

შპს „რელივეი ფროფერტი მენეჯმენტი“ (ს/კ 202460103), შემდგომში – “მეიჯარე“, წარმოდგენილი მისი ----- სახით და ----- (პ/ნ ს/კ -----), შემდგომში – “მოიჯარე“, „მეიჯარის“ მიერ 2016 წლის ----- ლს გამოცხადებული №-----/----- ელექტრონული აუქციონის (ინტერნეტ-აუქციონი) შედეგების საფუძველზე და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი და მოქმედების ვადა

1.1 “მეიჯარე“ გადასცემს, ხოლო “მოიჯარე“, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, იჯარის ფორმით დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში იღებს შპს “რელივეი ფროფერტი მენეჯმენტის” საკუთრებაში რიცხულ ქონებას: ----- კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ -----).

1.2 ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს მხარეებს შორის გაფორმებული იჯარით გადაცემული ქონების მიღება-ჩაბარების აქტი (დანართი №1).

1.3 ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა 5 (ხუთი) წელიწადი.

2. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი :

2.1 საიჯარო ქირა ყოველთვიურად შეადგენს ----- (-----) ლარს, დღგ-ს ჩათვლით (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 საიჯარო ქირა ირიცხება “მეიჯარე“-ს შემდეგ საანგარიშსწორებო ანგარიშზე: სს “საქართველოს ბანკი” ცენტრალური ფილიალი, ბანკის კოდი: 220101502, ა/ა: GE54BG0000000391156800.

2.5 საიჯარო ქირის დადგენილ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით.

2.6 პირგასამტეხლო “მოიჯარეს” ეკისრება წინასწარი გაფრთხილების გარეშე.

2.7 საიჯარო ქირის ათვლა იწყება მხარეთა მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების დღიდან 2.1 და 2.3 პუნქტებით გათვალისწინებული ოდენობისა და პირობების შესაბამისად;

3. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი:

3.1 “მეიჯარეს” უფლება აქვს:

3.1.1 წინასწარი გაფრთხილების გარეშე, ნებისმიერ დროს შეუფერხებლად დაათვალიეროს იჯარით გაცემული ქონება, მათ შორის შეამოწმოს “მოიჯარის” მიერ ტექნიკური უსაფრთხოების და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვის მდგომარეობა;

3.1.2 “მეიჯარეს” უფლება აქვს წელიწადში ერთხელ, გადახედოს საიჯარო ქირას მისი გაზრდის მიზნით და შესთავაზოს შესაბამისი ცვლილება მოიჯარეს. გაზრდილი საიჯარო ქირა დაითვლება დათვლის მომენტში არსებული საბაზრო ღირებულებიდან გამომდინარე მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემულ ქონებაზე და გათვალისწინებული იქნება მხოლოდ საიჯარო საგნის ის მდგომარეობა, რა მდგომარეობაშიც ის იმყოფებოდა გადაცემის მომენტისათვის. საიჯარო ქირას დაითვლის დამოუკიდებელი აუდიტორი.

3.1.3 მოითხოვოს “მოიჯარის” მიერ იჯარით გაცემული ქონების დაზიანების, გაუარესების ან საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ ქონების დაბრუნების დაყოვნების შედეგად გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება, რაც დადასტურებული იქნება “მეიჯარის” მიერ შერჩეული დამოუკიდებელი აუდიტორის მიერ;

3.1.4 მოითხოვოს საიჯარო ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა, თუ “მოიჯარე” არღვევს ხელშეკრულების პირობებს;

3.1.5 “მეიჯარეს” უფლება აქვს ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ “მოიჯარე” ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში სამჯერ არ გადაიხდის ან ვადის დარღვევით გადაიხდის ყოველთვიურად დადგენილ საიჯარო ქირას.

3.1.6 ხელშეკრულების ვადის გასვლის, ხელშეკრულების პირობების გათვალისწინებით ცალმხრივად მოშლის, მოიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლისას, მიღება-ჩაბარების აქტის არ გაფორმების ან სხვა მიზეზით, რაც დადასტურებული უნდა იქნას სათანადო წესით გაკეთებული ოფიციალური გზავნილით, ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარის თანხმობის გარეშე საჯარო რეესტრში ცალმხრივად გააუქმოს ხელშეკრულების რეგისტრაცია;

3.2 "მოიჯარეს" უფლება აქვს:

3.2.1 განახორციელოს ობიექტზე სამეწარმეო საქმიანობა ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად;

3.2.2. ქვეიჯარით გადასცეს მესამე პირს იჯარით აღებული ობიექტი ან ობიექტის ნაწილი მხოლოდ "მეიჯარესთან" შეთანხმებით. განახორციელოს კონტროლი ქვემოიჯარის საქმიანობაზე, რათა საიჯარო ქონება მის მიერ გამოყენებულ იქნეს მხოლოდ მეიჯარის მიერ ნებადართული მიზნებისათვის;

3.2.3. მოსთხოვოს "მეიჯარეს" ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

3.3 "მოიჯარე" ვალდებულია:

3.3.1 გადაუხადოს "მეიჯარეს" საიჯარო ქირა იმ ოდენობითა და პირობებით, რაც გათვალისწინებულია ამ ხელშეკრულების მეორე პუნქტით;

3.3.2 უზრუნველყოს საიჯარო ფართის მოვლა-პატრონობა, უსაფრთხოებისა და სანიტარული-ჰიგიენური ნორმების დაცვა;

3.3.3 აუნაზღაუროს "მეიჯარეს" ქონების გაუარესებით გამოწვეული ზარალი, გარდა ფორს-მაჟორული სიტუაციისა და გამოწვეული ზიანისა;

3.3.4 "მეიჯარეს" მოთხოვნის შესაბამისად წარუდგინოს ინფორმაცია იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების თაობაზე;

3.3.5. "მეიჯარის" დასაბუთებული მოთხოვნის შემთხვევაში, რომ საწარმოს საკუთარი მიზნებისათვის ესაჭიროება საიჯარო ფართი, გაფრთხილებიდან 3 თვის ვადაში უპირობოდ გაათავისუფლოს აღნიშნული ფართი, ყოველგვარი კომპენსაციებს გარეშე;

3.3.6 "მოიჯარე" ვალდებულია, მისი მოთხოვნით, ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში შესთავაზოს "მეიჯარეს" სხვა გადახდისუნარიანი და მისთვის 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;

3.3.7 საკუთარი ხარჯებითა და დაგენილი წესით, ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან უზრუნველყოს კომუნალური გადასახადებისათვის საჭირო მრიცხველების დაყენება და შესაბამისად გადაიხადოს აღნიშნული კომუნალური გადასახადები.

3.3.8 საკუთარი საჭიროებიდან გამომდინარე, საკუთარი ხარჯებითა და დაგენილი წესით, ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან უზრუნველყოს კომუნალური გადასახადებისათვის საჭირო მრიცხველების დაყენება და შესაბამისად გადაიხადოს აღნიშნული კომუნალური გადასახადები.

3.3.9 საიჯარო ურთიერთობების პერიოდში, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყებამდე, ვალდებულია შესაბამისი პროექტი შეათანხმოს „მეიჯარესთან“.

3.4 "მეიჯარე" ვალდებულია:

3.4.1 ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის შემდეგ, ვადიან სარგებლობაში გადასცეს "მოიჯარეს" საიჯარო ქონება;

3.4.2 შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

4. მხარეთა პასუხისმგებლობა

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

4.2 "მეიჯარე" კისრულობს პასუხისმგებლობას, რომ მის მიერ იჯარით გაცემული ქონების მიმართ, ხელშეკრულების დადების მომენტში არ არსებობს მესამე პირის მხრიდან რაიმე პრეტენზია.

4.3 პასუხისმგებლობა საიჯარო ქონების მართლობიდან ექსპლუატაციაზე ეკისრება "მოიჯარეს".

5. ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლები

5.1 "მეიჯარე" უფლებამოსილია ცალმხრივად მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა, თუ "მოიჯარე":

5.1.1 დაარღვევს ხელშეკრულების პირობებს და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. სახელშეკრულებო ვალდებულებების შეუსრულებლობის ფაქტის გამოვლენის შემთხვევაში "მოიჯარე" იღებს გაფრთხილებას წერილობითი ფორმით, სადაც მიეთითება ვადა დარღვევის აღმოსაფხვრელად;

5.1.2 მნიშვნელოვნად აზიანებს და/ან ქმნის საიჯარო ქონების დაზიანების რეალურ საშიშროებას;

5.1.3 არ იყენებს საიჯარო ქონებას ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნებისათვის;

5.1.4 წინააღმდეგარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში "მოიჯარე" სამჯერ არ გადაიხდის ან ვადის დარღვევით გადაიხდის ყოველთვიურად დადგენილ საიჯარო ქირას.

5.1.5 თუ გაფრთხილებით გათვალისწინებულ ვადაში "მოიჯარე" არ აღმოფხვრის დარღვევას ან უარს განაცხადებს ჯარიმის გადახდაზე, "მოიჯარეს" უფლება აქვს ცალმხრივად მოშალოს იჯარის ხელშეკრულება. ამ შემთხვევაში "მოიჯარე" კარგავს ყველა სახის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას;

5.1.6 ხელშეკრულების მოშლის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს საწარმოს ან/და გაიჯარებული ქონების მესაკუთრის შეცვლა მოიჯარისათვის ყოველგვარი კომპენსაციებისა და ჯარიმების ანაზღაურების გარეშე.

5.1.7 ხელშეკრულების ვადის გასვლისას სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაციისათვის საკმარისია „მოიჯარის“ მიერ მიღებული ცალმხრივი აქტი.

6. ფორს-მაჟორი

6.1 მხარეები პასუხს არ აგებენ ხელშეკრულების შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებებით (წყალდიდობა, მიწისძვრა, სხვა სტიქიური უბედურებები, ომი).

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

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

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

7. დავის გადაწყვეტა

7.1 მხარეები მიიღებენ ყველა შესაძლო ზომას, რათა მათ შორის წარმოშობილი უთანხმოება და დავა გადაწყვიტონ ურთიერთშეთანხმებით.

7.2 შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა განსახილველად გადაეცემა საქართველოს საერთო სასამართლოებს.

8. საიჯარო ქონების დაბრუნების წესი

8.1 იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ ან ხელშეკრულების მოშლის ვადის დადგომისთანავე "მოიჯარე" ვალდებულია დაუბრუნოს "მოიჯარეს" იჯარით აღებული ქონება მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

8.2 იჯარის ვადის გასვლიდან ხუთი დღის განმავლობაში ქონების დაბრუნების თაობაზე ფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის ერთი ეგზემპლარი დაერთდება წინამდებარე ხელშეკრულებას.

8.3 „მოიჯარის“ მიერ საიჯარო ქონებაზე განხორციელებული გაუმჯობესების და კეთილმოწყობის სამუშაოები რჩება „მოიჯარეს“ უსასყიდლოდ.

8.4 ამ ხელშეკრულების 8.2 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში "მოიჯარის" მიერ ქონების დაუბრუნებლობის შემთხვევაში, "მოიჯარე" ვალდებულია იხადოს საიჯარო ქირა დადგენილი ოდენობით. წინააღმდეგ შემთხვევაში ის ვალდებულია იხადოს როგორც საიჯარო ქირა, ისე ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის, პირგასამტეხლო ერთი თვის საიჯარო ქირის 0,5 %-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

9. დასკვნითი დებულებები

9.1 თითოეული მხარე იღებს ვალდებულებას მკაცრად დაიცვას ხელშეკრულების პირობები.

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

9.3 ნებისმიერი შეტყობინება, დაკავშირებული ამ ხელშეკრულების ცვლილებასთან, დგება წერილობითი ფორმით.

9.4 ის საკითხები, რომელიც ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არ არის, გადაწყდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

9.5 მხარეები ვალდებული არიან მისამართებისა და რეკვიზიტების შეცვლის თაობაზე ერთმანეთს აცნობონ 15 დღის ვადაში.

9.6 9.5 პუნქტის შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობა ეკისრება მხარეს, რომელმაც არ შეასრულა ეს ვალდებულება.

9.7 ხელშეკრულება ძალაში შედის, ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ვალდებულებების სრულ შესრულებამდე.

9.8 მოიჯარე ვალდებულია მოახდინოს ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაცია. ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და ხელშეკრულების ასლის გამოთხოვის ხარჯები ანაზღაურდება „მოიჯარის“ მიერ.

9.9 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, ოთხი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი რჩება მოიჯარეს, ორი მეიჯარეს და ერთი ინახება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

9.10 თუ ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიჩნეული იქნება ბათილად, სხვა დანარჩენი პირობები იმოქმედებს უცვლელად.

10. მხარეთა რეკვიზიტები

“მეიჯარე”

“მოიჯარე”

შპს „რეილვეი ფროფერტი მენეჯმენტი“

ს/კ 202460103

ქ.თბილისი, თამარ მეფის №15

ტელ.: -----

პ/ნ ს/კ -----

მისამართი:

ტელ.: -----
