**ქირავნობის ხელშეკრულება/Rent Agreement**

ქ. თბილისი 11 თებერვალი 2023 წ

ერთის მხრივ, მარიამ ჭუმბურიძე (დაბადებული 1983 წლის 6 დეკემბერს, მისამართი: ქ. თბილისი, კოტე მაყაშვილის 31, ბინა 8, პირადი ნომრით: 01030017322) (შემდგომში–*გამქირავებელი*) და მეორეს მხრივ [სახელი გვარი] (დაბადების თარიღი, რუსეთის ფედერაციის პასპორტის ნომერი: (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, კოტე მაყაშვილის 31, ბინა 8 (საკადასტრო კოდი: 1.15.02.071.019.01.008)** დროებით სარგებლობაში გადასცემს დამქირავებელს შესაბამისი ანაზღაურების სანაცვლოდ.
  2. ფართთან ერთად დამქირავებელს დროებით სარგებლობაში გადაეცემა დანართი 1-ით, რომელიც წინადებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს, განსაზღვრული ნივთები.
  3. გამქირავებლისთვის ქირავნობის საგნის საკუთრების უფლება დადასტურებულია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2019 წელს გაცემული ამონაწერით.

**2. ხელშეკრულების ფასი და ანგარიშსწორების წესი**

2.1 წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით განსაზღვრული ფართის ქირა შეადგენს **თვეში 2200 (ორი ათას ორას) აშშ დოლარს** (კომუნალური გადასახადების გარეშე - ბუნებრივი აირი, წყალი, ელექტროენერგია, დასუფთავება, ინტერნეტი, ტელევიზია).

2.2 ქირის გადახდა ხდება წინასწარ, **ყოველი თვის 12 რიცხვამდე.**

2.3 ქირის გადახდა წარმოებს **ნაღდი** ანგარიშსწორების წესით, აშშ დოლარში, რა დროსაც დგება მიღება-ჩაბარების აქტი.

­­­­­

Landlord Tenant

Tbilisi 11 February 2023

On one hand Mariam Chumburidze (DOB: 06.12.1983, address: Tbilisi, 31 Kote Makashvili str., apartment 8, personal ID number: 01030017322) (hereinafter – the landlord), on the other hand Name/lastname (DOB: Passport of Russian Federation N:) (hereinafter - the tenant)

Based on the free expression of will, we conclude this agreement as follows:

1. **Subject of the Agreement**
   1. Pursuant to this agreement, the landlord transfers his property at the address **Tbilisi, 31 Kote Makashvili Street, apartment 8 (cadaster number: 01.15.02.071.019.01.008)** to the tenant under temporary use in exchange for the respective compensation (hereinafter – the rent).
   2. Along with the property, the landlord also transfers to the tenant for temporary use, items provided in Annex 1, which is an integral part of this Agreement.
   3. Property right of the landlord over the subject of the agreement is confirmed with the extract of Tbilisi registration office of the National Agency of Public Registry issued in 2019.
2. **Contract price and payment rules**

2.1. Rent for the property identified in paragraph 1.1. of this agreement is **2200 (two thousand two hundred) US Dollars** per month (excluding utility costs – natural gas, water, electricity, cleaning, internet, TV).

2.2. Rent is paid in the beginning of each month, before the 29th day of the calendar month.

2.3. Rent is paid in **cash, in USD,** upon which the acceptance and delivery act is signed.

2.4. Prior to the commencment of the tenancy, the tenant pays a 2-month rent in advance, which will be considered as the first and last month rent.

2.5. Rent amount cannot be changed during the term of this contract.

2.4 დაქირავებულ ფართში შესახლებამდე დამქირავებელი ახდენს 2 თვის ქირის საფასურის წინასწარ გადახდას, რომელიც ჩაითვლება პირველი და ბოლო თვის ქირის საფასურად.

2.5 ქირის ოდენობის ცვლილება ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში დაუშვებელია.

**3. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები**

3.1 ***გამქირავებელს უფლება აქვს:***

3.1.1. მოითხოვის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ქირის 2.2 პუნქტით განსაზრვრულ ვადაში 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. მოითხოვოს ქირის ოდენობის გაზრდა ხელშეკრულების ვადის ამოწურვისას.

3.1.4. აღარ გააგრძელოს ხელშეკრულების ვადა მისი ვადის ამოწურვისას.

3.1.5. დამქირავებლის მიერ ქირის 2.2 პუნქტით განსაზღვრული ვადის გასვლიდან 7 კალენდარული დღის განმავლობაში გადაუხდელობის შემთხვევაში, ზეპირსიტყვიერად მოითხოვოს ქირავნობის ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლა. ამ შემთხვევაში დამქირავებელმა უნდა:

3.1.5.1. დაუყოვნებლივ დატოვოს ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კერძო საკუთრება.

3.1.5.2. უზრუნველყოს მისთვის დროებითი სარგებლობით გადაცემული უძრავი ქონებისა და საგნების პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

3.1.5.3. აუნაზღაუდოს გამქირავებელს ზიანი, რომელიც მიადგა გამქირავებელს დამქირავებლის ქმედებებიდან გამომდინარე.

3.1.5.4. გადასცეს გასაღები გამქირავებელს/ან გამქირავებლის წერილობითი ნდობით აღჭურვილ პირს.

1. **Rights and duties of parties**

3.1. ***The landlord has the right:***

3.1.1. Request payment of the agreed rent in the time stated in paragraph 2.2.

3.1.2. Transfer the leased item without the consent of the tenant. In such a case, the new owner will take the place of the landlord and the rent agreement will be valid for the validity of the agreement.

3.1.3. Request an increase in the amount of rent at the expiration of the contract.

3.1.4. Not to extend the term of the contract upon its expiration.

3.1.5. In case of non-payment by the tenant within 7 calendar days after the expiration of the term specified in paragraph 2.2 of the rent agreement, verbally request the unilateral termination of the rent agreement. In this case, the tenant must:

3.1.5.1. Immediately leave the private property provided for in the rent agreement.

3.1.5.2. Ensure that the property and items transferred to the tenant for temporary use are restored to their original condition.

3.1.5.3. Reimburse the landlord for the damage caused as a result of the tenant's actions.

3.1.5.4. Transfer the key of the property to the landlord and/or a person with the written trust of the landlord.

**3.2. The landlord has a duty:**

3.2.1. To transfer to the tenant a legally and materially flawless space, not more than 2 days after the signing of the acceptance-delivery act between the parties.

3.2.2. In case of finding a defect in the rented space, correct it immediately at his own expense.

***3.3. The tenant has the right:***

3.3.1. to request the transfer of the property to him within the period agreed by the parties.

3.3.2. in case of violation of its obligations by the landlord and in the case prescribed by law, request from the landlord the termination of the contract.

­­­­­

Landlord Tenant

3.2 ***გამქირავებელი ვალდებულია:***

3.2.1. გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ფართი, მხარეთა შორის მიღება–ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან არაუმეტეს 2 დღეში.

3.2.2. გაქირავებულ ფართზე ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში, დაუყოვნებლივ გამოასწოროს თავის ხარჯით.

3.3. ***დამქირავებელს უფლება აქვს:***

3.3.1. მოითხოვის ფართის მისთვის გადაცემა მხარეთა მიერ შეთანხმებულ ვადაში.

3.3.2. 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. განახორციელოს ის მოქმედებები, რაც აუცილებელია წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1 და 1.2 პუნქტებით გათვალისწინებული ქირავნობის საგნის შესანახად.

3.4.3. აუნაზღაუროს გამქირავებელს ზიანი, რომელიც მას მიადგა დამქირავებლის დაუდევრობის ან განზრახ მოქმედების საფუძველზე.

3.4.4. მხარეთა მიერ შეთანხმებულ ვადებში გადაიხადოს ხელშეკრულებით განსაზრვრული ქირა.

3.4.5. გამქირავებლის თანხმობის გარეშე არ გადასცეს ქვექირავნობის უფლებით მესამე პირებს დაქირავებული ფართი ან მისი ნაწილი.

3.4.6. დაუბრუნოს გამქირავებელს ფართი ხელშეკრულების ვადის ამოწურვისთანავე.

**4. მხარეთა პასუხისმგებლობა**

მხარეები პასუხს აგებენ მათ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისასთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

***3.4. The tenant has the duty:***

3.4.1. not to remodel or renovate the rented space without the landlord's consent.

3.4.2. carry out the actions necessary to maintain the subject matter of the rent provided for in paragraphs 1.1 and 1.2 of this Agreement.

3.4.3. to compensate the landlord for the damage caused to her due to the negligence or intentional action of the tenant.

3.4.4. to pay the rent in the amount and within the time limits agreed by the parties.

3.4.5. not to transfer the rented property or part of it to third parties with the right of sublease without the consent of the landlord.

3.4.6. to return the property to the landlord immediately at the expiration of this rent agreement

1. **Responsibilities of the parties**

The parties shall be liable for non-fulfillment or improper fulfillment of their obligations in accordance with the rules established by the legislation.

1. **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 of a unforeseen nature.

5.3. In the event of a force majeure event, the contracting party, for whom it is impossible to fulfill its obligations, shall immediately send a written notice to the other party about such circumstances and their reasons. 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.

­­­­­

Landlord Tenant

­­­­­

Landlord Tenant

1. **Disputes**

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.

1. **Changes and additions**

Any changes or additions to this Agreement shall be made by written agreement of the Parties.

1. **Validity of the Agreement**

8.1. This agreement enters into force from the date of signing by the parties and is valid until December 29 (twenty nine) 2022.

8.2. Early termination of the contract is possible only by mutual agreement of the parties, or in case provided in paragraph 3.1.5. or 3.3.2 of this Agreement.

1. **Final provisions**

9.1. Lease relations that are not regulated by this agreement shall be regulated in accordance with the current legislation of Georgia.

9.2. The Agreement is drawn up in two copies with equal legal force and is kept with the parties.

9.3. The agreement is drafted in Georgian and English. If there is a difference between the Georgian and English texts, the parties shall be guided by the Georgian language text.

**5. 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 შესაძლებლობისდა 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.

**მხარეთა ხელმოწერები/Signatures of the parties**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**The Landlord, Mariam Chumburidze The Tenant,**

**8. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა**

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაშია მხარეთა მიერ ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს **2023 წლის 12 (თორმეტ) ივლისამდე**.

8.2. ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტა შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა

ერთობლივი შეთანხმებით, ან 3.1.5. ან 3.3.4 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში.

**9. დასკვნითი დებულებები**

9.1. ქირავნობასთან დაკავშირებული ის ურთიერთობები, რომლებიც არ რეგულირდება წინამდებარე ხელშეკრულებით, დარეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

9.2. ხელშეკრულება შედგენილია ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად და ინახება მხარეებთან.

9.3. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ და ინგლისურ ენაზე. ქართულ და ინგლისურ ტექსტს შორის სხვაობის არსებობის შემთხვევაში, მხარეები ხელმძღვანელოვენ ქართულენოვანი ტექსტით.