**ქირავნობის ხელშეკრულება**

**ქ.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,, \_\_\_“ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 წელი**

ერთის მხრივ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (პ/ნ ................., იურიდიული მისამართი: ......................................., ფაქტობრივი მისამართი: ..............................................), შემდგომში - ,,გამქირავებელი“ და მეორეს მხრივ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (პ/ნ ................................, იურიდიული მისამართი: ................................, ფაქტობრივი მისამართი: .......................................), შემდგომში - ,,დამქირავებელი“, წინამდებარე ხელშეკრულებით თანხმდებიან შემდეგზე:

**1. ხელშეკრულების საგანი**

* 1. წინამდებარე ხელშეკრულებით ,,გამქირავებელი“ გადასცემს, ხოლო ,,დამქირავებელი“ დროებით სარგებლობაში იღებს უძრავ ქონებას მასში განთავსებულ მოძრავ ნივთებთან ერთად, რომელიც მდებარეობს ქ.თბილისში, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, დაზუსტებული ფართობი \_\_\_\_ კვ.მ.; საერთო ფართი \_\_\_\_\_ კვ.მ.; საკადადასტრო კოდი: \_\_.\_\_\_.\_\_\_.\_\_\_.\_\_\_ (შემდგომში წოდებული, როგორც ,,ქირავნობის საგანი“)
  2. ქირავნობის საგანი - წარმოადგენს გამქირავებლის საკუთრებას, რაც დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან. განცხადების რეგ. ნომერი: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, განაცხადის რეგისტრაციის დრო: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ამონაწერის მომზადების თარიღი:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  3. ქირავნობის საგანას, აგრეთვე წარმოადგენს ქირავნობის საგანში განთავსებული ნივთები, რომელთა დეტალური ჩამონათვალი, მახასიათებლები და რაოდენოება ასახულია \_\_\_\_\_\_\_ წლის \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ მიღება-ჩაბარების აქტში, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს. (იხ. დანართი N1 მიღება-ჩაბარების აქტი)
  4. დამქირავებელს ქირავნობის საგანი გადაეცემა - საცხოვრებელი დანიშნულებით
  5. ქირავნობის საგანი წარმოადგენს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთს.
  6. ქირავნობის არის ხელშეკრულებით განსაზღვრული სარგებლობისთვის ვარგის, გამართულ მდგომარეობაში და მათი ხარისხი დამაკმაყოფილებელი დამქირავებლისათვის.

**2. ქირავნობის საფასური და გადახდის წესი**

1. მხარეთა შეთანხმებით ქირავნობის საფასური შეადგენს - თვეში \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) ლარს; პირველი თვის ქირავნობის საფასური გადახდილ უნდა იქნეს არაუგვიანეს \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ რიცხვამდე.
2. ქირავნობის საფასური დამქირავებლის მიერ გადახდილ უნდა იქნეს წინსწრებით ყოველი მიმდინარე თვის 1-ლი რიცხვიდან - 3 (სამი) რიცხვამდე;
3. ქირავნობის საფასური დამქირავებლის მიერ გადახდილ უნდა იქნეს უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, გამქირავებლის საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით.
4. მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ქირავნობის ყოველთვიური საფასური მოიცავს, აგრეთვე საშემოსავლო და ყველა სახის სახელმწიფო გადასახადს.
5. ქირავნობის საფასურის გადახდის ვადის დარღვევისთვის, დამქირავებელს დაეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0,5 %-ის ოდენობით, პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს დამქირავებელს ქირავნობის ყოველთვიური საფასურის გადახდის ვალდებულებისაგან.
6. დამქირავებელს ეკისრება კომუნალური გადასახადის (ელ.ენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლის, დასუფთავების, ინტერნეტის, საკაბელო ტელევიზიის და სხვა გადასახადების) გადახდის ვალდებულება, დამქირავებელი ვალდებულია გადაიხადოს აგრეთვე საიჯარო ქონების დაცვის/უსაფრთხოების საფასური - ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

**3. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი**

**3.1. გამქირავებელი უფლებამოსილია:**

3.1.1. ნებისმიერ დროს დაათვალიეროს და შეამოწმოს ქირავნობის საგანი;

3.1.2. ქირავნობის საგნის მდგომარეობის გაუარესების შემთხვევაში, მის მიერ განსაზღვრულ ვადაში მოიჯარეს მოსთხოვოს ქირავნობის საგნის აღდგენა, ზიანის ანაზღაურება, ასევე უფლება აქვს მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა;

3.1.2. გამქირავებელი უფლებამოსილია იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტისთანავე მოახდინოს ენერგო რესურსების მიწოდების ხელოვნურად შეზღუდვა, მეიჯარე პასუხს არ აგებს იმ ზიანისთვის რომელიც შესაძლებელია მიადგეს მოიჯარეს ენერგორესურსების ხელოვნური შეზღუდვით, აღნიშნული მოქმედება წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებას;

**3.2. გამქირავებელი ვალდებულია:**

3.2.1. გადასცეს დამქირავებელს ქირავნობის საგანი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სარგებლობისთვის ურთიერთშეთანხმებულ მდგომარეობაში;

3.2.2. ხელი შეუწყოს დამქირავებელს ყველა სათანადო საბუთის მიღებაში, რისი საჭიროებაც წარმოეშობა დამქირავებელს ქონებით სარგებლობისაას;

3.2.3. წერილობით შეატყობინოს დამქირავებელს ქირავნობის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესახებ;

**3.3. დამქირავებელს უფლება აქვს:**

3.3.1. საცხოვრებელი დანიშნულებით ისარგებლოს ქირავნობის საგნით;

3.3.2. გამქირავებელთან წერილობითი თანხმობის მიღების შემდგომ, მოახდინოს ქირავნობის საგნის გაუმჯობესება გაწეული ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების გარეშე.;

**3.4. დამქირავებელი ვალდებულია:**

3.4.1. გამოიყენოს ქირავნობის საგანი მისი დანიშნულებისა და წინამდებარე ხელშეკრულების შესაბამისად, მიიღოს ყველა ზომა ქირავნობის საგნის ნორმალურ მდგომარეობაში შენარჩუნებისთვის;

3.4.2. აცნობოს გამქირავებელს ყველა საკითხის ან გარემოების შესახებ, რამაც შეიძლება გავლენა იქონიოს ქირავნობის საგანზე;

3.4.3. გამქირავებლის მოთხოვნის საფუძველზე წარუდგინოს ქირავნობის საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტი ან ინფორმაცია;

3.4.4. დროულად გადაიხადოს ქირავნობის საფასური და კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებები;

3.4.5. დამქირავებელს უფლება არ აქვს ქვექირავნობით გადასცეს ქირავნობის საგანი ან მისი ნაწილი ქვემოქირავნეს, გამქირავებლის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე;

3.4.6. დამქირავებელს უფლება აქვს ქირავნობის საგანში განახორციელოს მიზანშეწონოლი სარემონტო სამუშაოები, აგრეთვე ტექნიკის დამონტაჟება მხოლოდ გამქირავებლის თანხმობითა და ზედამხედველობით, გამქირავებელი ნებისმიერ დროს დაშვებულ უნდა იქნეს ქირავნობის საგანში დამქირავებლის ინიციატივით სარემონტო სამუშაოების დაწყებამდე და მათი განხორციელების პროცესში;

3.4.7. დამქირავებლის მიერ და მისი ინიციატივით ქირავნობის საგნის იმგვარი გაუმჯობესება, რომლის ქირავნობის საგნისგან მოშორება შეუძლებელია ქონების დაზიანების გარეშე, საიჯარო ურთიერთობის დასრულების/შეწყვეტის შემდეგ რჩება გამქირავებელს და დამქირავებელი უფლებამოსილი არ არის მოითხოვოს ქონების გაუმჯობესებაზე/რემონტზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება;

3.4.8. დამქირავებელს უფლება არ აქვს ქონების რაიმე სახის რემონტისას დაარღვიოს შესაბამისი პრექტი, ასეთი არსებობის შემთხვევაში დამქირავებელი პირდაპირ და უშუალოდ აგებს პასუხს წარმოშონილი მატერიალური ზიანისათვის;

3.4.9. დამქირავებელს არ აქვს ქირავნობის საგნის გადაკეთების უფულება.

**4. ქირანვობის საგნის გადაცემისა და დაბრუნების წესი.**

4.1. ქირავნობის საგანი დამქირავებელს გადაეცემა ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ, ქონების გადაცემა დასტურდება მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერით (იხ. დანართი 1. მიღება-ჩაბარების აქტი)

4.2. ხელშეკრულების ვადის გასვლის, ანდა ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, გამქირავებელს ქირავნობის საგანი უნდა დაუბრუნდეს იმ მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც იმყოფებოდა მისი დამქირავებლისთვის გადაცემის მომენტისთვის, ხელშეკრულების შესაბამისად სარგებლობის და ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით;

4.3. გამქირავებლისთვის ქონების დაბრუნება (ფართის განთავისუფლება, თავდაპირველ მდგომარეობაში მოყვანა და დაზიანებული ქონების აღდგენა) ხორციელდება ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 3 (სამი) დღის განმავლობაში.

4.3. დამქირავებლის მხრიდან ამ ხელშეკრულების 4.3. პუნქტის დარღვევის შემთხვევაში დაეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 100 (ასი) ლარი ოდენობით, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გაგრძელდება იმ დრომდე, სანამ მოიჯარის მხრიდან არ შესრულდება 4.3. პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულება.

**5. ხელშეკრულების ძალაში შესვლა. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა.**

**ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის პირობები**

5.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან, ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღია - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.2. ხელშეკრულების დადებულია 11 თვის ვადით, რომელიც ძალაში შედის \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ და მოქმედებს \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.3. ამ ხელშეკრულების 5.2 პუნქტში აღნიშნული ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ ხელშეკრულება შესაძლებელია გაგრძელდეს დამატებით 12 თვის ვადით, იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე მხარეები კეთილსინდისიერად და ჯეროვნად ასრულებდნენ ნაკისრ ვალდებულებებს, ამასთანავე მხარეები შეთანხმდებიან ქირავნობის თანხის ოდენობაზე, ქირავნობის საფასური გამქირავებლის მხრიდან შესაძლებელია გაზრდილ იქნეს უძრავი ქონების ბაზარაზე ფასების ცვლილების შესაბამისად, მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში ხელშეკრულება შეწყვეტილად ჩაითვლება ვადის გასვლის გამო.

5.5. გამქირავებელს უფლება აქვს ქირავნობის ვადის გასვლამდე, ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

ა. დამქირავებელი დანიშნულებისამებრ არ იყენებს საიჯარო ქონებას;

ბ. დამქირავებლის მიერ საიჯარო თანხის - 07 (შვიდი) დღით ვადის გადაცილების შემთხვევაში;

გ. იმ შემთხვევაში თუ დამქირავებელი განზრახ და დაუდევრობით აუარესებს ქირავნობის საგნის მდგომარეობას;

დ. დამქირავებლის მხრიდან ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში;

5.6. ამ ხელშეკრულების 5.5 პუნქტით განსაზღვრული უფლებამოსილება გამქირავებლის მხრიდან ხორციელდება შემდეგი წესით:

ა) გამქირავებელი წერილობით ატყობინებს დამქირავებელს ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის თაობაზე და განუმარტავს ხელშეკრულების ცალხრივად მოშლის სახელშეკრულებო ან/და კანონსმიერ საფუძველს, ამასთანავე განსაზღვრავს დამატებით 3 (სამი) დღიან ვადას დარღვევის აღმოსაფხვრელად;

(რეგისტრირებული ქირავნობის შემთხვევაში) ბ) დამქირავებლისთვის განსაზღვრული 3 (სამი) დღიანი ვადის გასვლის შემდეგ (ვადის ათვლა იწყება გზავნილის ჩაბარების მომენტიდან, რაც დასტურდება ფოსტის მიერ გაცემული ჩაბარების დასტურით), გამქირავებელი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართავს განცხადებით რეგისრირებული იჯარის გაუქმების თაობაზე;

გ) გამქირავებელი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგენს:

* განცხადებას ქირავნობის ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის თაობაზე;
* ქირავნობის ხელშეკრულებას;
* დამქირავებლისთვის გაგზავნილ წერილს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის თაობაზე;
* ფოსტის მიერ გაცემულ ჩაბარების დასტურს, რითაც დასტურდება დამქირავებლისთვის გაგზავნილი გზავნილის ჩაბარება;
* ქირავნობის შეწყვეტისათვის საჭირო საფასურის გადახდის დამადასტურებელ ქვითარს;

5.7. გამქირავებლის მიერ ამ ხელშეკრულების 5.6 პუნქტში აღნიშნული პროცედურების განხორციელების და ამავე პუნქტის ,,გ“ ქვეპუნქტში ჩამოთვლილი დოკუმენტების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენის შემდეგ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებულია მოახდინოს რეგისტრირებული ქირავნობის გაუქმება.

5.8 დამქირავებელს უფლება აქვს მოითხოვოს ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლა, რისთვისაც აუცილებელია 2 თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების გზით აცნობოს გამქირავებელს, აღნიშნული ვადის დაუცველობა გამორიცხავს დამქირავებლის მხრიდან ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესაძლებლობას, 2 თვიანი ვადის გასვლამდე დამქირავებელი ვალდებულია გადაიხადოს ქირავნობის საფასური იმისდა მიუხედავად იგი ფაქტობრივად სარგებლობს თუ არა ქირავნობის საგნით.

**6. დავათა გადაწყვეტა**

6.1. მხარეთა შორის წარმოშობილი ნებისმიერი უთანხოება გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით;

6.2. მხარეთა შორის შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ამასთან მხარეთა შეთანხმებით დამქირავებლის სასარგებლოდ გამოტანილი გადაწყვეტილება მიქცეულ იქნეს დაუყონებლივ აღსასრულებლად.

6.3. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მხარეები თანხმდებიან, რომ გამქირავებელი უფლებამოსილია სასამართლოს მიმართვის გარეშეც, თავად დაიცვას საკუთრების უფლება უკანონო მფლობოლობისაგან და საკუთარი ძალებით მოახდინოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთს გამოთხოვა, აღნიშნულის განხორციელების მიზნით, გამქირავებელი უფლებამოსილია:

6.3.1. მოახდინოს ენერგო რესურსების შეზღუდვა;

6.3.2. მოახდინოს კარების საკეტის გაღება და შეცვლა;

6.3.2. მოსთხოვოს უკანონო მფლობელებებს ქირავნობის საგნის განთავისუფლება.

6.4. წინამდებარე ხელშეკრულების 6.3.2. პუნქტის არსებობის შემთხვევაში ან/და თუ გამქირავებელი სხვა გზით აღმოჩნდება ქირავნობის საგანში, გამიქრავებელი ვალდებულია მოახდინოს უკანონო მფლობელების კუთვნილი მოძრავი ნივთების ფოტო/ვიდეო ფიქსაცია, აღწერა, დალუქვა და განცალკევებულ ადგილზე მისი შენახვა.

6.5. წინამდებარე ხელშეურკების 6.4. პუნქტით განსაზღვრული პირობების არსებობის შემთხვევაში, დამქირავებელი ვალდებულია გადაუხადოს გამქირავებელს მოძრავი ნივთების შენახვის საფასური, რომელიც მხარეთა შეთანხმებით შეადგენს ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქირავნობის საფასურის 50%-ს, აღნიშნული თანხის გადახდამდე გამქირავებელი უფლებამოსილია მფლობელობითი გირავნობა გამოიყენოს დამქირავებლის კუთვნილ მოძრავ ნივთებზე.

**7. ფორს-მაჟორი**

7.1. წინამდებარე ხელშკერულების მიზნებისთვის ფორს-მაჟორი ანუ დაუძლეველი ძალა ნებისმიერი მხარითვის არის ისეთი შემთხვევა ან გარემოება, რომელიც დგება მხარეთ ნებისაგან დამოუკიდებლად და შეუძლებელია თავიდან იქნას აცილებული მიუხედებად მხარეთა გონივრული მცდელობისა და რომლის შედეგადაც ან რომლის მიზეზითაც მხარეებისათვის შეუძლებელი ხდება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები დროული შესრულება. ასეთი შემთხვევით მიყენებული ზიანი მხარეთა შორის ანაზღაურებას არ ექვემდებარე. ამასთან ასეთი მხარე დაუყონებლივ აცნობებს მეორე მხარეს ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შესახებ და ყოველგვარ ძალას მიმართავს, იმისათვის, რომ შეამციროს მათი ხანგრძლივობა და შედეგი, ხოლო ამგვარი გარემოებების დამთავრებამდე აღადგენს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებას. ფორს-მაჟორული გარემოებები დადასტურებულ უნდა იქნას სახელმწიფოს შესაბამისი კომპეტენტური ორგანოების მიერ.

**8. დასკვნითი დებულებანი**

8.1. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან თითოეული მათგანი გადაეცემა ხელშეკრულების ორივე მხარეს.

8.2. ურთიერთობები, რომლებიც არ არის დარეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, გადაწყდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;

8.3. მხარეები ვალდებულნი არიან დაუყონებლივ შეატყობინონ ერთმანეთს წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული რეკვიზიტების ცვლილებების თაობაზე.

**9. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები**

,,გამქირავებელი“

----------------------------------------------------------------------

საბანკო რეკვიზიტები:

მიმღების ბანკი:

ბანკის კოდი:

ანგარიშის ნომერი:

,,დამქირავებელი“

----------------------------------------------------------------

საბანკო რეკვიზიტები:

მიმღების ბანკი:

ბანკის კოდი:

ანგარიშის ნომერი: