იჯარის ხელშეკრულება №

ქ. თბილისი ----------2025 წელი

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება შედგენილია ერთის მხრივ სს ”საქართველოს რკინიგზა” (საიდენტიფიკაციო კოდი:202886010), შემდგომში (”მეიჯარე”), წარმოდგენილი მისი ინფრასტრუქტურის დირექტორის დავით ბაბუნაშვილის სახით და მეორეს მხრივ ---------- (საიდენტიფიკაციო კოდი:----------)შემდგომში ”მოიჯარე”, წარმოდგენილი მისი ---------- სახით.

პრეამბულა

სს «საქართველოს რკინიგზის» დირექტორთა საბჭოს 2025 წლის 24 მარტის №17/12 დადგენილების, სს «საქართველოს რკინიგზის» სამეთვალყურეო საბჭოს 2025 წლის 1 აპრილის № 3 სხდომის ოქმის (საკითხი 21), სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2025 წლის 28 აპრილის №15/22112 და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს 2025 წლის 1 მაისის № 12/31614 წერილების, შპს ”აუდიტ ცენტრის“ ” 2025 წლის 18 მარტის №59/5 აუდიტორული დასკნისა და სს ”საქართველოს რკინიგზის”-ს მიერ 2025 წელს (დაწყების თარიღი --------- დამთავრების თარიღი ----------) გამოცხადებული №---- ელექტრონული აუქციონის (ინტერნეტ-აუქციონი) შედეგების საფუძველზე, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 “მეიჯარე” გადასცემს, ხოლო “მოიჯარე” იჯარის ფორმით, დროებით სარგებლობაში იღებს სს ”საქართველოს რკინიგზის” საკუთრებაში არსებულ 406 გრძ.მ. №4 ლიანდაგს და ლიანდაგზე დამაგრებულ საკადასტრო კოდებით: 64.23.03.812; 64.23.03.101 რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილს 2517 კვ.მ. ფართს (შემდგომში „იჯარის საგანი“);

1.2 “იჯარის საგნის“ ადგილმდებარეობა: სადგური ბორჯომის „ბ“ პარკი (საკ.კოდები:64.23.03.812; 64.23.03.101);

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

2. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

2.1. იჯარის ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეების მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს 1 წლის ვადით;

3. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

3.1 საიჯარო ქირა ყოველთვიურად შეადგენს ------ ლარს (დღგ-ს ჩათვლით) (შემდგომში „საიჯარო ქირა“);

3.2 ანგარიშსწორების მიზნებისთვის, არასრული თვის შემთხვევაში, საიჯარო ქირის ოდენობა დაანგარიშდება დღეთა პროპორციულად;

3.3 „საიჯარო ქირა“ “მოიჯარემ” “მეიჯარეს” უნდა გადაუხადოს ყოველი საანგარიშსწორებო თვის მომდევნო თვის არაუგვიანეს 10 რიცხვისა;

3.4 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**;

3.4 „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;

3.5 წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების 3.5 პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო ”მოიჯარეს” ეკისრება წინასწარი გაფრთხილების გარეშე და დარიცხვა არ უნდა აღემატებოდეს ერთი წლის ჯამური საიჯარო ქირის 10%;

3.6 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;

3.7 ”მოიჯარის” მიერ ”ბე”-ს (საგარანტიო თანხა) სახით გადახდილი **4000** ლარი (დღგ-ს ჩათვლით), ჩაითვლება ბოლო თვის საიჯარო ქირის ანგარიშში.

4 მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1. “მეიჯარეს” უფლება აქვს:

4.1.1 წინასწარი გაფრთხილების გარეშე, ნებისმიერ დროს, შეუფერხებლად დაათვალიეროს „იჯარის საგანი“, მათ შორის, შეამოწმოს ”მოიჯარის” მიერ ტექნიკური უსაფრთხოების და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვის მდგომარეობა;

4.1.2 მოითხოვოს “მოიჯარის” მიერ “იჯარის საგნის“ დაზიანების ან გაუარესების შედეგად გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება;

4.1.3 მოითხოვოს და „მოიჯარისაგან“ მიიღოს „საიჯარო ქირა“ და მასზე დარიცხული პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

4.1.4 „საიჯარო ქირის“ ან/და „დავალიანების“ გადახდისათვის დადგენილი ვადის გადაცილებისას, მოსთხოვოს ”მოიჯარეს” პირგასამტეხლოს გადახდა წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალიწინებული ოდენობით.

4.2 “მეიჯარე” ვალდებულია:

4.2.1 წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტიდან, მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ვადიან სარგებლობაში გადასცეს “მოიჯარეს” საიჯარო ქონება;

4.2.2 “მეიჯარის“ მხრიდან მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმომწერ პირს წარმოადგენს ფილიალ ”საქართველოს რკინიგზის ინფრასტრუქტურის ფილიალის” უღელტეხილის სალიანდაგო სამმართველოს, ბორჯომის რეგიონის უფროსი ----------, ხოლო ხელშეკრულების ადმინისტრატორის ფუნქცია ეკისრება ”საქართველოს რკინიგზის ინფრასტრუქტურის ფილიალის” იურიდიული სამსახურის კოორდინატორს ქონებრივ საკითხებში თინათინ უზნაძეს;

4.2.3 სრულად და ჯეროვნად შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

4.3 ”მოიჯარეს” უფლება აქვს:

4.3.1 “მეიჯარესთან” შეთანხმებით, ჩაუტაროს “იჯარის საგანს“ კაპიტალური სარემონტო ან სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რომელთა ღირებულება “მეიჯარის” მიერ არ

ანაზღაურდება;

4.3.2 მოსთხოვოს "მეიჯარეს" ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

4.4 "მოიჯარე" ვალდებულია:

4.4.1 "მეიჯარესთან" შეთანხმებით, საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს მისასვლელი ლიანდაგის მოვლა-შენახვა, რემონტი, ტექნიკურ სტანდარტებთან შესაბამისობის მიზნით;

4.4.2 უზრუნველყოს საიჯარო ფართის მოვლა-პატრონობა, რკინიგზის ტექნიკური ექსპლუატაციის წესების მიერ დადგენილი გაბარიტების, მატარებელთა მოძრაობის უსაფრთხოების და საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობების, ნორმატიული დოკუმენტების, სამშენებლო-ტექნიკური ნორმებისა და წესების მოთხოვნების, სახანძრო უსაფრთხოებისა და სანიტარულ- ჰიგიენური ნორმების დაცვა;

4.4.3 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული "მოიჯარის" მიერ საიჯარო ობიექტზე წარმოებული საქმიანობის შეცვლა წერილობითი ფორმით შეათანხმოს "მეიჯარესთან";

4.4.4 დროულად, სრულად და ჯეროვნად გადაუხადოს "მეიჯარეს" „საიჯარო ქირა" წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და ოდენობით;

4.4.5 ხელი არ შეუშალოს „მეიჯარის" საოპერაციო საქმიანობას;

4.4.6 აუნაზღაუროს "მეიჯარეს" "იჯარის საგნის" დაზიანებით ან გაუარესებით გამოწვეული ზიანი, გარდა ჩვეულებრივი მიმდინარე ცვეთისა;

4.4.7 თუ "მეიჯარეს" საკუთარი მიზნებისათვის ესაჭიროება "იჯარის საგანი", შესაბამისი შეტყობინების მიღებიდან არაუმეტეს 1 თვის ვადაში უპირობოდ დაუბრუნოს "მეიჯარეს" „იჯარის საგანი";

4.4.8 „იჯარის საგანი" "მეიჯარეს" დაუბრუნოს იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო;

4.4.9 ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში 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.

5 მხარეთა პასუხისმგებლობა

5.1 მხარეები ვალდებულნი არიან აუნაზღაურონ ერთმანეთს ხელშეკრულების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანი, რომლის ანაზღაურების წესი რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

6 ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლები

6.1 "მეიჯარე" უფლებამოსილია არანაკლებ 10 (ათი) დღით ადრე წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების საფუძველზე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, იმ შემთხვევაში თუ "მოიჯარე":

6.1.1 დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებს ან/და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს;

6.1.2 მნიშვნელოვნად აზიანებს ან ქმნის „იჯარის საგნის" დაზიანების რეალურ საფრთხეს;

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

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

6.1.5 „მეიჯარეს" საკუთარი მიზნებისთვის ესაჭიროება წინმადებარე ხელშეკრულების საფუძველზე იჯარით გაცემული ქონება, ასეთ შემთხვევაში ხელშეკრულების შეწყვეტა განხორციელდება ხელშეკრულების 4.4.7 პუნქტის შესაბამისად.

7 “იჯარის საგანზე“ საკუთრების უფლება

7.1 ”იჯარის საგანი“ რჩება „მეიჯარის“ საკუთრებაში და იმყოფება ”მოიჯარის” დროებით სარგებლობაში;

7.2 „იჯარის საგნის“გამოყენებით მიღებული შემოსავალი, აგრეთვე ამ შემოსავლით შექმნილი ქონება ეკუთვნის ”მოიჯარეს”;

7.3 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.

8 ფორს-მაჟორი

8.1 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;

8.2 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;

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

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

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

9. “იჯარის საგნის“ დაბრუნების წესი

9.1 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლისთანავე (ოთხი დღის ვადაში) “მოიჯარე” ვალდებულია მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე დაუბრუნოს “მეიჯარეს” „იჯარის საგანი“;

9.2 თუ ”მოიჯარე” საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ დააბრუნებს “იჯარის საგანს“, მაშინ ”მეიჯარეს” შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის.

10. დასკვნითი დებულებები

10.1 თითოეული მხარე იღებს ვალდებულებას დაიცვას ხელშეკრულების პირობები;

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

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

10.4 ის საკითხები, რომლებიც ამ ხელშეკრულებით არ არის დარეგულირებული, განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;

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

10.6 თუ ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიჩნეული იქნება ბათილად, სხვა დანარჩენი დებულებები იმოქმედებენ უცვლელად;

10.7 წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მხარეთა ნებას, შედგენილია ქართულ ენაზე, სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, (რომელთაგან, ერთი გადაეცემა"მოიჯარე"-ს, ორი რჩება - "მეიჯარე"-ს).

11. დავის გადაწყვეტა

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

11.2 შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას გადაწყვეტს საქართველოს სასამართლო, ხელშეკრულების პირობებისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

12. მხარეთა რეკვიზიტები

"მეიჯარე" სს „საქართველოს რკინიგზა" ს/კ 202886010 მის: ქ. თბილისი, თამარ მეფის გამზ. №15 ს/ს "თი ბი სი" ბანკი მარჯანიშვილის ფილიალი ბანკის კოდი: TBCBGE22 ანგარიშის ნომერი: GE67TB 1159136020100001 ----------დ. ბაბუნაშვილი	