იჯარის ხელშეკრულება N რქმ/

ქ. თბილისი _____ 2021 წელი

შპს "ჯიარ ქონების მართვა" (ს/კ 202460103), შემდგომში - "მეიჯარე", წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის - ივანე კაპანაძის სახით და _____ (პ/ნ ს/კ _____), შემდგომში - "მოიჯარე", „მეიჯარის" მიერ 2021 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) წელი.

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 10 რიცხვამდე.

2.3 "ბე"-ს სახით გადახდილი საგარანტიო თანხა გათვალისწინებული იქნება საბოლოო 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 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 ექსპერტი.

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 ცალმხრივად მოშალოს ვადამდე, თუ “მოიჯარე” ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში სამჯერ არ გადაიხდის ან ვადის დარღვევით გადაიხადის ყოველთვიურად დადგენილ საიჯარო ქირას.
3.1.6 „მოიჯარის“ მხრიდან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების არასათანადოდ შესრულების ან/და შეუსრულებლობის შემთხვევაში, იჯარის უფლების დადგენილი წესით შეწყვეტისათვის საკმარისია „მეიჯარის“ მიერ მიღებული დასაბუთებული ცალმხრივი გადაწყვეტილება.

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 და წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ტექნიკური პირობების შესაბამისად;
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 ქონების მოვლა-პატრონობა, დაიცვას საქართველოში ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულეციების, აგრეთვე სხვა მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტაციების სახანძრო უსაფრთხოების და სანიტარულ-ჰიგიენური წესების მოთხოვნები;
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 პირველივე მოთხოვნიდან, რომ საწარმოს საკუთარი მიზნებისათვის ესაჭიროება საიჯარო ქონება, გაფრთხილებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში უპირობოდ გაათავისუფლოს საიჯარო ფართი, ყოველგვარი კომპენსაციის მოთხოვნის უფლების გარეშე;
3.3.6 ”მეიჯარესთან” წინასწარ წერილობითი შეთანხმებით (მათ შორის პროექტის, ხარჯთაღრიცხვის ტექნიკური ნაწილის), საჭიროებისამებრ საიჯარო ქონების ნორმალურ მდგომარეობაში მოყვანის მიზნით, ჩაუტაროს საიჯარო ქონებას კაპიტალური ან/და მიმდინარე სარემონტო ან სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რომელთა ღირებულება ”მეიჯარის” მიერ არ ანაზღაურდება;

DRAFT

3.3.7 ”მოიჯარე” ვალდებულია, წელიწადში ერთხელ, შპს ”ჯიარ ქონების მართვას” მოთხოვნის შესაბამისად, წარუდგინოს ანგარიში, იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების თაობაზე;
3.3.8 საკუთარი საჭიროებიდან გამომდინარე, საკუთარი ხარჯებითა და დაგენილი წესით, ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტიდან უზრუნველყოს საჭირო კომუნიკაციების გაყვანა და ქსელის გამართვა, კომუნალური გადასახადებისათვის საჭირო მრიცხველების დაყენება და შესაბამისად გადაიხადოს აღნიშნული კომუნალური გადასახდები;
3.3.9 იჯარით გადაცემულ საიჯარო ფართზე ნებისმიერი სახის სამშენებლო/სარემონტო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოების დაწყებამდე, შესაბამისი პროექტი, წინასწარ შეათანხმოს მესაკუთრესთან და სს „საქართველოს რკინიგზა“-სთან;
3.3.10 იმის გათვალისწინებით, რომ საიჯარო მიწის ნაკვეთი განთავსებულია რკინიგზის ხიდის უშუალო სიახლოვეს, ამავე დროს წარმოადგენს მდინარის ფერდობის ზედა ნაწილს, დაუშვებელია და „მოიჯარე“-ს ეკრძალება საიჯარო მიწის ნაკვეთზე მძიმე ნაგებობის მშენებლობა, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს მდინარის ფერდის ჩამოშლა და შექმნას სარკინიგზო კომუნიკაციების დაზიანების საფრთხე.
3.3.11 ვინაიდან საიჯარო მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებლი შენობა-ნაგებობა იმყოფება ბორჯომ-ბაკურიანის სარკინიგზო ხაზზე არსებულ სარკინიგზო ხიდთან უშუალო სიახლოვეს და ბორჯომის მხარეს განლაგებულ სანაპირო ბურჯთან ერთადერთი მისასვლელი, საიჯარო მიწის ნაკვეთზე „მოიჯარე“-ს ეკრძალება საიჯარო მიწის ნაკვეთზე ისეთი ობიექტების (მაგალითად: ბენზინ ან/და გაზ გასამართი სადგური, ნავთობბაზა და სხვა) განთავსება, რომლებმაც, ექსპლუატაციის პროცესში, შეიძლება საფრთხე შეუქმნას სარკინიგზო ხიდს და მასზე მოძრავ სამგზავრო სარკინიგზო შემადგენლობას.
3.3.12 იჯარით გადაცემულ ქონებაზე, „მეიჯარის“ თანხმობის გარეშე, „მოიჯარემ“ არ უნდა განათავსოს რეკლამა (ნებისმიერი სახის, გარდა მის საქმიანობასთან დაკავშირებული რეკლამისა) საიჯარო ქონებაზე.
3.3.13 საკუთარი ხარჯებითა და დაგენილი წესით, ხელშეკრულების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის მომენტიდან უზრუნველყოს კომუნალური გადასახადებისათვის საჭირო მრიცხველების დაყენება და შესაბამისად გადაიხადოს აღნიშნული კომუნალური გადასახდები.
3.3.13 საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდეგ, იჯარით გადაცემული ფართი საკუთარი ხარჯითა და ძალებით, მოიყვანოს 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”.

DRAFT

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. ამ შემთხვევაში „მოიჯარე“ იღებს გაფრთხილებას, რომლის ორი კვირის ვადაში შეუსრულებლობა გამოიწვევს „მეიჯარი“-ს მხრიდან ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტას.

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 („მეიჯარი“-ს ან/და ახალი მესაკუთრის მოთხოვნის შემთხვევაში) მოიჯარისათვის ყოველგვარი კომპენსაციებისა და ჯარიმების ანაზღაურების გარეშე.

5.1.7 "მეიჯარეს" უფლება აქვს ცალმხრივად, ვადაზე ადრე, შეწყვიტოს ხელშეკრულება, რის შესახებაც სულ მცირე 1 (ერთი) თვით ადრე წერილობით უნდა გააფრთხილოს "მოიჯარე".

5.1.8 ზემოთ მოყვანილი საფუძველბით ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის საკმარისია „მეიჯარი“-ს მიერ ცალმხრივად მიღებული გადაწყვეტილება.

6. ფორს-მაჟორი

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

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

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

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

10. მხარეთა რეკვიზიტები

“მეიჯარე” “მოიჯარე”

შპს „ჯიარ ქონების მართვა“
ს/კ 202460103
ქ. თბილისი, თამარ მეფის გამზ. №15
ტელ.: 598 88 20 27

_____
პ/ნ ს/კ _____
_____
ტელ.: _____

_____ _____

გენერალური დირექტორი
ივანე კაპანაძე

_____

DRAFT