**ხელშეკრულება**

 **საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის შესახებ**

ქ. ------------ \_\_\_.­­\_\_\_.201\_წ.

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

და

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

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

 **1. ხელშეკრულების საგანი**

**1.1.** გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას, საცხოვრებელი მიზნით, დამქირავებელს დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასცეს ------ კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, მდებარე --------------, ს/კ ---------------- (შემდგომში - „ქირავნობის საგანი“).

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

 **2. მხარეთა უფლება-მოვალეობები**

**2.1. გამქირავებელი ვალდებულია:**

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

**2.2. გამქირავებელი უფლებამოსილია:**

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

**2.3. დამქირავებელი ვალდებულია:**

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

**2.4. დამქირავებელი უფლებამოსილია:**

* მოსთხოვოს გამქირავებელს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა ზუსტი და დროული შესრულება;

**2.5.** დამქირავებელს არ აქვს მისთვის გადაცემული უძრავი ნივთის გადაკეთების ან რეკონსტრუქციის უფლება გამქირავებლის თანხმობის გარეშე.

**2.6**. დამქირავებელს უფლება არ აქვს ხელშეკრულების საგანი გადასცეს მესამე პირს ქვექირავნობით გამქირავებლის თანხმობის გარეშე.

 **3. ხელშეკრულების ვადა**

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

 **4. ქირა და ანგარიშსწორების პირობები**

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

**4.2.** დამქირავებელი ვალდებულია ქირა გადაიხადოს ყოველი მომდევნო თვის --- რიცხვამდე.

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

**4.4.** ქირის 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;
* გამქირავებლის მიერ, დამქირავებლისთვის არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების შემთხვევაში, თუ დამქირავებელი მიუხედავად გამქირავებლის მიერ წერილობითი შეტყობინებისა, ორი კვირის განმავლობაში არ აღმოფხვრის შემდეგს:

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

ბ) დაუყონებლივ, თუ დამქირავებელი თავისი ქმედებით მნიშვნელოვნად აზიანებს „ქირავნობის საგანს“ და გამქირავებლის წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად დამქირავებელს არ მიუღია ზომები აღნიშნული დაზიანების შესაჩერებლად/აღმოსაფხვრელად.

* დამქირავებლის მიერ, გამქირავებლისთვის არანაკლებ 30 (ოცდაათი) დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით, იმ შემთხვევაში, თუ გამქირავებელი არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება დამქირავებლის წერილობითი შეტყობინებიდან 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში.
* დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისათვის ორი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ყოველგვარი კომპანსაციის გარეშე; დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისათვის ერთი თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, რა შემთხვევაშიც დამქირავებელი გადაუხდის გამქირავებელს კომპენსაციას, ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობით;
* თუ „ქირავნობის საგანი“ ისეთ მდგომარეობაშია, რომ მისი გამოყენება მნიშვნელოვან საფრთხეს უქმნის დამქირავებლის ჯანმრთელობას. ასეთ შემთხვევაში დამქირავებელს შეუძლია მოშალოს ქირავნობის ხელშეკრულება ვადის დაცვის გარეშე. ეს უფლება დამქირავებელს აქვს მაშინაც, თუ ხელშეკრულების დადებისას მან იცოდა საფრთხის თაობაზე, მაგრამ არ განუცხადებია პრეტენზია;
* დამქირავებელი ერთი თვით ადრე გააფრთხილებს ამის შესახებ გამქირავებელს და შესთავაზებს მას გადახდისუნარიან და მისაღებ დამქირავებელს, რომელიც თანახმაა ქირავნობის დარჩენილ დროში იყოს დამქირავებელი.

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

**5.6.** ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტისას დამქირავებელი ვალდებულია დაუბრუნოს გამქირავებელს ნივთი 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.

„გამქირავებელი“ „დამქირავებელი“

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