|  |  |
| --- | --- |
| **განმარტება**  ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებელი ვალდებულია დამქირავებელს დროებით სარგებლობაში გადასცეს უფლებრივად და ნივთობრივ უნაკლო ნივთი, ხოლო დამქირავებელი ვალდებულია გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.  ქირავნობის ხელშეკრულების მხარეები შეიძლება იყვნენ ფიზიკური და იურიდიული პირები, აგრეთვე პირთა გაერთიანებებიც.  ქირავნობის ხელშეკრულების საგანი შეიძლება იყოს ნებისმიერი უძრავი ან მოძრავი ნივთი, რომელიც არ არის ამოღებული სამოქალაქო ბრუნვიდან ან შეზღუდული არ არის სამოქალაქო ბრუნვაში.  ქირავნობის ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს ზეპირი ან წერილობითი ფორმით.  გაქირავებული ნივთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირს არ შეუძლია წაუყენოს დამქირავებელს მოთხოვნები ამ ნივთის გამო, გაქირავებული ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ მას აქვს დათქმული თვისებები (თუ ეს თვისებები დათქმული არ არის, მაშინ ნივთი ვარგისი უნდა იყოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისთვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისთვის).  ქირავნობის ხელშეკრულების დროს, ქირის ოდენობა განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით.  ქირავნობის ხელშეკრულება იჯარის ხელშეკრულებისგან იმით განსხვავდება, რომ დამქირავებლისთვის დაქირავებული ნივთი არ წარმოადგენს შემოსავლის მიღების წყაროს და იგი გამოიყენება მხოლოდ დამქირავებლის ან მისი ოჯახის წევრების პირადი სარგებლობისთვის.  **შენიშვნა:** *ქირავნობის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებულ საკითხებს არეგულირებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531–575 მუხლები.*  **ქირავნობის ხელშეკრულება**  **ქ. თბილისი DATE**  ერთის მხრივ, NAME + PASSPORT NUMBER (შემდგომში–*გამქირავებელი*) და მეორეს მხრივ NAME + PASSPORT NUMBER (შემდგომში–*დამქირავებელი)*  ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:  **1. ხელშეკრულების საგანი**   * 1. წინამდებარე ხელშეკრულების თანახმად, გამქირავებელი მის საკუთრებაში არსებულ ფართს მდებარეს ქ. თბილისი, ანა კალანდაძის ქუჩა 11ბ ,ბინა 16, დროებით სარგებლობაში გადასცემს დამქირავებელს შესაბამისი ანაზღაურების სანაცვლოდ.   2. ქირავნობის საგნის გადაცემის მიზანია საცხოვრებლად გამოყენება.   **2. ხელშეკრულების ფასი და ანგარიშსწორების წესი**  2.1 წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით განსაზღვრული ფართის ქირა შეადგენს თვეში NUMBER აშშ დოლარს.  2.2 ქირის გადახდა ხდება ყოველი თვის DATE რიცხვამდე.  2.3 ქირის გადახდა წარმოებს უნაღდო ან ნაღდი ანგარიშსწორების წესით.  2.4 DATE დამქირავებელი ვალდებულია გადაიხადოს პირველი და ბოლო თვის ქირის საფასური, რომელიც შეადგენს NUMBER აშშ დოლარს ექვივალენტს ევროში.  **3. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები**  3.1 ***გამქირავებელს უფლება აქვს:***  3.1.1. მოითხოვის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ქირის დათქმულ დროს გადახდა;  3.1.2. გაასხვისოს დაქირავებული ნივთი დამქირავებლის თანხმობის გარეშე. ასეთ დროს, შემძენი დაიკავებს გამქირავებლის ადგილს და ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედება გაგრძელდება დათქმული ვადის განმავლობაში.  3.1.3. არ გაზარდოს ქირის ფასი ხელშეკრულების გაფორმებიდან 12 თვის განმავლობაში.  3.1.4. დამქირავებლის მიერ ქირის ზედიზედ 2 თვის განმავლობაში გადაუხდელობისას, დაქირავებული საგნის მდგომარეობის გაუარესების ან ასეთი გაუარესების საფრთხის წარმოშობის შემთხევვაში, წერილობით მოითხოვოს ქირავნობის ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლა.  **3.2** ***გამქირავებელი ვალდებულია:***  3.2.1. გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ფართი, DATE  3.2.2. გაქირავებულ ფართზე ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ გამოასწოროს თავის ხარჯით ან დამქირავებელს შეუმციროს ქირა იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც მცირდება ფართის ვარგისიანობა. უმნიშვნელო ნაკლი მხედველობაში არ მიიღება.  3.2.3. აუნაზღაუროს დამქირავებელს ფართზე გაწეული, გამქირავებელთან წინასწარ შეთანხმებული, აუცილებელი ხარჯები.  3.2.4. დააყენოს კონდინციონერი 2021 წლის 1 ივნისს.  3.3.***დამქირავებელს უფლება აქვს:***  3.3.1. მოითხოვის ფართის მისთვის გადაცემა მხარეთა მიერ შეთანხმებულ ვადაში. (25 ივნისი 2021 წლის)  3.3.2. გასწიოს ფართზე, გამქირავებელთან წინასწარ შეთანხმებული, აუცილებელი ხარჯები და მოითხოვოს გამქირავებლისგან ამ ხარჯების ანაზღაურება.  3.3.3.გამქირავებლის მიერ თავისი ვალდებულებების დარღვევისა და კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევაში წერილობით მოითხოვოს გამქირავებლისგან ხელშეკრულების შეწყვეტა.  **3.4**. ***დამქირავებელი ვალდებულია:***  3.4.1. არ მოახდინოს დაქირავებული ფართის გადაკეთება ან რეკონსტრუქცია გამქირავებლის თანხმობის გარეშე.  3.4.2. ითმინოს ის ზემოქმედებანი, რაც აუცილებელია ქირავნობის საგნის შესანახად.  3.4.3. მხარეთა მიერ შეთანხმებულ ვადებში გადაიხადოს ქირა.  3.4.4. გამქირავებლის თანხმობის გარეშე არ გადასცეს ქვექირავნობის უფლებით მესამე პირებს დაქირავებული ფართი ან მისი ნაწილი.  3.4.5. დაუბრუნოს გამქირავებელს ფართი მიღება–ჩაბარების აქტის საფუძველზე, აქტის ხელმოწერიდან არა უმეტეს 3 დღეში.  3.4.6. გადაიხადოს დაქირავებულ ფართზე დარიცხული ყველა კომუნალური გადასახადი.  3.4.7. 1თვით ადრე გააფრთხილოს გამქირავებელი ბინის დაცლის შესახებ.  3.4.8. დამქირავებელი თანახმაა აიღოს  პასუხისმგებლობა შინაურცხოველებზე  და მათმიერ გამოწვეულ ქონების  დაზიანებაზე.  **4. ფორს–მაჟორი**  5.1. ხელშეკრულების პირობების ან რომელიმე მათგანის მოქმედების შეჩერება ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო არ იქნება განხილული, როგორც ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობა ან დარღვევა და არ გამოიწვევს საჯარიმო სანქციების გამოყენებას.  5.2. ამ მუხლის მიზნებისათვის „ფორს-მაჟორი“ ნიშნავს მხარეებისათვის გადაულახავ და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომლებიც არ არიან დაკავშირებული გამქირავებლის ან/და დამქირავებლის შეცდომებსა და დაუდევრობასთან და რომლებსაც გააჩნია წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი.  5.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში ხელშეკრულების დამდებმა მხარემ, რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, დაუყოვნებლივ უნდა გაუგზავნოს მეორე მხარეს წერილობითი შეტყობინება ასეთი გარემოებების და მათი გამომწვევი მიზეზების შესახებ. თუ შეტყობინების გამგზავნი მხარე არ მიიღებს მეორე მხარისაგან წერილობით პასუხს, იგი თავისი შეხედულებისამებრ, მიზანშეწონილობისა და შესაძლებლობის და მიხედვით აგრძელებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას და ცდილობს გამონახოს ვალდებულებების შესრულების ისეთი ალტერნატიული ხერხები, რომლებიც დამოუკიდებელნი იქნებიან ფორს-მაჟორული გარემოებების ზეგავლენისაგან  **6. დავა**  მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა წყდება ურთიერთშეთანხმებით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.  **7. ცვლილებები და დამატებები**  წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილების ან დამატების შეტანა ხდება მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე.  **8. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა**  წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაშია DATE დან DATE -მდე.  **9. დასკვნითი დებულებები**  9.1. ქირავნობასთან დაკავშირებული ის ურთიერთობები, რომლებიც არ რეგულირდება წინამდებარე ხელშეკრულებით, დარეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.  9.2. ხელშეკრულება შედგენილია სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად და ინახება მხარეებთან. | **Definition**  Under the rent contract, the landlord is hereby obliged to transfer the legally and materially flawless item to the tenant for temporary use, while the tenant is in turn obliged to pay the agreed rent.  The parties to the rent contract may be natural and legal persons, as well as associations of persons.  The subject of the rent contract can be any immovable or movable item, which has not been removed from civil turnover or is not restricted in civil turnover.  The rent contract can be concluded orally or in writing.  The rented item is legally flawless if a third party is unable to put forward claims to the tenant for the item, the rented item is materially flawless if it has the properties agreed upon by the parties (if these properties are not agreed upon, then the item must be fit for contractual use or normal use).  In case of a rent contract, the amount of the lease is determined by agreement of the parties.  A rent contract differs from a lease contract in that the rented item is not a source of income for the tenant and is used only for his personal benefit or his family members.  **Note**: Issues related to the rent contract are regulated by Articles 531-575 of the Civil Code of Georgia.  **Rent Contract**  **Tbilisi DATE**  On the one hand, NAME + PASSPORT NUMBER (hereinafter - the *landlord*) and on the other hand, NAME + PASSPORT NUMBER (hereinafter - the tenant)  Based on the free expression of our will, we conclude this contract as follows:  ***1. Subject of the contract***  1.1 Pursuant to this Contract, the Landlord will transfer the property owned by him and located in: Tbilisi, Ana Kalandadze street 11b , apartment 16, in temporary ownership of the tenant in exchange for appropriate compensation.  1.2 The purpose of the transfer of the object of rent is for residential use.    **2. Contract price and payment terms**  2.1 The rent for the apartment defined in 1.1 paragraph of this Contract is the equivalent to **USD NUMBER.**  2.2 Payment is due on the DATEth of each month.  2.3 Payment of rent is made in cash or by wire transfer.  2.4 On DATE tenant is obliged to pay the rent for the first and the last month of tenancy, which is equivalent to NUMBER USD.  **3. Rights and obligations of the parties**  **3.1 The landlord has the right to:**  3.1.2. Alienate the rented item without the consent of the tenant. In such a case, the acquirer will take the place of the landlord and the rent contract will continue to be valid for the specified period.  3.1.3. Not increase the rental price within 12 months after signing the contract.  3.1.4. In case of non-payment of the rent by the tenant for 2 months in a row, in case the condition of the rented item is deteriorating or there is a danger of such deterioration, to request in writing the unilateral termination of the rent contract.  ***3.2 The landlord is obliged to:***  3.2.1. To transfer to the tenant a legally and materially flawless space by DATE  3.2.2. If a defect is found in the rented space, immediately rectify it at his own expense or reduce the rent to the tenant by the amount by which the suitability of the space is reduced. A minor defect will not be taken into account.  3.2.3. Reimburse the tenant for necessary expenses incurred on the premises, agreed in advance with the landlord.  ***3.3. The tenant is entitled to:***  3.3.1. Request the transfer of the space to him within the time limit agreed by the parties.  3.3.2. Pay the necessary expenses for the space, agreed in advance with the landlord, and request the landlord to reimburse these costs.  3.3.3. In case of violation of its obligations by the landlord and in case established by law, request in writing from the landlord the termination of the contract.  **3.4. The tenant is obliged to:**  3.4.1. Not remodel or renovate the rented space without the landlord's consent.  3.4.2. To endure the impacts necessary for the preservation of the rental item.  3.4.3. To pay the rent within the time limits agreed by the parties.  3.4.4 Not transfer the rented space or part of it to third parties with the right of subletting without the consent of the landlord.  3.4.5. Return the space to the landlord on the basis of the acceptance-delivery act, not more than 3 days after the signing of the act.  3.4.6. To pay all utility bills accrued on the rented space.  3.4.7. Notice Landlord for moving out 1 month in advance.  3.4.8. Tenant agrees that they are responsible  for the pet and any damage caused on the  Landlords property.  **4. Force majeure**  5.1. Suspension of the terms of the contract or any of them due to force majeure circumstances will not be considered as non-compliance or violation of the terms of the contract and will not lead to the application of penalties.  5.2. For the purposes of this Article, "force majeure" means circumstances which are insurmountable to the parties and beyond their control, which are not related to the faults and negligence of the landlord and / or the tenant and which are unforeseeable by nature.  5.3. In the event of force majeure, the Contracting Party, for which it becomes impossible to fulfill its obligations, shall immediately send a written notice to the other party of such circumstances and of the reasons behind them. If the notifying party does not receive a written response from the other party, it shall continue to fulfill its contractual obligations in its sole discretion, expediency and capability, and shall seek alternative ways of fulfilling its obligations, which shall be independent of force majeure circumstances.  **6. Dispute**  Disputes arising between the parties are settled by mutual agreement. In case of failure to reach an agreement, the dispute shall be considered by the court in accordance with the current legislation of Georgia.  **7. Changes and additions**  Any changes or additions to this Contract shall be made by written agreement of the Parties.  **8. Term of the contract**  This Contract is valid from DATE until DATE  **9. Final Provisions**  9.1. Rent relations not regulated by this Contract shall be governed by the current laws of Georgia.  9.2. The contract is drawn up in three copies with equal legal force and is kept by the parties. |
| **მხარეთა ხელმოწერები**   |  |  | | --- | --- | | გამქირავებელი  NAME + PASSPORT NUMBER  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | დამქირავებელი  NAME + PASSPORT NUMBER  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | **Signatures of the parties**   |  |  | | --- | --- | | **Landlord**  NAME + PASSPORT NUMBER \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Tenant**  NAME + PASSPORT NUMBER \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| Phone: NAME | Phone: NAME |