

იჯარის ხელშეკრულება # [●]

ქ. თბილისი

[●] [●], [●] წელი

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება შედგენილია ერთის მხრივ სს „საქართველოს რკინიგზას“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 202886010), შემდგომში („მეიჯარე“), წარმოდგენილი [●] სახით დამეორეს მხრივ [●] (პირადი № [●] / საიდენტიფიკაციო კოდი: [●]), შემდგომში („მოიჯარე“) შორის.

პრეამბულა

[●]

სს «საქართველოს რკინიგზის» დირექტორთა საბჭოს [●] დადგენილებით, სს «საქართველოს რკინიგზის» სამეთვალყურეოსაბჭოს [●] ოქმის, შპს „აუდიტ ცენტრი“-ს [●] აუდიტორული დასკვნის, საქართველოს რკინიგზის -ს მიერ 2015 წელს (დაწყების თარიღი----- დამთავრების თარიღი-----) გამოცხადებული №----- ელექტრონული აუქციონის (ინტერნეტ-აუქციონი) შედეგების საფუძველზე, დასაქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი და მოქმედების ვადა

- 1.1 „მეიჯარე“ გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე“ იჯარის ფორმით დროებით სარგებლობაში იღებს მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ [●] სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით (შემდგომში „იჯარის საგანი“);
- 1.2 „იჯარის საგნის“ მისამართია: [●], საიდენტიფიკაციო კოდი: [●]
- 1.3 ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს მხარეებს შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტი;
- 1.4 იჯარის ხელშეკრულებამაღალიდან დასრულების მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან დამოქმედებს [●].

2. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

- 2.1 საიჯარო ქირა ყოველთვიურად შეადგენს [●] ლარს (დღგ-ს ჩათვლით) (შემდგომში „საიჯარო ქირა“) (ელექტრონულ აუქციონზე „მოიჯარე“-ს მიერ ლოტზე დაფიქსირებული საბოლოო თანხა).
- 2.2 „საიჯარო ქირა“ „მოიჯარემ“ „მეიჯარეს“ უნდა გადაუხადოს ყოველი საანგარიშსწორებო თვის მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე;
- 2.3 „ზე“-ს სახით შემოტანილი თანხა გათვალისწინებული იქნება პირველი და საბოლოო თვის ანგარიშსწორებისას.
- 2.4 ანგარიშსწორება მოხდება უნაღდოდ „მეიჯარის“ შემდეგ საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით: [●]
- 2.5 „საიჯარო ქირის“ ან/და „დავალიანების“ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში სრულად და ჯეროვნად გადაუხდელობის შემთხვევაში „მოიჯარეს“ დაეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელო თანხის 0.1. %-ის ოდენობით.
- 2.6 წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების 2.4 პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო „მოიჯარეს“ ეკისრება წინასწარი გაფრთხილების გარეშე.
- 2.7 თუ „მოიჯარის“ მხრიდან პირდაპირ არ იქნება მითითებული თუ რომელ დავალიანებას ფარავს,

”მოიჯარის” მიერ ჩარიცხული თანხით დაიფარება ჯერ საიჯარო დავალიანების ძირი თანხა (ქირა), ხოლო შემდგომ პირგასამტეხლო და ზიანი;

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

3.1 “მეიჯარეს” უფლება აქვს:

- 3.1.1. წინასწარი გაფრთხილების გარეშე, ნებისმიერ დროს, შეუფერხებლად დაათვალიეროს „იჯარის საგანი“, მათ შორის, შეამოწმოს ”მოიჯარის” მიერ ტექნიკური უსაფრთხოების და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვის მდგომარეობა;
- 3.1.2. მოითხოვოს ”მოიჯარის” მიერ ”იჯარის საგნის“ დაზიანების, გაუარესების ან საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ ქონების დაბრუნების დაყოვნების შედეგად გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება, რაც დადასტურებული იქნება ”მეიჯარის” მიერ შერჩეული დამოუკიდებელი აუდიტორის მიერ;
- 3.1.3. მოითხოვოს და „მოიჯარისაგან“ მიიღოს „საიჯარო ქირა“ და მასზე დარიცხული პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში)
- 3.1.4. „საიჯარო ქირის“ ან/და „დავალიანების“ გადახდისათვის დადგენილი ვადის გადაცილებისას, მოსთხოვოს ”მოიჯარეს” პირგასამტეხლოს გადახდა წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობით;
- 3.1.5. მოითხოვოს საიჯარო ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა, თუ „მოიჯარე“ არღვევს ხელშეკრულების პირობებს.
- 3.1.6. ”მეიჯარეს” უფლება აქვს ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ „მოიჯარე“ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში სამჯერ არ გადაიხდის ან ვადის დარღვევით გადაიხდის ყოველთვიურად დადგენილ საიჯარო ქირას.

3.2 “მეიჯარე” ვალდებულია:

- 3.2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტიდან 2 (ორი) სამუშაო დღის ვადაში მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ვადიან სარგებლობაში გადასცეს ”მოიჯარეს” „იჯარის საგანი“. ამასთან, ”მეიჯარის“ მხრიდან მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერ პირს წარმოადგენს [●], ხოლო ხელშეკრულების ადმინისტრატორის ფუნქცია ეკისრება [●];
- 3.2.2. სრულად და ჯეროვნად შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები;

3.3 ”მოიჯარეს” უფლება აქვს:

- 3.3.1. განახორციელოს ობიექტზე სამეწარმეო საქმიანობა ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;
- 3.3.2. „იჯარის საგანი“ ან მისი ნაწილი ქვეიჯარით გადასცეს მესამე პირს მხოლოდ „მეიჯარის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე. განახორციელოს კონტროლი ქვემოიჯარის საქმიანობაზე, რათა საიჯარო ქონება მის მიერ გამოყენებულ იქნეს მხოლოდ „მეიჯარის“ მიერ ნებადართული მიზნებისათვის; ;
- 3.3.3. მოსთხოვოს ”მეიჯარეს” ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

3.4 “მოიჯარე” ვალდებულია:

- 3.4.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ”მოიჯარის” მიერ საიჯარო ობიექტზე წარმოებული საქმიანობის შეცვლა წერილობითი ფორმით შეათანხმოს ”მეიჯარესთან”;
- 3.4.2. დროულად, სრულად და ჯეროვნად გადაუხადოს ”მეიჯარეს” „საიჯარო ქირა“ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და ოდენობითა;
- 3.4.3 უზრუნველყოს საიჯარო ფართის მოვლა-პატრონობა, უსაფრთხოებისა და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვა;
- 3.4.4 „იჯარის საგანზე“ ნებისმიერი სამუშაოების წარმოება შეთანხმებული უნდა იქნეს სს ”საქართველოს რკინიგზის” შესაბამის სტრუქტურულ ერთეულებთან, ასევე, სს ”საქართველოს რკინიგზის” შესაბამისი მეურნეობების წარმომადგენლებისთვის, უზრუნველყოფილი უნდა იქნას რკინიგზის მოწყობილობებთან დაუბრკოლებლად მოხვედრა;

- 3.4.5 აუნაზღაუროს “მეიჯარეს” “იჯარის საგნის” დაზიანებით ანგაუარესებითგამოწვეული ზიანი, გარდა გარდა ფორს-მაჟორული სიტუაციისას გამოწვეული ზიანისა;
- 3.4.6 თუ “მეიჯარეს” საკუთარი მიზნებისათვის ესაჭიროება “იჯარის საგანი“, შესაბამისი შეტყობინების მიღებიდან არაუმეტეს 1 თვის ვადაში უპირობოდ დაუბრუნოს “მეიჯარეს” „იჯარის საგანი“ ყოველგვარი კომპენსაციებს გარეშე;
- 3.4.7 „იჯარის საგანი“ “მეიჯარეს” დაუბრუნოს იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო;
- 3.4.8 ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში შესთავაზოს “მეიჯარეს” სხვა გადახდის უნარიანი და “მეიჯარისათვის” მისაღები “მოიჯარე”, რომელიც თანახმა იქნება იჯარის ხელშეკრულება მიიღოს იმავე პირობებით. ხოლო თუ “მოიჯარე” ვერ შესთავაზებს ასეთ “მოიჯარეს”, მან საიჯარო ქირა უნდა იხადოს საიჯარო ურთიერთობათა დასრულებამდე;
- 3.4.9 მისი მხრიდან ხელმოწერილი ურთიერთშედეგების აქტი გაუგზავნოს “მეიჯარეს” მიღებიდან არაუმეტეს 7 დღის ვადაში;
- 3.4.10 საიჯარო მიწის ნაკვეთზე რაიმე სახის მსუბუქი კონსტრუქციის აღმართვა მოახდინოს მხოლოდ „მეიჯარესთან“ წინასწარი შეთანხმებით და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

4. მხარეთა პასუხისმგებლობა

- 4.1 მხარეები ვალდებული არიან აუნაზღაურონ ერთმანეთს ხელშეკრულების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანი, რომლის ანაზღაურების წესი რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
- 4.2 „მეიჯარე“ კისრულობს პასუხისმგებლობას, რომ „იჯარის საგნის“ მიმართ ხელშეკრულების დადების მომენტში არ არსებობს მესამე პირის მხრიდან რაიმე პრეტენზია.
- 4.3 პასუხისმგებლობა „იჯარის საგნის“ მართლზომიერ ექსპლუატაციაზე ეკისრება „მოიჯარეს“.

5. ხელშეკრულების შეწყვეტა

- 5.1 “მეიჯარე” უფლებამოსილია არანაკლებ 10 (ათი) კალენდარული დღით ადრე წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების საფუძველზე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, იმ შემთხვევაში თუ “მოიჯარე”:
- 5.1.1 დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებს ან/და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. სახელშეკრულებო ვალდებულებების შეუსრულებლობის ფაქტის გამოვლენის შემთხვევაში „მოიჯარე“ იღებს გაფრთხილებას წერილობითი ფორმით, სადაც მიეთითება ვადა დაარღვევის აღმოსაფხვრელად;
- 5.1.2 მნიშვნელოვნად აზიანებს ან/და „იჯარის საგნის“ დაზიანების რეალურ საფრთხეს;
- 5.1.3 უარს აცხადებს ურთიერთშედეგების აქტის გაფორმებაზე;
- 5.1.4 გაფრთხილებით გათვალისწინებულ ვადაში არ აღმოფხვრის დაარღვევას ან უარს განაცხადებს „საიჯარო ქირის“ ან/და პირგასამტეხლოს გადახდაზე;
- 5.1.5 უარს იტყვის ან ვერ მოხერხდება მასთან მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება;
- 5.2 „მეიჯარე“ უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს, ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე „მოიჯარისათვის“ არანაკლებ 1 (ერთი) თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის გზით ვადაზე ადრე მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება.
- 5.3 ხელშეკრულების მოშლის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს „მეიჯარის“ აქციონერ(ებ)ის (სს „საქართველოს რკინიგზა“) ან/და „იჯარის საგნის“ მესაკუთრის შეცვლა;

6. “იჯარის საგანზე” საკუთრების უფლება

- 6.1 “იჯარის საგანი” რჩება მეიჯარის საკუთრებაში და იმყოფება “მოიჯარის” დროებით სარგებლობაში;
- 6.2 „იჯარის საგნის“ გამოყენებით შექმნილი პროდუქცია და შემოსავალი, აგრეთვე ამ შემოსავლით შექმნილი კონება ეკუთვნის “მოიჯარეს”;
- 6.3 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ცალმხრივად შეწყვეტის შემდეგ “მოიჯარის” საკუთრებაში რჩება ყველა ის გაუმჯობესება, რაც “მოიჯარემ” მოახდინა საკუთარი ან/და მასთან გათანაბრებულის ხვასახსრებით დარომელთა გამოყოფაში ძლება “იჯარის საგნის” დაუზიანებლად;

6.4 იმ შემთხვევაში თუ "მოიჯარეს", "მეიჯარის" მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ცალმხრივად შეწყვეტის შემდგომ ექნება დარჩენილი საიჯარო ქირის დავალიანება, მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად "მეიჯარეს" აქვს გირავნობის უფლება მოიჯარის მიერ "იჯარის საგანში" შეტანილ ნივთებზე საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;

7. ფორს-მაჟორი

7.1. მხარეები პასუხს არაგებენ ხელშეკრულების პირობების ან მისი რომელიმე მათგანის შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომით. ამასთან, ამ მუხლის მიზნებისათვის, "ფორს-მაჟორი" ნიშნავს მხარეებისათვის გადაუღებავ და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომლებიც არ არიან დაკავშირებული "მეიჯარის" და/ან "მოიჯარის" შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, რომლებსაც გააჩნიათ წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი. ასეთი გარემოება შეიძლება გამოწვეულ იქნეს ომით ან სტიქიური მოვლენებით, ეპიდემიით, კარანტინით, ემბარგოს დაწესებითა და სხვა.

7.2. ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის შემთხვევაში, ხელშეკრულების დამდებმა მხარემ, რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, დაუყოვნებლივ უნდა გაუგზავნოს მეორე მხარეს შეტყობინება ასეთი გარემოებებისა და მათი გამომწვევი მიზეზების შესახებ, ფორს-მაჟორის არსებობის თაობაზე სახელმწიფოს შესაბამისი ორგანოს დამადასტურებელი ცნობის (წერილის) თანდართვით. თუ შეტყობინების გამგზავნი მხარე არ მიიღებს მეორე მხარისაგან წერილობით პასუხს, იგი თავისი შეხედულებისამებრ, მიზანშეწონილობისა და შესაძლებლობების მიხედვით, აგრძელებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას და ცდილობს გამონახოს ვალდებულებების შესრულების ისეთი ალტერნატიული გზა, რომელიც დამოუკიდებელი იქნება ფორს-მაჟორული გარემოებების ზეგავლენისაგან.

7.3. ფორს-მაჟორული გარემოების გასვლის შემდეგ საიჯარო ურთიერთობები გრძელდება ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ეს შეუძლებელია ქონების განადგურების გამო;

7.4. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გრძელდება სამთვეზე მეტ ხანს, თითოეული მხარე საქვს უფლება მომალოს ხელშეკრულება მეორე მხარისათვის სათანადო შეტყობინების გაგზავნის შემდეგ;

7.5. ფორს-მაჟორული მდგომარეობის შემთხვევაში, გარდა ზემოაღნიშნულისამოქმედებს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა დებულებები;

8. "იჯარის საგნის" დაზარუნების წესი

8.1. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში, ამ ფაქტ(ებ)ის დადგომიდან ოთხი კალენდარული დღის ვადაში "მოიჯარე" ვალდებულია მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე დაუბრუნოს "მეიჯარეს" „იჯარის საგანი“;

8.2. თუ „მოიჯარე“ საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ დააბრუნებს "იჯარის საგანს", მაშინ "მეიჯარეს" შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაზარუნების დაყოვნებისათვის;

9. დასკვნითი დებულებები

9.1. თითოეული მხარე იღებს ვალდებულებას დაიცვას ხელშეკრულების პირობები;

9.2. მხარეები კისრულობენ ვალდებულებას არ გაახმაურონ კონფიდენციალური ცნობები, რომელიც მათთვის ცნობილი გახდება ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში;

9.3. ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილება და/ან დამატება შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით, რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

9.4. ისაკითხები, რომლებიც ამ ხელშეკრულებით არ არის დარეგულირებული, განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;

9.5. მხარეები ვალდებული არიან მისამართების/რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში, შეცვლიდან 5 (ხუთი) კალენდარული დღის ვადაში აცნობონ ერთმანეთს აღნიშნულის თაობაზე;

9.6. თუ ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიჩნეული იქნება ბათილად, სხვა დანარჩენი დებულებები მოქმედებენ უცვლელად.

9.7 წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მხარეთა ნებას, შედგენილია ქართულენაზე, სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე გზემკლიარად, (რომელთაგან, ერთი რჩება "მოიჯარე"-ს, ორი - "მეიჯარე"-ს;

10. დავის გადაწყვეტა

10.1 მხარეები მიიღებენ ყველა შესაძლო ზომას, რათა წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში მათ შორის წარმოშობილი უთანხმოება ან/და დავა გადაწყვიტონ ურთიერთშეთანხმებით;

10.2 შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას გადაწყვეტს საქართველოს სასამართლო ხელშეკრულების პირობებისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;

12. მხარეთარეკვიზიტები

"მეიჯარე" სს „საქართველოს რკინიგზა“ _____	"მოიჯარე" -----
[•]	[•]