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 ”ინტერაუდიტის” [●] აუდიტორული დასკნისა და 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 [●] სამეწარმეო ან სხვა 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;

2. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

2.1. იჯარის ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეების მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს [●].

2.2. იმ შემთხვევაში თუ იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე არანაკლებ ერთი თვით ადრე ერთ-ერთი მხარე წერილობითი ფორმით არ განაცხადებს საწინააღმდეგოს წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება გაგრძელდება დამატებით ერთი წლის ვადით.

3. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

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

3.2. „საიჯარო ქირა“ “მოიჯარემ” “მეიჯარეს” უნდა გადაუხადოს ყოველი საანგარიშსწორებო თვის მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე.

3.3. ანგარიშსწორება მოხდება უნაღდოდ, ”მეიჯარის” შემდეგ საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით: ს/ს ”თი ბი სი“ ბანკი მარჯანიშვილის ფილიალი, ბანკის კოდი: TBCBGE22,

საიდენტიფიკაციო კოდი N202886010, ანგარიშის ნომერი: GE67TB 1159136020100001;

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 2.4 პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო ”მოიჯარეს” ეკისრება წინასწარი გაფრთხილების გარეშე.

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;

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 2 (ორი) დღის ვადაში მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ვადიან სარგებლობაში გადასცეს “მოიჯარეს” „იჯარის საგანი“;

4.2.2. “მეიჯარის“ მხრიდან მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმომწერ პირს წარმოადგენს [●], ხოლო ხელშეკრულების ადმინისტრატორის ფუნქცია ეკისრება [●];

4.2.3. სრულად და ჯეროვნად შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები;

4.3 ”მოიჯარეს” უფლება აქვს:

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

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

4.3.3 მოსთხოვოს “მეიჯარეს” ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

4.4 “მოიჯარე” ვალდებულია:

4.4.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ”მოიჯარის” მიერ საიჯარო ობიექტზე

წარმოებული საქმიანობის შეცვლა წერილობითი ფორმით შეათანხმოს ”მეიჯარესთან”;

4.4.2 დროულად, სრულად და ჯეროვნად გადაუხადოს “მეიჯარეს” „საიჯარო ქირა“ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და ოდენობითა;

4.4.3 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;

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

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

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

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

4.4.8 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;

4.4.9 მისი მხრიდან ხელმოწერილი ურთიერთშედარების აქტი გაუგზავნოს ”მეიჯარეს” მიღებიდან არაუმეტეს 7 დღის ვადაში;

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”:

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

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

6.4 უარს აცხადებს ურთიერთშედარების აქტის გაფორმებაზე;

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

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

7 .“იჯარის საგანზე“ საკუთრების უფლება

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

7.2 „იჯარის საგნის“გამოყენებით შექმნილი პროდუქცია და 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;

7.4 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;

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 კონფედენციალური 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 ეგზემპლიარად, (რომელთაგან, ერთი რჩება "მოიჯარე"-ს, ორი - "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;

13. მხარეთა რეკვიზიტები

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