იჯარის ხელშეკრულება Nრქმ/

ქ. _____ _____2019 წელი

შპს “ჯიარ ქონების მართვა” (ს/კ 202460103), შემდგომში - “მეიჯარე”, წარმოდგენილი მისი _____ სახით და _____ (ს/კ პ/ნ _____), შემდგომში - “მოიჯარე”, წარმოდგენილი მისი _____ სახით, „მეიჯარის“ მიერ 2019 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 მართვა”-ს საკუთრებაში რიცხულ ქონებას: _____.

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 _____ (_____) დოლარს, დღგ-ს ჩათვლით (ელექტრონულ აუქციონზე ”მოიჯარე”-ს მიერ ლოტზე დაფიქსირებული საბოლოო თანხა).

2.2 საიჯარო ქირა ”მოიჯარემ” ”მეიჯარეს” უნდა გადაუხადოს ყოველი საანგარიშსწორებო თვის 10 რიცხვამდე.

2.3 ”ბე”-ს სახით გადახდილი საგარანტიო 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 შორის მიღება-ჩაბარების აქტის 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 გადაიხადის 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” წინასწარ წერილობითი შეთანხმებით. განახორციელოს კონტროლი ქვემოიჯარის საქმიანობაზე, რათა საიჯარო ქონება მის მიერ გამოყენებულ იქნეს მხოლოდ მეიჯარის მიერ ნებადართული მიზნებისათვის;

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 მიწის ნაკვეთის მოვლა-პატრონობა, დაიცვას საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმები და წესები, ტექნიკური რეგლამენტები, უსაფრთხოების, მათ შორის სახანძრო უსაფრთხოებისა და სანიტარული-ჰიგიენური ნორმები;

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 მიწის ნაკვეთი, გაფრთხილებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში უპირობოდ გაათავისუფლოს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, ყოველგვარი კომპენსაციებს გარეშე;

3.3.6 ”მეიჯარესთან” წინასწარი წერილობითი შეთანხმებით, მიწის ნაკვეთზე განათავსოს დროებითი კონსტრუქცია, რომელთა ღირებულება ”მეიჯარის” მიერ არ ანაზღაურდება;

3.3.7 განახორციელოს კონტროლი ქვემოიჯარის საქმიანობაზე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), რათა საიჯარო ქონება მის მიერ გამოყენებულ იქნეს მხოლოდ მეიჯარის მიერ ნებადართული მიზნებისათვის; 3.3.8 იჯარით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე ნებისმიერი სახის სამუშაოების წარმოება, წინასწარ შეათანხმოს სს „საქართველოს რკინიგზა-სთან;

3.3.9 იჯარით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე, საქმიანობის პროცესში დაცული უნდა იქნას საქართველოში მოქმედი, ტექნიკურ ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულაციების აგრეთვე სხვა მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტაციების, სახანძრო უსაფრთხოების და სანიტარულ-ჰიგიენური წესების მოთხოვნები;

3.3.10 საკუთარი საჭიროებიდან გამომდინარე, საკუთარი ხარჯებითა და დაგენილი წესით, უზრუნველყოს საკომუნიკაციოს ქსელების გამართვა, კომუნალური გადასახადებისათვის საჭირო მრიცხველების დაყენება და შესაბამისად გადაიხადოს აღნიშნული კომუნალური გადასახდები;

3.3.11 “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;

3.3.12 იჯარით გადაცემული ტერიტორია საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდეგ მოყვანილ უნდა იქნას არანაკლებ გაიჯარებამდე არსებულ მდგომარეობაში.

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 ფორსმაჟორული 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.

DRAFT

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 ან ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტისას, 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 პუქნტით გათვალისწინებულ ვადაში ”მოიჯარის” მიერ ქონების დაუბრუნებლობის შემთხვევაში, ”მოიჯარე” ვალდებულია იხადოს საიჯარო ქირა ქონების დაბრუნებამდე. წინააღმდეგ შემთხვევაში ის ვალდებულია იხადოს როგორც საიჯარო ქირა, ასევე 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 კონფედენციალური 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 ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ვალდებულებების სრულ შესრულებამდე.

9.8 ის საკითხები, რომლებიც არ რეგულირდება წინამდებარე ხელშეკრულებით, დარეგულირებული იქნება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;

9.9 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, სამი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი რჩება მოიჯარეს, ორი მეიჯარეს.

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

10. მხარეთა რეკვიზიტები

“მეიჯარე” “მოიჯარე”

DRAFT

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“
ქ. თბილისი, თამარ მეფის გამზ. №15
ტელ.: 595 03 00 10

_____
ს/კ პ/ნ _____
ტელ.: _____

_____ _____

_____ _____

DRAFT