანთან დაკავშირებული საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების გადახდაზე, გარდა ქონების გადასახადისა.

3.4 ამ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 5 (ხუთი) წლის გასვლის შემდეგ მხარეები ხელახლა შეთანხმდებიან ქირის ოდენობაზე, ამ პერიოდისათვის ბაზარზე არსებული პირობების გათვალისწინებით. ქირის ოდენობის გაზრდა გაფორმდება ამ ხელშეკრულების ცვლილების ხელმოწერით.

3.5 იმ შემთხვევაში თუ ეროვნული ვალუტის კურსი აშშ დოლარის კურსთან მიმართებაში იქნება 2 : 1-ზე მეტი, მხარეების შეთანხმებით გადაიხედოს ქირის ფასი, არაუმეტეს 20 (ოცი) %-ის ფარგლებში.

4. მხარეთა ვალდებულებები და უფლებები

4.1 გამქირავებელი ვალდებულია:

4.1.1 წარუდგინოს დამქირავებელს ყველა ის დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ ქირავნობის საგანი, ნამდვილად წარმოადგენს გამქირავებლის საკუთრებას და რომ მესამე პირებს არ გააჩნიათ უფლებები ქირავნობის საგანზე, კერძოდ ძალაში მყოფი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ცნობა ყადაღის არარსებობის შესახებ.

4.1.2 მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერით გადასცეს დამქირავებელს ქირავნობის საგანი 2007 წლის 15 სექტემბერს;

4.1.3 გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი;

4.1.4 გადაიხადოს ქირავნობის საგანთან და ქირასთან დაკავშირებული ყველა სახის გადასახადი, ვარდა ამ ხელშეკრულების 3.3 და 4.2.2 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

4.1.5 არ გაზარდოს ქირა, ამავე ხელშეკრულების 3.4 და 3.5 გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა;

4.1.6 არ ჩაერიოს დამქირავებლის საქმიანობაში და ხელი შეუწყოს დამქირავებელს ქირავნობის საგნის შეუფერხებელ და შეუზღუდავ გამოყენებაში;

4.1.7 დამქირავებლის მიერ ამ ხელშეკრულების 4.3.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენების შემთხვევაში, ყველა საჭირო საშუალებით (მათ შორის შესაბამისი საბუთების ხელმოწერით) დაეხმაროს დამქირავებელს შესაბამისი ნებართვ(ებ)ის ან უფლებ(ებ)ის მიღებაში;

4.1.8 იმ შემთხვევაში, თუ გაყიდის, გაასხვისებს, გაარუქებს, ან სხვაგვარად გადასცემს თავის საკუთრების უფლებას ამ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტში აღწერილ ქირავნობის საგანზე, ფართობის გადაცემის აქტში (ხელშეკრულებაში) შეიტანოს საგარანტიო პუნქტი, რომელიც მოიცავს ამ ხელშეკრულების ყველა აუცილებელ პირობას, რაც ნიშნავს იმას, რომ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში აქ მოცემული შეთანხმებები მთელი სისრულით იმოქმედებს ახალ მესაკუთრესთან მიმართებაშიც.

4.2 დამქირავებელი ვალდებულია:

4.2.1 დროულად გადაიხადოს ქირა;

4.2.2 გადაიხადოს მის მიერ ქირავნობის საგნით სარგებლობის დროს მოხმარებული ელექტროენერგიის, წყლის, ბუნებრივი გაზის საფასური და სხვა კომუნალური ხარჯები;

4.2.3 შეინახოს ქირავნობის საგანი ნორმალურ და გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს ქირავნობის საგნის ნორმალური ცვეთა და ბუნების დაუძლეველი ძალით ზიანის მიყენება.

4.3 დამქირავებელს უფლება აქვს:

4.3.1 საკუთარი შეხედულებისამებრ და საკუთარი ხარჯებით შეაკეთოს და გაარემონტოს ქირავნობის საგანი.

4.3.2 დაკიდოს და გამოაკრას აბრები (მათ შორის სარეკლამო შინაარსის), დაამონტაჟოს ბანკომატი და სხვა მოწყობილობები ქირავნობის საგნის შიდა და გარე კედლებზე.

4.3.3 გამქირავებლის მიზეზით ქირავნობის საგნით სრულფასოვანი სარგებლობის შეუძლებლობის შემთხვევაში უარი განაცხადოს ქირის გადახდაზე, სრულფასოვანი სარგებლობის შესაძლებლობის აღდგენამდე.

5. მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1 ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მხარეები ერომანეთის წინაშე პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.2 ქირის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, დამქირავებელი ვალდებული იქნება გადაუხადოს გამქირავებელს პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0,5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

5.3 გამქირავებელს უფლება აქვს ვადამდე შეწყვიტოს ამ ხელშეკრულების მოქმედება მხოლოდ ამ ხელშეკრულების 2.5 პუნქტით და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

გამქირავებელი

დამქირავებელი

დამქირავებლის ინიციატივით ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში დამქირავებელი ვალდებული იქნება გამქირავებელს გადაუხადოს პირგასამტეხლო 50 000 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით ეროვნულ ვალუტაში.

5.5 გამქირავებლის ინიციატივით ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში გამქირავებელი ვალდებული იქნება აუნაზღაუროს დამქირავებელს ყველა ის ხარჯი, რომელიც მან გაიღო ქირავნობის საგნის გაუმჯობესებისათვის (რემონტისათვის) და გადაუხადოს დამქირავებელს პირგასამტეხლო 100 000 (ასი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით ეროვნულ ვალუტაში.

5.6 ამ ხელშეკრულების 4.1.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დროულად შეუსრულებლობის შემთხვევაში გამქირავებელი ვალდებული იქნება გადაუხადოს დამქირავებელს პირგასამტეხლო 100 (ასი) აშშ დოლარის ექვივალენტის ოდენობით ქირავნობის საგნის გადაცემის ვადისთვის გადაცილებული ყოველი დღისთვის.

5.7 დამქირავებელს, როგორც კომერციულ ბანკს, უფლება აქვს ამ ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი გამქირავებლის ვალდებულებების შესრულების მიზნით, გამქირავებლის შემდგომი თანხმობის, ან ნებართვის გარეშე, ასეთი ვალდებულების წარმოშობის შემდეგ ნებისმიერ დროს, უაქცეპტო წესით ჩამოწეროს თანხები გამქირავებლის ნებისმიერი ანგარიშიდან.

6. სხვა პირობები

6.1 ეს ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეებს შორის წარმოშობილი უფლებებისა და ვალდებულებების სრულ ამოწურვამდე.

6.2 ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა შესაძლებელია მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით. ამ ხელშეკრულების ყველა დამატება და ცვლილება უნდა შესრულდეს ამ ხელშეკრულების ფორმის დაცვით.

6.3 დამქირავებელს ნებისმიერ დროს ექნება უფლება, ამ ხელშეკრულების 2.4 პუნქტით დადგენილი ვადის დაუცველად ცალმხრივად მოშალოს ეს ხელშეკრულება და მოითხოვოს ქირავნობის საგნის გაუმჯობესებისთვის გაწეული ხარჯების სრული მოცულობით ანაზღაურება იმ შემთხვევაში, თუ:

6.3.1 დამქირავებელს გამქირავებლის მიზეზით შეეშლება ხელი ქირავნობის საგნით სარგებლობაში და ხელშეშლის დაწყებიდან ერთი თვის ვადაში არ აღდგება ქირავნობის საგნით სრულფასოვანი სარგებლობა, ან

6.4 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა უფლება-მოვალეობები ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე და წარმომადგენლობაზე.

6.5 ეს ხელშეკრულება წესრიგდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

6.6 მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილ დავებს განიხილავს ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლო.

6.7 ამ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების, ან მისი სხვა პუნქტების ბათილობას.

6.8 ეს ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ხუთ იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან ორი გადაეცემა დამქირავებელს, ერთი – გამქირავებელს, ერთი დარჩება ნოტარიუსთან, ერთი რეგისტრაციის მიზნით წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს.

6.9 ამ ხელშეკრულების სამივე გვერდი ხელმოწერილია მხარეთა მიერ.

7. მხარეთა რეკვიზიტები:

"გამქირავებელი"
აკაკი ახვლედიანი
მის.: თბილისი, სოფ. დიდომი
პირადობის მოწმობა №გ 1067371
პირადი № 01024008652

"დამქირავებელი"
სს "თიბისი ბანკი"
მის.: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. №7

გამქირავებელი

დამქირავებელი

შეთანხმება
ხელშეკრულებაში ცვლილებების
შეტანის თაობაზე

შეთანხმების თარიღი: 17 აპრილი 2025
,,ბანკი'' ან/და დამქირავებელი სს ,,თიბისი ბანკი'' ს/კ 204854595 მისამართი: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის N7 წარმომადგენელი: მინდობილი პირი მარიამ ჩალაძე - 01006019165
,,გამქირავებელი'' აკაკი ახვლედიანი პირადი ნომერი - 01024008652 ელექტრონული ფოსტის მისამართი: a.akhvlediani@mziuri.com.ge ანგარიშის ნომერი
ხელშეკრულება 2007 წლის 17 აგვისტოს ქირავნობის ხელშეკრულება. ქირავნობის საგანი: 154.58 კვ.მ ფართი შენობის პირველ სართულზე და 97.04 კვ.მ ანტრესოლი, მდებარე: ქ. თბილისი, წმინდა ქეთევან დედოფლის გამზირი , კორპუსი 2; ს/კ 01.17.01.010.001.01.504

1. **შეთანხმების საგანი:**

1.1 შეთანხმების საგანს წარმოადგენს მხარეთა შორის გაფორმებულ ზემოთხსენებულ ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა.

2. **განხორციელებული ცვლილება:**

2.1 ამოღებულ იქნას ზემოთხსენებული ხელშეკრულების 2.6 და 5.5 პუნქტები.

2.2 ხელშეკრულების 2.2 მუხლი შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

2.2. ქირავნობის ხელშეკრულება მოქმედების ვადა: **2030 წლის 30 აპრილი.**

2.3 ხელშეკრულების 2.3 მუხლი შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

2.3 იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნით სარგებლობის ვადის გასვლამდე 6 (ექვსი) თვით ადრე არც ერთი მხარე მეორე მხარის წინაშე წერილობით არ გამოთქვამს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ურთიერთობის შეწყვეტის სურვილს, იჯარის საგნით სარგებლობის ვადა ავტომატურად გაგრძელდება ერთი წლით. იგივე წესი იმოქმედებს იჯარის საგნით სარგებლობის ვადის ყოველი შემდგომი გაგრძელებისას.

2.4 შეიცვალოს ხელშეკრულების 2.5 პუნქტი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

2.5. გამქირავებელი უფლებამოსილია, ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ სტადიაზე, ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება დამქირავებლისათვის 12 (თორმეტი) თვით ადრე შეტყობინების გაგზავნის გზით. ამ ვადის დარღვევის შემთხვევაში დამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო გამქირავებელი ვალდებულია გადაუხადოს დამქირავებელს პირგასამტეხლო 6 თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

აკაკი ახვლედიანი

2.5 შეიცვალოს ხელშეკრულების 5.4 პუნქტი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

5.4. დამქირავებელი უფლებამოსილია, ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერ სტადიაზე, ცალმხრივად ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება გამქირავებლისთვის 6 (ექვსი) თვით ადრე შეტყობინების გაგზავნის გზით. ამ ვადის დარღვევის შემთხვევაში გამქირავებელი უფლებამოსილია დააკისროს, ხოლო დამქირავებელი ვალდებულია გადაუხადოს გამქირავებელს პირგასამტეხლო 6 თვის საიჯარო ქირის ოდენობით.

3. სხვა დებულებები:

1. წინამდებარე შეთანხმება ძალაშია მისი ხელმოწერის მომენტიდან და წარმოადგენს ზემოთხსენებული ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს;
2. ზემოთხსენებული ხელშეკრულების ყველა სხვა პირობა უცვლელი რჩება და მოქმედებს მის სრულად შესრულებამდე;
3. შეთანხმება შედგენილია თანაბარი ძალის მქონე 3 (სამი) იურიდიულ ეგზემპლარად, საიდანაც 1 (ერთი) გადაეცემა დამქირავებელს, 1 (ერთი) გამქირავებელს, 1 (ერთი) რეგისტრაციის მიზნით წარედგინება საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურს.

მხარეთა ხელმოწერები:

„გამქირავებელი“
აკაკი ახვლედიანი
პ/ნ: 01024008652

აკაკი ახვლედიანი

„დამქირავებელი“
სს „თიბისი ბანკი“
ს/კ 204854595

მარიამ ჩალაძე