

# იჯარის ხელშეკრულება №

ქ. თბილისი

----- წელი

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

## პრეამბულა

სს «საქართველოს რკინიგზის» დირექტორთა საბჭოს 2018 წლის 7 ნოემბრის № 16/39 დადგენილების, სს «საქართველოს რკინიგზის» სამეთვალყურეო საბჭოს 2018 წლის 19 ნოემბრის № 17 სხდომის ოქმის (საკითხი 22), შპს „ფი-ქეი-ეფ ჯორჯიას „2018 წლის 1 ნოემბრის № PG-070 აუდიტორული დასკნის, სს "საქართველოს რკინიგზის"-ს მიერ 2018 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 მიწის ნაკვეთიდან (საკ.კოდი: 34.08.64.174) 1 კვ.მ. და ანძაზე 2 კვ.მ. ფართებს, სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით (შემდგომში „იჯარის საგანი“);
- 1.2 „მოიჯარე“ ვალდებულია გაიჯარებულ ფართზე უზრუნველყოს აპარატურის და ანტენ(ებ)ის განთავსება.
- 1.3 "იჯარის საგანის" მისამართია: ქ. სამტრედია (მიწის საკ.კოდი 34.08.64.174);
- 1.4 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.
- 2.2 იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა შესაძლებელია გაგრძელდეს იმავე ვადითა და პირობებით.

## 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 ფილალი, 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 პირგასამტებლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0.1. %-ის ოდენობით.
- 3.5. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების 3.4 პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტებლო „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 პირგასამტებლო.
- 3.7. „მოიჯარის“ მიერ ”ბე“-ს (საგარანტიო თანხა) სახით გადახდილი ----- 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 პირგასამტებლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში)
- 4.1.4. „საიჯარო ქირის“ ან/და „დავალიანების“ გადახდისათვის დადგენილი ვადის გადაცილებისას, მოსთხოვოს „მოიჯარეს“ პირგასამტებლოს გადახდა წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 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“ (ანმა) 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. ხელი არ შეუშალოს „მეიჯარის“ საოპერაციო საქმიანობას;
- 4.4.2. იჯარის საგანზე (ანძაზე) განათავსოს ანტენა/ანტენები არაუმეტეს 3 მეტრის სიმაღლისა, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს ანძის სიმაღლეს;
- 4.4.3 რკინიგზის თანამშრომლების თანდასწრებით, განახორციელოს აპარატურის განთავსება, რკინიგზაში მოქმედი ნაგებობათა მიახლოების გაბარიტის მოთხოვნების შესაბამისად, რომელიც შეადგენს ლიანდაგის ლერძიდან არანაკლებ 3100მმ -ს.
- 4.4.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „მოიჯარის“ მიერ საიჯარო ობიექტზე წარმოებული საქმიანობის შეცვლა წერილობითი ფორმით შეათანხმოს „მეიჯარესთან“;
- 4.4.5 დროულად, სრულად და ჯეროვნად გადაუხადოს „მეიჯარეს“, „საიჯარო ქირა“ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და ოდენობით;
- 4.4.6 უზრუნველყოს საკუთარი ხარჯებით და დადგენილი წესით აბონენტად რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადებისათვის საჭირო მრიცხველების დაყენება და შესაბამის ლიცენზიანტებისათვის გადასახადების დროული გადახდა;
- 4.4.7 უზრუნველყოს საიჯარო ფართის მოვლა-პატრონობა, უსაფრთხოებისა და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვა,
- 4.4.8 აუნაზღაუროს „მეიჯარეს“ „იჯარის საგნის“ დაზიანებით ან გაუარესებით გამოწვეული ზიანი, გარდა ჩვეულებირივი მიმდინარე ცვეთისა;
- 4.4.9 თუ „მეიჯარეს“ საკუთარი მიზნებისათვის ესაჭიროება „იჯარის საგანი“, შესაბამისი შეტყობინების მიღებიდან არაუმეტეს 1 თვის ვადაში უპირობოდ დაუბრუნოს „მეიჯარეს“ „იჯარის საგანი“;
- 4.4.10 „იჯარის საგანი“ „მეიჯარეს“ დაუბრუნოს იმ მდგომარეობაში, რომელიც მისგან მიიღო;
- 4.4.11 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 ვალდებული 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 პირგასამტებლოს გადახდაზე;
  - 6.1.4 უარს იტყვის ან ვერ მოხერხდება მასთან მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება;
  - 6.1.5 „მეიჯარეს“ საკუთარი მიზნებისათვის ესაჭიროება წინმადებარე ხელშეკრულების საფუძველზე

იჯარით გაცემული ქონება; ასეთ შემთხვევაში ხელშეკრულების შეწყვეტა განხორციელდება ხელშეკრულების 4.4.9 პუნქტის შესაბამისად.

## 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 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ცალმხრივად შეწყვეტის შემდგომ ექნება დარჩენილი საიჯარო ქირის დავალიანება, მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად ”მოიჯარეს“ 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 ”მოიჯარის“ და/ან ”მოიჯარის“ შეცდომებსა და დაუდევრობასთან, რომლებსაც გააჩნიათ წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი. ასეთი გარემოება შეიძლება გამოწვეულ იქნეს ომით ან სტიქიური მოვლენებით, ეპიდემით, 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 მათვის 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 ვალდებული 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, ოთხი 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

<b>”მეიჯარე“</b> სს „საქართველოს რკინიგზა“ <hr/> [•]	<b>”მოიჯარე“</b> <hr/> [•]
--	-------------------------------