

იჯარის ხელშეკრულება №
(უმრავი ქონების დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში გადაცემის შესახებ)

ქ. თბილისი

_____. 2017 წელი

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ (საიდენტიფიკაციო #202460103), შემდგომში – „მეიჯარე“, წარმოდგენილი მისი –
----- სახით (პირადი #-----), შემდგომში – „მოიჯარე“, „მეიჯარის“ მიერ 2017---- წლის -----
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“ იჯარის ფორმით დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში იღებს შპს „ჯიარ ქონების მართვის“ საკუთრებაში რიცხულ ქონებას, მდებარე: -----.
- 1.2 ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს მხარეებს შორის გაფორმებული იჯარით გადაცემული ქონების მიღება-ჩაბარების აქტი (დანართი #1).
- 1.3 ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა 1 (ერთი) 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 „ბე“-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: GE54BG000000391156800.
- 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 ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან 2.1 და 2.2 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 სანიტარულჰიგიენური 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.

3.2 “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 `მეიჯარესთან` შეთანხმებით, ჩაუტაროს საიჯარო ქონებას კაპიტალური სარემონტო ან სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რომელთა ღირებულება “მეიჯარის” მიერ არ ანაზღაურდება; 3.2.4 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 სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვა;

3.3.3 აუნაზღაუროს “მეიჯარეს” ქონების გაუარესებით გამოწვეული ზარალი, გარდა ფორს-მაჟორული სიტუაციისას 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 1 თვის ვადაში უპირობოდ გაათავისუფლოს აღნიშნული ფართი;

3.3.6 “მეიჯარესთან” შეთანხმებით, საჭიროებისამებრ საიჯარო ქონების ნორმალურ მდგომარეობაში მოყვანის მიზნით, ჩაუტაროს საიჯარო ქონებას კაპიტალური ან/და მიმდინარე სარემონტო ან სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რომელთა ღირებულება “მეიჯარის” მიერ არ ანაზღაურდება;

3.3.7 “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;

3.3.8 უზრუნველყოს კომუნალური გადასახადებისათვის საჭირო მრიცხველების დაყენება და შესაბამისად გადაიხადოს აღნიშნული კომუნალური გადასახდები.

3.4 `მეიჯარე` ვალდებულია:

3.4.1 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 მართლოზომიერ 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 წინაბდებარე 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, “მეიჯარეს” 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.

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 დავას გადაწყვეტს სასამართლო ხელშეკრულების პირობებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

8. საიჯარო ქონების დაბრუნების წესი

8.1 იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ ან ხელშეკრულების მოშლის ვადის დადგომისთანავე “მოიჯარე” ვალდებულია დაუბრუნოს `მეიჯარეს` 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 დაერთვება წინამდებარე ხელშეკრულებას.

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

8.4 ამ ხელშეკრულების 8.2 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში “მოიჯარის” მიერ ქონების დაუბრუნებლობის შემთხვევაში, “მოიჯარე” ვალდებულია იხადოს როგორც საიჯარო ქირა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის, ასევე 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 ვალდებულნი არიან მისამართებისა და რეკვიზიტების შეცვლის თაობაზე ერთმანეთს აცნობონ 15 დღის ვადაში.

9.6 ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან.

9.7 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი რჩება მოიჯარეს, ხოლო 2 მეიჯარეს.

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

10. მხარეთა რეკვიზიტები

“მეიჯარე”

“მოიჯარე”

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“

ს/კ 202460103

პირადი #-----

ქ.თბილისი, თამარ მეფის №15
ცენტრალური ფილიალი,
ა/ა: GE54BG000000391156800

მის.: სს “საქართველოს ბანკი”
ბანკის კოდი: 220101502,

მიღება-ჩაბარების აქტი

” _____ ” _____ 2017 წელი

ერთის მხრივ, შპს „ჯიარ ქონების მართვა“ (საიდენტიფიკაციო #202460103) წარმოდგენილი მისი -----
- სახით (პირადი #-----) შემდგომში - “გადამცემი”, გადასცემს, ხოლო მეორეს მხრივ -----
(პირადი #-----), შემდგომში –“მიმღები”, მხარეებს შორის 2017 წლის _____ გაფორმებული
№_____ ხელშეკრულების საფუძველზე, დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში იღებს შპს „ჯიარ ქონების
მართვის“ საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას, მდებარე: -----.

“გადამცემი”

“მიმღები”