**ხელშეკრულება**

**არასაცხოვრებელი ფართის ქირავნობის შესახებ**

ქ. თბილისი \_\_\_.­­\_\_\_.201\_წ.

ერთის მხრივ, -------------- (პ/ნ ---------------) - შემდეგში „მეიჯარე“

და

მეორეს მხრივ, -------------(პ/ნ--------------) - შემდეგში „მოიჯარე“

მოქმედებენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილებით და დებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

**1. ხელშეკრულების საგანი**

**1.1.** მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, მოიჯარეს დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცეს ------ კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი, მდებარე --------------, ს/კ ---------------- (შემდგომში - „იჯარის საგანი“).

**1.2.** „იჯარის საგანზე“ მეიჯარის საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (დანართი 1), რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

**2. მხარეთა უფლება-მოვალეობები**

**2.1. მეიჯარე ვალდებულია:**

* ხელშეკრულების დადების მომენტიდან მოიჯარეს სარგებლობაში გადასცეს ხელშეკრულების საგანი განსაზღვრული დროით;
* მოიჯარეს გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი;
* უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ „იჯარის საგნის“ შეუფერხებლი გამოყენება მთელი საიჯარო ვადის განმავლობაში, ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნით;
* მოიჯარეს იჯარით გაცემული ნივთი გადასცეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის ვარგის მდგომარეობაში და იჯარის მთელი დროის განმავლობაში შეინარჩუნოს ნივთის ეს მდგომარეობა;
* აცნობოს მოიაჯრეს „იჯარის საგნის“ ყველა ნაკლის შესახებ. „იჯარის საგნის“ ნაკლი, რომელიც მეიჯარემ არ აცნობა მოიჯარეს ან მოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი სხვა გარემოებები, რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის „იჯარის საგნის“ გამოყენებას, აღკვეთოს იმდენად სწრაფად (საკუთარი ხარჯით), რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა ფაქტობრივი გარემოებები, ან აუნაზღაუროს მოიჯარეს ამ ნაკლის (დაზიანების) გამოსწორებაზე გაწეული ხარჯები;
* კეთილსინდისიერად დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

**2.2. მეიჯარე უფლებამოსილია:**

* მოსთხოვოს მოიჯარეს დროულად გადაიხადოს საიჯარო ქირა ამ ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
* პერიოდულად დაათვალიეროს „იჯარის საგნის“ მდგომარეობა იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარეს ხელი არ შეეშლება „იჯარის საგნით“ დანიშნულებისამებრ სარგებლობაში.

**2.3. მოიჯარე ვალდებულია:**

* ხელშეკრულების საგანი გამოიყენოს დანიშნულებისამებრ და უზრუნველყოს მისი მოვლა-პატრონობა;
* გადაიხადოს საიჯარო ქირა ხელშეკრულებაში განსაზღვრული ოდენობითა და პერიოდულობით;
* ჩაატაროს მიმდინარე რემონტი საკუთარი ხარჯებით;

**2.4. მოიჯარე უფლებამოსილია:**

* მოსთხოვოს მეიჯარეს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა ზუსტი და დროული შესრულება;
* „იჯარის საგანში“ განათავსოს ან/და დაამონტაჟოს მისი საქმიანობისათვის საჭირო მოწყობილობები, დანადგარები და ინვენტარი, სიგნალიზაცია და დაცვის სხვა საშუალებები;

**2.5.** მოჯარეს არ აქვს მისთვის გადაცემული უძრავი ნივთის გადაკეთების ან რეკონსტრუქციის უფლება მეიჯარის თანხმობის გარეშე.

**2.6**. მოიჯარეს უფლება არ აქვს ხელშეკრულების საგანი გადასცეს მესამე პირს ქვეიჯარით მეიჯარის თანხმობის გარეშე.

**3. ხელშეკრულების ვადა**

ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს ---- წლის განმავლობაში.

**4. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების პირობები**

**4.1.** წინამდებარე ხელშეკრულებით მოიჯარის მიერ დაკავებული ფართისთვის საიჯარო ქირა განისაზღვრება თვეში ------ ლარის ოდენობით.

**4.2.** მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქირა გადაიხადოს ყოველი მომდევნო თვის --- რიცხვამდე.

**4.3.** საიჯარო ქირის გადახდა წარმოებს ნაღდი/უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით.

**4.4.** საიჯაროქირის თანხის უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით გადახდისას გამოიყენება წინამდებარე საბანკო ანგარიში: ------------------.

**5. ხელშეკრულების შეწყვეტა**

**5.1.** ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

* ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის გამო;
* მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში;
* მეიჯარის მიერ, მოიჯარისთვის არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების შემთხვევაში, თუ მოიჯარე მიუხედავად მეიჯარის მიერ წერილობითი შეტყობინებისა, ორი კვირის განმავლობაში არ აღმოფხვრის შემდეგს:

ა) მოიჯარე ზედიზედ 3 (სამი) თვის განმავლობაში არ იხდის საიჯარო ქირას;

ბ) დაუყონებლივ, თუ მოიჯარე თავისი ქმედებით მნიშვნელოვნად აზიანებს „იჯარის საგანს“ და მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად მოიჯარეს არ მიუღია ზომები აღნიშნული დაზიანების შესაჩერებლად/აღმოსაფხვრელად.

* მოიჯარის მიერ, მეიჯარისთვის არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით, იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება მოიჯარის წერილობითი შეტყობინებიდან 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში.
* მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის ორი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ყოველგვარი კომპანსაციის გარეშე; მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის ერთი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, რა შემთხვევაშიც მოიჯარე გადაუხდის მეიჯარეს კომპენსაციას, ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით;
* მოიჯარის მიერ ცალმხრივად, მეიჯარისათვის ორი კვირით ადრე წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე და ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგანს (სავაჭრო ობიექტს) შეეზღუდება ტრაფიკი, რაც გულისხმობს იჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტში) მომხმარებელთა ნაკადის შეღწევის შეზღუდვას, რომელიც გამოწვეულია იჯარის საგნის მიმდებარე ტერიტორიაზე მშენებლობის წარმოებით, შენობის აღმართვით, ან ნებისმიერი იმ სამუშაოების წარმოებით (მათ შორის საკომუნიკაციო და სხვ. ინფრასტრუქტურული სამუშაოები), რომელიც ზღუდავს/აფერხებს მომხმარებლის შეღწევას იჯარის საგანში (სავაჭრო ობიექტზე).
* მოიჯარის მიერ დაუყოვნებლივ, ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნის შეფერხებული ან/და არასრულყოფილი სარგებლობა გამოწვეულია იჯარის საგნის ფუნქციონირებისათვის სავალდებულო აგრეგატ(ებ)ის განუთავსებლობის ან/და განთავსებული აგრეგატის მოხმარების შეუძლებლობის მიზეზით;

**5.2.** ხელშეკრულება შეწყვეტილად ჩაითვლება მეორე მხარისთვის ცალმხრივი შეწყვეტის შესახებ წერილობითი შეტყობინებიდან 1 (ერთი) თვის შემდეგ.

**5.3.** იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტისას მოიჯარე ვალდებულია დაუბრუნოს მეიჯარეს „იჯარის საგანი“ იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

**6. მხარეთა პასუხისმგებლობა და დავების გადაწყვეტა**

**6.1.** ხელშეკრულების თითოეული მხარე პასუხს აგებს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის.

**6.2.** ხელშეკრულების თითოეული მხარე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების გამო პასუხისმგებლობისაგან თავისუფლდება, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეული დაუძლეველი ძალის შედეგად (ფორს-მაჟორი).

**6.3.** ფორს-მაჟორი გულისხმობს შემდეგი გარემოებების არსებობას:

* ხანძარი და აფეთქება, 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.

**6.4.** წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავა მხარეებს შორის წყდება ურთიერთშეთანხმებით, ხოლო შუთანხმებლობის შემთხვევაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სასამართლოს მიერ.

**7. დამატებითი პირობები**

**7.1.** წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ორ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომლებიც გადაეცემათ მხარეებს.

**7.2.** ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატების შეტანა შესაძლებელია ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, წერილობითი ფორმით და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

„მეიჯარე“ „მოიჯარე“

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