**უძრავი ქონების (საცხოვრებელი ფართის) ქირავნობის ხელშეკრულება**

ქ.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_/\_\_\_\_\_\_/202\_\_წ

ქალაქი ხელშეკრულების დადების თარიღი

ერთის მხრივ, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (პ.ნ**. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** (შემდგომში „გამქირავებელი“) და

გამქირავებლის სახელი, გვარი პირადი ნომერი

მეორეს მხრივ, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (პ.ნ. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** (შემდგომში „დამქირავებელი“),

დამქირავებლის სახელი, გვარი პირადი ნომერი

ერთად მოხსენიებული, როგორც „მხარეები“, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. **ხელშეკრულების საგანი**
   1. ამ ხელშეკრულების თანახმად “გამქირავებელი” გადასცემს, ხოლო „დამქირავებელი” დროებით სარგებლობაში იღებს „გამქირავებლის“ საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ სადგომს (შემდგომში „ქირავნობის საგანი“), ხოლო „დამქირავებელი“ კისრულობს ვალდებულებას, გადაიხადოს ამ ხელშეკრულებით დადგენილი საფასური.
   2. წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით განსაზღვრული „ქირავნობის საგანი“ წარმოადგენს უფლებრივად უნაკლო ქონებას, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებით;
   3. „ქირავნობის საგნის“ მახასიათებლებია: საკადასტრო კოდი: #**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,

მისამართი:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

* 1. „ქირავნობის საგანი“ „დამქირავებელს“ დროებით სარგებლობაში გადაეცემა **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** თვის ვადით, \_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_-დან \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_-მდე.

ქონების გადაცემის თარიღი ქონების დაბრუნების თარიღი

* 1. „ქირავნობის საგანი“ გამოიყენება მხოლოდ **საცხოვრებელი[[1]](#footnote-1)** დანიშნულებით.

1. **ქირა და გადახდის პირობები** 
   1. „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის ყოველთვიური საფასური (შემდგომში ,,ქირა“) შეადგენს **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** ლარს.

თანხა რიცხობრივად თანხა სიტყვიერად

* 1. „დამქირავებელი“ „ქირას“ იხდის ამ ხელშეკრულებით შესაბამისად განსაზღვრულ, „ქირავნობის საგნით“ სარგებლობის მთელს ვადაზე ყოველი თვის **\_\_\_\_\_\_\_** რიცხვში.
  2. „დამქირავებელი“ „ქირას“ იხდის **უნაღდო[[2]](#footnote-2)** ანგარიშსწორებით, „გამქირავებელის“ შემდეგ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

1. **უძრავი ქონების მოვლისა და კომუნალური ხარჯები** 
   1. „დამქირავებელი“ ვალდებულია, გადაიხადოს „ქირავნობის საგნის“ **მოვლა-პატრონობის, დასუფთავების, სანტექნიკისა და ელექტროგაყვანილობის ექსპლუატაციის** ხარჯები**;**
   2. „დამქირავებელი“ ვალდებულია, გადაიხადოს **კომუნალური ხარჯები,** 3.3 პუნქტში მითითებულ სერვისის მომწოდებელ კომპანიებსა და სააბონენტო ნომრების მიხედვით.
   3. კომუნალური გადასახადების გადახდა თითოეული სერვისის მიხედვით უნდა განხორციელდეს შემდეგი აბონენტის ნომრების მიხედვით:
      * **ელექტროენერგია:** კომპანია \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ სააბ.ნომერი \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
      * **წყალი:** კომპანია \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ სააბ.ნომერი \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
      * **დასუფთავება:** კომპანია \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ სააბ.ნომერი \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
      * **ბუნებრივი აირი:** კომპანია \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ სააბ.ნომერი \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
      * **ინტერნეტი/ტელევიზია**: კომპანია \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ სააბ.ნომერი \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
      * **ტელეფონი:** კომპანია \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ სააბ.ნომერი \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
   4. კომუნალური გადასახადების დაგვიანებით გადახდის შემთხვევაში „დამქირავებელი“ ვალდებულია აანაზღაუროს სერვისის ხელახალი ჩართვის ხარჯებიც, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;
   5. ამ ხელშეკრულების 3.1, 3.2, 3.3 და 3.4 პუნქტებში მითითებული გადასახადები მხარეთა შეთანხმებით, შესაბამისი ანგარიშსწორების მიზნით, „დამქირავებელმა“ შესაძლოა გადაუხადოს „გამქირავებელს“ 2.3 პუნქტში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით.

1. **მხარეთა ვალდებულებები** 
   1. **„დამქირავებელი“ ვალდებულია:**
2. გამოიყენოს „ქირავნობის საგანი” მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დანიშნულების შესაბამისად და არ დაუშვას „ქირავნობის საგნის“ ფუნქციის შეცვლა „გამქირავებელისთან“ შეთანხმების გარეშე;
3. დროულად გადაიხადოს „ქირა“, ასევე, ქონების მოვლისა და კომუნალური გადასახადები ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და ოდენობით;
4. მოუაროს „ქირავნობის საგანს”, მკაცრად დაიცვას ხანძარსაწინაღმდეგო და სხვა ტექნიკური უსაფრთხოების წესები, სანიტარული მოთხოვნები, შენობაში არსებული მოწყობილობების და ინვენტარის, აგრეთვე არსებული საიჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლოატაციის წესები;
5. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა „ქირავნობის საგნის“ დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ „გამქირავებელის’’ და მისი მითითების შესაბამისად აღმოფხვრას დაზიანება თავისი ხარჯებით;
6. ითმინოს ყველა სახის ზემოქმედება, რომელიც ნებადართულია „გამქირავებლის“ მიერ და აუცილებელია „ქირავნობის საგნის“ შესანახად ან/და მისი მდგომარეობის გასაუმჯობესებლად, ხორციელდება ,,დამქირავებლის’’ ინტერესების გათვალისწინებითაც და არსებითად არ აფერხებს მის მიერ „ქირავნობის საგნის’’ სარგებლობას;
7. დაუბრკოლებელად შეუშვას „გამქირავებელი“ ან მისი წარმომადგენელი „ქირავნობის საგნის“ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესრულების, სანიტარული და ტექნიკური პიროებების კონტროლის და შემოწმების მიზნით;
8. აუნაზღაუროს „გამქირავებელს“ ყოველგვარი ზიანი, რომელიც მიადგება „ქირავნობის საგანი“ „დამქირავებლის“ არამართლზომიერი ქმედების შედეგად.
9. ხელშეკრულების მოშლის ან შეწყვეტისას უკან დააბრუნოს „ქირავნობის საგანი“ იმ მდგომარეობაში, რაც მას გადაცემის მომენტში ჰქონდა, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით;
10. „გამქირავებლის“ თანხმობის გარეშე არ გასცეს „ქირავნობის საგანი“ მესამე პირებზე ქვექირავნობით ან სარგებლობის სხვა ფორმით;
11. „გამქირავებლის“ თანხმობის გარეშე არ განახორციელოს „ქირავნობის საგნის“ გადაკეთება ან რეკონსტრუქცია;
12. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.

* 1. **„გამქირავებელი“ ვალდებულია:**

1. ხელშეკრულების დადების მომენტიდან დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ხელშეკრულების საგანი განსაზღვრული დროით;
2. „დამქირავებელს“ გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი;
3. უზრუნველყოს ,,დამქირავებლის’’ მიერ „ქირავნობის საგნით“ შეუფერხებელი სარგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნით და ხელი არ შეუშალოს მას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში;
4. დამქირავებელს გაქირავებული ნივთი გადასცეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის ვარგის მდგომარეობაში და ქირავნობის მთელი დროის განმავლობაში შეინარჩუნოს ნივთის ეს მდგომარეობა;
5. დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობები.
6. **ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და ვადამდე შეწყვეტა**
   1. წინამდებარე ხელშეკრულება ქირავნობის ვადის ნაწილში მოქმედებს ხელშეკრულების 1.4 პუნქტით განსაზღვრული ვადით, ხოლო მხარეთა სხვა ვალდებულებების შესრულების ნაწილში, ამ ვალდებულებების შესრულებამდე.
   2. „გამქირავებელის” შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:
      * თუ “დამქირავებელი” უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს;
      * თუ “დამქირავებელი” „ქირის“ გადასახადის ამ ხელშეკრულების 2.2 პუნქტში გათვალისწინებულ თარიღს გადააცილებს **\_\_\_\_**  დღეზე მეტი ვადით;
      * თუ “დამქირავებელი” განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს „ქირავნობის საგნის” მდგომარეობას, რითიც ზიანი ადგება “გამქირავებელს”
   3. “დამქირავებელს” შეუძლია მისი მხრიდან ყოველგვარი დამატებითი ვალდებულებების წარმოშობის გარეშე ვადამდე მოშალოს ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:
      * თუ “გამქირავებელი” უხეშად არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს;
      * თუ “გამქირავებლის” ბრალეული ქმედებით ეზღუდება „დამქირავებლის“ „ქირავნობის საგნით” სარგებლობის უფლება.
   4. ხელშეკრულება აგრეთვე შეიძლება შეწყდეს მხარეთა შეთანხმების შედეგად, 30 დღით ადრე ინიციატორი მხარის მხრიდან მეორე მხარის შეტყობინების საფუძველზე.
   5. ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან მოშლის შემთხვევაში, ყველა სახის გაუმჯობესება და რემონტი ობიექტზე, რომლის მოცილებაც შეუძლებელია დაზიანების გარეშე და წინასწარ იყო შეთანხმებული „გამქირავებელთან“ რჩება „გამქირავებელს“.
   6. ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ ხელშეკრულება გაგრძელდება მხოლოდ მხარეთა შეთანხმებული ახალი პირობებით.

1. **მხარეთა პასუხისმგებლობა და დავების გადაწყვეტა**
   1. ხელშეკრულების თითოეული მხარე პასუხს აგებს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის.
   2. ხელშეკრულების თითოეული მხარე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების გამო პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლდება, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეული დაუძლეველი ძალის შედეგად (ფორს-მაჟორი).
   3. ფორს-მაჟორი გულისხმობს შემდეგი გარემოებების არსებობას:
      * სტიქიური უბედურება;
      * სამხედრო მოქმედებები, აჯანყებები, არეულობები და ომი;
      * 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.
   4. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავა მხარეებს შორის წყდება ურთიერთშეთანხმებით, ხოლო შუთანხმებლობის შემთხვევაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სასამართლოს მიერ.
2. **სხვა პირობები და ხელმოწერები** 
   1. წინამდებარე ხელშეკრულება განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
   2. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 2 ეგზემპლარად. თითეულ მხარეს გადაეცა თითო ეგზემპლარი.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

„დამქირავებელი“ „გამქირავებელი“

1. დანიშნულება მხარეების შეთანხმებით შეიძლება, განსხვავებულიც იყოს [↑](#footnote-ref-1)
2. მხარეები შესაძლოა, შეთანხმდნენ ნაღდი ანგარიშსწორების პირობაზეც [↑](#footnote-ref-2)