იჯარის ხელშეკრულება #[●]

ქ. თბილისი [●] [●], [●] **წელი**

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

პრეამბულა

[●]

სს «საქართველოს რკინიგზის» დირექტორთა საბჭოს [●] დადგენილებით, სს «საქართველოს რკინიგზის» სამეთვალყურეო საბჭოს [●] ოქმის, შპს აუდიტორულ-საკონსულტაციო კორპორაცია ”ტის” 2024 წლის 6 ივნისის N171/5 აუდიტორული დასკნისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი და მოქმედების ვადა

1.1 “მეიჯარე” გადასცემს, ხოლო “მოიჯარე” იჯარის ფორმით დროებით სარგებლობაში იღებს სს ”საქართველოს რკინიგზის” საკუთრებაში არსებულ ქ. თბილისი, ვაგზლის მოედანი 2-ში მდებარე სადგური თბილისის სახალხოს ეც-ს შენობის 30 კვ.მ. ფართის სარდაფი სამეწარმეო ან სხვა საქმიანობის განხორციელების მიზნით (შემდგომში „იჯარის საგანი“);

1.2 “იჯარის საგნის“ მისამართია: ქ. თბილისი, ვაგზლის მოედანი 2 (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი 01.16.01.005.286):

1.3 მხარეებს შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. ;

1.4 იჯარის ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს 1 (ერთი) წლის ვადით.

1.5 იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია გაგრძელდეს დამატებით 1 წლით, (არაუმეტეს ორჯერ), წინამდებარე ხელშეკრულების 1.7 პუნქტის პირობების გათვალისწინებით.

1.6 ყოველი ერთი წლის გასვლამდე, 1 თვით ადრე, ,,მეიჯარის“ კონტრაქტორი აუდიტორული კომპანიის მიერ, ,,მეიჯარის“ დაკვეთით, მოხდება ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახედვა.

1.7 იმ შემთხვევაში, თუ აუდიტორული კომპანია საიჯარო ქირას განსაზღვრავს წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებულ ქირაზე მეტი ოდენობით, საიჯარო ქირა დაექვემდებარება ცვლილებას. ,,მოიჯარის“ მხრიდან შესაბამისი შეთანხმების

გაფორმებაზე უარის თქმის შემთხვევაში, საიჯარო ხელშეკრულება აღარ გაგრძელდება დამატებითი ვადით.

2. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

2.1 საიჯარო ქირა ყოველთვიურად შეადგენს [●] ლარს (დღგ-ს ჩათვლით) (შემდგომში „საიჯარო ქირა“).

2.2 „საიჯარო ქირა“ “მოიჯარემ” “მეიჯარეს” უნდა გადაუხადოს ყოველი საანგარიშსწორებო თვის მომდევნო თვის 10 რიცხვის ჩათვლით;

2.3 ანგარიშსწორება მოხდება უნაღდოდ ”მეიჯარის” შემდეგ საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით:
სს ”თი ბი სი“ ბანკი მარჯანიშვილის ფილიალი,
ბანკის კოდი: TBCBGE22,
საიდენტიფიკაციო **კოდი N202886010;**
ანგარიშის ნომერი: **GE67TB1159136020100001**

2.4 „საიჯარო ქირის“ ან/და „დავალიანების“ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში სრულად და ჯეროვნად გადაუხდელობის შემთხვევაში ”მოიჯარეს” დაეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0.1. %-ის ოდენობით.

2.5 წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების 2.4 პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო ”მოიჯარეს” ეკისრება წინასწარი გაფრთხილების გარეშე.

2.6 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; წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების 2.4 პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს დარიცხვა არ უნდა აღემატებოდეს „წლიური საიჯარო ქირის“ 10%-ს;

2.7 „მოიჯარის“ მიერ „ბე“-ს (საგარანტიო თანხა) სახით გადახდილი ------ ლარი (დღგ-ს ჩათვლით) ჩაითვლება ბოლო თვის საიჯარო ქირის ანგარიშში.

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 ან გაუარესების შედეგად გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება;

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 გათვალიწინებული ოდენობით;

3.2 **“მეიჯარე” ვალდებულია:**

3.2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტიდან 2 (ორი) დღის ვადაში მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ვადიან სარგებლობაში გადასცეს “მოიჯარეს” „იჯარის საგანი“;

3.2.2. “მეიჯარის“ მხრიდან მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმომწერ პირს წარმოადგენს სადგური თბილისი სატვირთოს დირექტორი ----------, ხოლო ხელშეკრულების ადმინისტრატორის ფუნქცია ეკისრება ფილიალ „სატვირთო გადაზიდვების“ ქონების მართვის ცენტრის უფროსს მ. გოძიაშვილს;

3.2.3. სრულად და ჯეროვნად შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები;

3.3 ”მოიჯარეს” უფლება აქვს:

3.3.1. „იჯარის საგანი“ ქვეიჯარით გასცეს მხოლოდ „მეიჯარის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე;

3.3.2. “მეიჯარესთან” შეთანხმებით, ჩაუტაროს “იჯარის საგანს“ კაპიტალური სარემონტო ან სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რომელთა ღირებულება “მეიჯარის” მიერ არ ანაზღაურდება;

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 ოდენობით;

3.4.3 უზრუნველყოს ქონების გადაცემიდან 10 დღის ვადაში საკუთარი ხარჯებით და დადგენილი წესით ქვე-აბონენტად რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადებისათვის საჭირო მრიცხველების დაყენება და შესაბამის ლიცენზიანტებისათვის გადასახადების დროული გადახდა, რის შესახებაც უნდა აცნობოს ,,მესაკუთრეს“. წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ,,მოიჯარე“ ვალდებულია აუნაზღაუროს ,,მესაკუთრეს“ გადასახადები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

3.4.4 უზრუნველყოს საიჯარო ფართის მოვლა-პატრონობა, უსაფრთხოებისა და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვა,

3.4.5 აუნაზღაუროს “მეიჯარეს” “იჯარის საგნის“ დაზიანებით ან გაუარესებით გამოწვეული ზიანი, გარდა ჩვეულებირივი მიმდინარე ცვეთისა;

3.4.6 თუ ”მეიჯარეს” საკუთარი მიზნებისათვის ესაჭიროება “იჯარის საგანი“, შესაბამისი შეტყობინების მიღებიდან არაუმეტეს 1 თვის ვადაში უპირობოდ დაუბრუნოს ”მეიჯარეს” „იჯარის საგანი“;

3.4.7 „იჯარის საგანი“ ”მეიჯარეს” დაუბრუნოს იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო;

3.4.8 ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხევაში შესთავაზოს ”მეიჯარეს” სხვა გადახდისუნარიანი 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;

4 მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1 მხარეები ვალდებულნი არიან აუნაზღაურონ ერთმანეთს ხელშეკრულების შეუსრულებლობით

მიყენებული ზიანი, რომლის ანაზღაურების წესი რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

5 ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლები

5.1 ”მეიჯარე” უფლებამოსილია არანაკლებ 10 (ათი) 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;

5.1.2 მნიშვნელოვნად აზიანებს ან ქმნის „იჯარის საგნის“ დაზიანების რეალურ საფრთხეს;

5.1.3 უარს აცხადებს ურთიერთშედარების აქტის გაფორმებაზე;

5.1.4 გაფრთხილებით გათვალისწინებულ ვადაში არ აღმოფხვრის დარღვევას ან უარს განაცხადებს „საიჯარო ქირის“ ან/და პირგასამტეხლოს გადახდაზე;

5.1.5 უარს იტყვის ან ვერ მოხერხდება მასთან მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება;

5.2 ხელშეკრულების მოშლის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს მეიჯარის (სს „საქართველოს რკინიგზა“) ან/და „იჯარის საგნის“ მესაკუთრის შეცვლა ;

5.3 იმ შემთხვევაში, თუ „მეიჯარეს“ საკუთარი საჭიროებისთვის ესაჭიროება იჯარის საგანი.

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 ქონება ეკუთვნის ”მოიჯარეს”;

6.3 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ცალმხრივად შეწყვეტის შემდეგ ”მოიჯარის” საკუთრებაში რჩება ყველა ის გაუმჯობესება, რაც ”მოიჯარემ” მოახდინა საკუთარი და მასთან გათანაბრებული სხვა სახსრებით და რომელთა გამოყოფა შეიძლება “იჯარის საგნის“ დაუზიანებლად;

6.4 იმ შემთხვევში თუ ”მოიჯარეს”, ”მეიჯარის” მიმართ წინამდებარე ხელშეკულების 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 არ აგებენ ხელშეკრულების პირობების ან მისი რომელიმე მათგანის შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომით. ამასთან, ამ მუხლის მიზნებისათვის, ”ფორს-მაჟორი” ნიშნავს მხარეებისათვის გადაულახავ 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 გარემოებების გასვლის შემდეგ საიჯარო ურთიერთობები გრძელდება ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ეს შეუძლებელია ქონების განადგურების გამო;

7.4. თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გრძელდება სამ თვეზე მეტ ხანს, თითოეულ მხარეს აქვს უფლება მოშალოს ხელშეკრულება მეორე მხარისათვის სათანადო შეტყობინების გაგზავნის შემდეგ;

7.5. ფორს-მაჟორული მდგომარეობის შემთხვევაში, გარდა ზემოაღნიშნულისა მოქმედებს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დებულებები;

8. "იჯარის საგნის" დაბრუნების წესი

8.1 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლისთანავე (ოთხი 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 დაბრუნების დაყოვნებისათვის;

9. დასკვნითი დებულებები

9.1 თითოეული მხარე იღებს ვალდებულებას დაიცვას ხელშეკრულების პირობები;

9.2 მხარეები კისრულობენ ვალდებულებას არ გაახმაურონ კონფედენციალური 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 ის საკითხები, რომლებიც ამ ხელშეკრულებით არ არის დარეგულირებული, განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;

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

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

9.7 წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მხარეთა ნებას, შედგენილია ქართულ ენაზე, სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლიარად, (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. მხარეთა რეკვიზიტები

"მეიჯარე" სს „საქართველოს რკინიგზა" _____ [●]	"მოიჯარე" ---------- [●]

4.